

REGOLAMENTO EDILIZIO

ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001, dell'art. 106 della L.R. 65/2014 e del D.P.G.R. 24.07.2018 n. 39/R/2018 Intesa Stato-Regioni del 20.10.2016 Delibera Giunta Regionale 21.05.2018 n. 524

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 27 Marzo 2025

Indice generale

PARTE PRIMA.....	5
“PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA”	5
CAPO I – NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	5
Articolo 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio.....	5
CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Articolo 2 - Definizioni e parametri urbanistico-edilizi unificati.....	6
Articolo 3 - Definizioni degli interventi edilizi.....	6
Articolo 4 - Definizione e disciplina delle destinazioni d’uso.....	6
Articolo 5 - Procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi edilizi.....	6
Permesso di Costruire.....	6
Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).....	7
Articolo 6. Modulistica edilizia unificata.....	7
Articolo 7- Requisiti generali delle opere edilizie.....	7
PARTE SECONDA.....	8
“DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA”	8
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	8
CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI.....	8
Articolo 8 - Sportello unico per l’edilizia (SUE).....	8
Articolo 9 - Modalità di coordinamento con il SUAP.....	8
Articolo 10 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie	8
Art.11 - Commissione Edilizia.....	8
Articolo 12 – Tavolo di concertazione delle professioni tecniche.....	9
Art. 13 Commissione Comunale del Paesaggio.....	10
Articolo 14 Conferenza dei servizi istruttoria interna.....	10
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	11
Articolo 15 - Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati.....	11
Art. 16 Validità, proroga, decadenza.....	11
Articolo 17- Agibilità, sospensione dell’uso e dichiarazione di inagibilità.....	12
Articolo 18 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni.....	13
Oneri di urbanizzazione.....	13
Costo di costruzione.....	14
Edifici Unifamiliari.....	15
Pagamenti, rateizzazioni e varianti.....	15
Requisiti delle polizze.....	16
Cumulo di più interventi.....	16
Rimborso contributi:.....	16
Articolo 19 - Pareri preventivi.....	17
Articolo 20 - Ordinanze e interventi urgenti.....	17

Articolo 21 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio.....	18
Articolo 22 - Volture.....	18
TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	19
CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI.....	19
Articolo 23 - Comunicazione di inizio lavori.....	19
Articolo 24 - Comunicazione di fine lavori.....	19
Articolo 25 - Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori.....	19
Articolo 26 - Disposizioni procedurali per opere di bonifica, ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici.....	20
CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	20
Articolo 27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori.....	20
Articolo 28 - Punti fissi di linea e di livello.....	21
Articolo 29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie.....	21
Articolo 30 - Cartellonistica di cantiere.....	21
Articolo 31 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze.....	22
TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI.....	23
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO.....	23
Articolo 32 - Requisiti generali.....	23
Articolo 33 - Isolamento dall'umidità.....	24
Articolo 34 - Superficie aerante e illuminante dei locali di abitazione.....	24
Articolo 35 - Requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione.....	25
Articolo 36 Migliorie igienico-sanitarie su fabbricati esistenti.....	31
Articolo 37 - Requisiti tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro. 31	
Articolo 38 Distanze minime tra edifici e dai confini.....	40
Articolo 39 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo.....	41
CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO. 42	
Articolo 40 Aree per parcheggio.....	42
Articolo 41 Accessi carrabili e loro viabilità.....	43
Articolo 42 Strutture temporanee.....	44
Articolo 43 Servitù pubbliche.....	45
Articolo 44 Numerazione civica.....	45
CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....	46
Articolo 45 - Aree scoperte e alberature.....	46
CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE.....	47
Articolo 46 - Risorse idriche (rifornimento idrico).....	47
Articolo 47 - Regolamentazione delle acque di scarico.....	47
Articolo 48 Regolamentazione delle acque superficiali.....	47
CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO.....	48
Articolo 49 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi.....	48
Articolo 50- Facciate degli edifici.....	48
Articolo 51- Verande.....	49
Articolo 52-Tinteggiature.....	49

Articolo 53- Balconi a sbalzo, pensiline, cornicioni e altri elementi sporgenti dalle facciate.....	49
Articolo 54- Impianti tecnologici a servizio degli edifici.....	50
Antenne televisive e parabole ad uso privato.....	50
Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.....	50
Canne fumarie, impianti di aspirazione e caldaie.....	50
Articolo 55 Serramenti esterni degli edifici.....	51
Articolo 56 Insegne commerciali, mostre, targhe cartelloni pubblicitari.....	51
Articolo 57 Tendaggi e serrande.....	53
Articolo 58 Muri di cinta e recinzioni.....	53
Articolo 59 Beni culturali e edifici storici.....	54
Interventi sugli elementi strutturali verticali.....	54
Interventi sugli elementi strutturali orizzontali.....	55
Interventi sulle strutture di copertura.....	55
Gronde.....	55
Manto di copertura.....	55
Interventi sulle facciate.....	56
Infissi esterni.....	56
Dispositivi di oscuramento.....	56
CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI.....	57
Articolo 60 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale.....	57
Scale.....	57
Articolo 61- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici.....	57
Articolo 62 Coperture, canali di gronda e pluviali.....	58
Articolo 63-Disposizioni relative alle aree di pertinenza.....	58
Manufatti in legno.....	58
Piccole serre.....	58
Barbecue o piccoli forni.....	58
Gazebo.....	59
Pergolato.....	59
Pergola bioclimatica:.....	59
Piscine.....	59
Piscine smontabili ,strutture elioterapiche, ecc.....	61
Volumi tecnici.....	61
TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....	62
Articolo 64 -- Vigilanza sull'attività edilizia e sulle trasformazioni e usi del territorio.....	62
Articolo 65 Sanzioni per violazioni regolamentari.....	62
TITOLO V – NORME TRANSITORIE.....	63
Articolo 66 Aggiornamento del regolamento edilizio.....	63
Articolo 67 Disposizioni transitorie.....	63

PARTE PRIMA

“PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA”

CAPO I – NATURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Articolo 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento edilizio è redatto e approvato in forza dell’art. 117 c. 6 della Costituzione della Repubblica e dell’art. 3 del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e in conformità agli artt. 2 e 4 del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e all’art. 106 della L.R. 65/2014, alla D.G.R. 21.5.2018 n. 524 e al D.P.G.R. 24.7.2018 n. 39/R/2018 in recepimento dell’Intesa Stato-Regioni.

2. Il RE recepisce le disposizioni normative e regolamentari di ordine nazionale e regionale incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull’attività edilizia, in coerenza con gli atti di governo del territorio di cui all’art. 10 della L.R. 65/2014 e disciplina:

- le definizioni edilizie;
- le disposizioni regolamentari sui procedimenti edilizio-urbanistici e sui procedimenti a essi correlati;
- la documentazione di corredo ai progetti e le modalità di presentazione;
- la composizione, funzione e competenze degli organismi consultivi comunali;
- le modalità procedurali e le tecniche di esecuzione dei lavori;
- le disposizioni regolamentari per la qualità urbana e architettonica;
- le caratteristiche prestazionali cui devono rispondere le trasformazioni edilizie;
- le norme sul decoro urbano e l’inserimento paesaggistico;
- la vigilanza e le sanzioni per le violazioni in materia edilizia;

3. Il presente regolamento è costituito dall’articolato suddiviso in da due parti: la prima relativa a “Principi generali e disciplina generale dell’attività edilizia” e la seconda relativa a “Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia”, oltre che dagli allegati che ne fanno parte integrante e sostanziale. Allegato 1 “Regolamento per le Strutture Temporanee” e allegato 2 “Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative nell’ambito della vigilanza dell’attività urbanistico edilizia di competenza comunale”

4. Le prescrizioni del presente regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

5. In caso di disposizioni divergenti tra il presente regolamento edilizio e altri regolamenti comunali prevalgono questi ultimi, anche se approvati anteriormente al primo, in relazione alla loro specificità.

6. Le norme del presente regolamento relative a requisiti igienico-sanitari possono essere derogate solo previo parere dell’azienda USL competente. Le norme relative ad aspetti estetici, compositive e formali possono essere derogate solo con provvedimento motivato circostanziato con specifico riferimento alle singole disposizioni, previo parere della commissione edilizia.

CAPO II – DISPOSIZIONI GENERALI

Le disposizioni di cui al presente Capo si limitano a richiamare le normative e regolamentari 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 dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 2 - Definizioni e parametri urbanistico-edilizi unificati

1. Il regolamento edilizio richiama e recepisce integralmente le disposizioni di cui al D.P.G.R. 24.7.2018 n. 39/R in relazione all'unificazione di definizioni e parametri urbanistici e edilizi per il governo del territorio.

2. Ai sensi di quanto disposto all'art. 141 comma 7 delle NTA del Piano Operativo si precisa che nel caso di terreno in pendenza, per numero massimo di piani fuori terra, si intende quello riferito ai piani sul lato monte.

Articolo 3 - Definizioni degli interventi edilizi

1. Le opere, gli interventi e i manufatti con rilevanza edilizia sono definiti al Titolo II del D.P.R. 380/2001 e agli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014.

2. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza edilizia sono definiti all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 137 della L.R. 65/2014.

Articolo 4 - Definizione e disciplina delle destinazioni d'uso

1. La disciplina delle destinazioni d'uso è definita al Titolo II del D.P.R. 380/2001 all'art. 99 della L.R. 65/2014 fatto salvo quanto contenuto nella disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (art. 49 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo Comunale) e negli strumenti della pianificazione urbanistica.

Articolo 5 - Procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei titoli abilitativi edilizi.

1. Ai procedimenti edilizi si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 141 della L.R. 65/2014 a cui si rinvia integralmente. Alle prestazioni professionali si applicano le disposizioni della LR. 35/2020 "Disposizioni per la tutela delle prestazioni professionali rese a favore dell'amministrazione regionale e locale e della committenza privata nell'ambito di procedimenti amministrativi"

Permesso di Costruire

2. Il procedimento per il rilascio, la presentazione e le modalità di controllo dei permessi di costruire è definito all'art. 142 della L.R. 65/2014 a cui si rinvia integralmente.

3. Le opere di pubblico interesse di cui all'art. 142 c. 4 della L.R. 65/2014 sono quelle dell'amministrazione comunale o di altre pubbliche amministrazioni o enti, oppure opere di altri soggetti che abbiano implicazioni riguardanti il pubblico interesse.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

4. Il procedimento per la presentazione e le modalità di controllo della segnalazione certificata di inizio attività è definito all'art. 145 della L.R. 65/2014 a cui si rinvia integralmente.

Articolo 6. Modulistica edilizia unificata

1. Le istanze devono essere presentate utilizzando i moduli unici regionali in materia edilizia; tale modulistica è reperibile attraverso i collegamenti presenti sul sito comunale o sul sito Internet della Regione Toscana al seguente indirizzo <http://www.regione.toscana.it/-/modulistica-unica-regionale-per-le-attivita-produttive-e-l-attivita-edilizia>.

2. Il Comune di Rosignano Marittimo è dotato di portale per la trasmissione per via telematica delle pratiche edilizie reperibile dall'home-page al cui interno è compilabile la modulistica conforme a quella regionale di cui al comma 1.

3. La modulistica unica in materia di attività commerciali e assimilate è inserita nella banca dati regionale SUAP e resa disponibile attraverso il servizio telematico di Accettatore unico di livello regionale – STAR al seguente indirizzo <http://www.suap.toscana.it/star>.

4. Per la modellistica non predisposta dalla regione sono approvati con decreto del dirigente competente i moduli e le istruzioni operative di presentazione delle istanze reperibile sul sito dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 7- Requisiti generali delle opere edilizie

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni nazionali e/o regionali elencate al punto "B" di cui all'Allegato "C" della D.G.R. 524/2018. (ricognizione delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia) della D.G.R. 524/2018 Recepimento dell'Intesa del 20 ottobre 2016 tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo.

PARTE SECONDA

“DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA”

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Articolo 8 - Sportello unico per l'edilizia (SUE)

1. È costituito lo Sportello Unico edilizia (SUE) per le cui competenze si rinvia alle disposizioni nazionali e regionali di cui all'art. 5 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 132 della L.R. 65/2014.
2. L'Amministrazione Comunale, con specifico regolamento, può definire criteri di organizzazione e funzionamento dello sportello unico per l'edilizia (SUE).

Articolo 9 - Modalità di coordinamento con il SUAP

1. Restano ferme le disposizioni relative e le competenze dello sportello unico per le attività produttive (SUAP) definite dalla L.R. 23.7.2009 n. 40, dal D.P.R. 7.9.2010 n. 160 e dalla D.G.R. 7.3.2011 n. 129.
2. Fatto salvo quanto disposto dal Regolamento di organizzazione e funzionamento dello Sportello Unico delle Attività Produttive di Rosignano Marittimo i procedimenti e gli endo-procedimenti in materia edilizia afferenti al SUAP sono trattati con le stesse modalità dei procedimenti afferenti il SUE.

Articolo 10 - Modalità di presentazione e gestione telematica delle pratiche edilizie

1. Per ogni istanza di natura edilizia è obbligatoria la presentazione con le modalità telematiche stabilite dall'amministrazione comunale
2. Gli elaborati costituenti il progetto depositato in forma telematica sono redatti conformemente a quanto indicato dal Regolamento 12/08/2020 n. 88/R - Regolamento di attuazione dell'articolo 141 della L.R.65/2014. Gli elaborati devono essere redatti con formato, scala e composizione tali da consentirne un'efficace consultazione.
3. Modalità, formati e contenuti non corrispondenti a quanto previsto ai commi 1 e 2 non saranno ritenuti ricevibili
4. Al fine di garantire tempi certi, salvo diversa disposizione di legge, le interruzioni dei procedimenti per le richieste di completamento della documentazione contengono le indicazioni dei tempi concessi per la trasmissione delle integrazioni, variabili in funzione della complessità delle richieste che possono essere prorogati solo dietro richiesta motivata e giustificata, in assenza della documentazione richiesta il procedimento previa ulteriore comunicazione sarà archiviato oppure concluso con le informazioni nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale.

Art.11 - Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia (C.E) è l'organo collegiale tecnico consultivo dell'amministrazione comunale in materia di edilizia ed urbanistica costituito ai sensi dell'art. 148 della L.R. 65/2014.

2. Il parere della C.E. comunale è consultivo, non vincolante 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:

- a) la coerenza delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici e pianificatori vigenti sul territorio comunale, nonché alle norme vigenti in materia;
- b) il valore estetico-formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, in relazione alla sua compatibilità rispetto al contesto ambientale, urbanistico e edilizio circostante;

3. La C.E. esprime il proprio parere relativamente agli interventi non oggetto di autorizzazione paesaggistica nei seguenti casi:

- domande di Permesso di Costruire ad eccezione delle nuove costruzioni i cui tipi edilizi e rifiniture esterne risultano disciplinati da norme generali o attuative dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti del governo del territorio.
- pareri preventivi ai fini del decoro urbano nei casi previsti dal presente regolamento e/o dagli atti di governo del territorio;
- interventi di ristrutturazione edilizia realizzati mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi: sagoma, prospetti, sedime o caratteristiche planivolumetriche o tipologiche
- *Accertamento di conformità per i permessi a costruire e per gli interventi la cui realizzazione necessitava l'acquisizione di preventivo parere della commissione edilizia secondo le disposizioni del regolamento edilizio e degli strumenti pianificatori vigenti al momento della realizzazione. Non è necessario il parere della Commissione edilizia per gli interventi completati prima del 17/03/1985, data di entrata in vigore della Legge 28/02/1985, n. 47.*

4. La commissione può essere chiamata ad esprimersi su altre casistiche su richiesta dei responsabili dei procedimenti urbanistico-edilizi

5. La C.E. è presieduta dal dirigente dell'area tecnica o suo delegato e comprende oltre a professionalità dell'Amministrazione Comunale almeno tre membri esterni, scelti da una terna proposta dagli ordini collegi professionali, ai quali è richiesto solo il contributo per la valutazione dell'impatto estetico-visuale dell'intervento, il rapporto con il contesto circostante, la qualità progettuale e la compatibilità con i valori ambientali esistenti.

6. I membri della Commissione sono nominati dalla Giunta Comunale, i membri esterni sono eletti con procedura comparativa in base ad una terna proposta dagli ordini o collegi di appartenenza. Alla scadenza del mandato sono confermabili una sola volta. Il responsabile del procedimento comunale partecipa alla seduta della commissione al solo fine di illustrare il progetto.

7. Le sedute della Commissione Edilizia sono convocate dal Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia o suo delegato nella sede dell'ufficio o in modalità videoconferenza e sono aperte al pubblico previa richiesta di partecipazione.

8. Il funzionamento della C.E. può essere disciplinato con apposito regolamento, in assenza si applicano le disposizioni dell'art.153 della L.R. 65/2014 per quanto riguarda gettone di presenza, incompatibilità e divieti e durata.

Articolo 12 – Tavolo di concertazione delle professioni tecniche

1. Al fine di garantire la proficua collaborazione tra pubblica amministrazione e professioni tecniche, l'Amministrazione Comunale può istituire, con delibera della Giunta, di propria iniziativa o su istanza di

almeno due tra Ordini e Collegi professionali di area tecnica, il tavolo di concertazione delle professioni tecniche.

2. Se costituito il tavolo di concertazione è formato:

- dal Dirigente dell'area tecnica o suo delegato;
- dai Responsabile delle Unità organizzativa di riferimento o suoi delegati;
- da almeno un rappresentante nominato da ciascun Ordine o Collegio professionale dell'area tecnica.

3. Il tavolo di concertazione è convocato dall'Amministrazione Comunale o su richiesta motivata di almeno due componenti in rappresentanza degli Ordini o Collegi professionali.

4. Il Tavolo di concertazione tratta esclusivamente argomenti di interesse generale quali:

- corretta e univoca interpretazione di norme e regolamenti;
- valutazione di efficacia delle procedure e funzionalità del SUE a SUAP;
- formulazione di proposte in ordine a regolamenti, norme e procedure comunali riguardanti l'attività urbanistico-edilizia;
- valutazione congiunta di criticità derivanti dall'applicazione di norme sovraordinate.

5. Di ciascuna seduta del tavolo di concertazione viene redatto un sintetico verbale; qualora siano state assunte determinazioni il verbale è pubblicato sul sito istituzionale del Comune.

Art. 13 Commissione Comunale del Paesaggio

1. La Commissione Comunale del Paesaggio esprime i pareri con le modalità e nella composizione previste dall'art. 153 della L.R. 65/2014 ed è nominata dalla Giunta Comunale. Le sedute della Commissione Comunale del Paesaggio sono convocate dal Responsabile del Procedimento nella sede dell'ufficio o in modalità videoconferenza con cadenza possibilmente periodica in funzione del numero delle istanze da esaminare. Partecipano senza diritto di voto, il responsabile del procedimento comunale ed il segretario verbalizzante che redige il verbale della seduta.

2. Si richiamano le disposizioni dell'art. 153 della L.R. 65/2014 per quanto riguarda composizione, selezione di membri, modalità di funzionamento, durata, gettone di presenza, incompatibilità e divieti.

3. Oltre a quanto previsto dall'art. 153 c. 3 della L.R. 65/2014, la Commissione del Paesaggio, può essere consultata anche per una espressione preliminare sui piani attuativi comunque denominati, nonché sui progetti unitari convenzionati comunque denominati, sulle istanze di pareri preventivi e sui programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale, di cui all'art. 74 della L.R. 65/2014 ove ricadenti in ambito territoriale sottoposto a vincolo paesaggistico soggetto alla tutela di cui alla Parte terza del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto prefigurano interventi per i quali è opportuno valutare preventivamente le compatibilità paesaggistica prima della conclusione del relativo procedimento di approvazione. La Commissione del Paesaggio può esprimere altresì, parere consultivo per la valutazione di interventi eseguiti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico per l'applicazione delle sanzioni in materia di repressioni abusivi.

4. La Commissione può riunirsi in modalità congiunta con un un funzionario tecnico della Soprintendenza, munito dei poteri necessari per l'espressione del parere di competenza, risultanti da specifica delega generale o speciale. Il parere espresso dal rappresentante della Soprintendenza, distinto e autonomo rispetto a quello della Commissione del Paesaggio, ha, nell'ambito del procedimento, natura obbligatoria e vincolante, secondo quanto previsto dal Codice dei Beni culturali, e riguarda sia la conformità al piano paesaggistico, sia la compatibilità dell'intervento nel suo complesso. Il funzionamento della Commissione Congiunta è disciplinato mediante apposito Accordo con la Soprintendenza ai sensi dell'articolo 15 della legge 241 del 7 agosto 1990.

Articolo 14 Conferenza dei servizi istruttoria interna

1. Ferme restando le ulteriori disposizioni legislative in materia di conferenza di servizi, i responsabili dei procedimenti urbanistico-edilizi, laddove ravvisino la necessità di acquisizione di pareri che

interessano più settori o Unità Organizzative dell'Amministrazione Comunale, ovvero in casi di particolare complessità in cui è necessario il parere consultivo e l'apporto di più competenze interne, possono convocare una conferenza dei servizi istruttoria interna (C.S.I.I.), con modalità analoghe a quelle previste dall'articolo 14 comma 1 della L. 241/1990 o con procedure appositamente definite dall'Amministrazione, finalizzate anche alla formazione di pareri attraverso l'istituto del silenzio assenso.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Articolo 15 - Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

1. I titoli abilitativi possono essere annullati, in via di autotutela, nei tempi stabiliti dalla disposizione vigente quando sussistono due condizioni: l'esistenza di un vizio di legittimità inficiante l'atto e la presenza di uno specifico rilevante interesse pubblico.

Art. 16 Validità, proroga, decadenza.

1. Nell'atto del Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, così come previsto dalla L. R. n.65/2014 e s.m.i.

2. La proroga del termine di inizio e di fine lavori del Permesso di Costruire può avere luogo nei modi e nei termini previsti dalla normativa vigente.

3. Si intendono fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitante ai fini della concessione della proroga del termine di ultimazione dei lavori di cui all'art. 133 c. 3 della L.R. 65/2014:

- a) sequestro penale del cantiere;
- b) provvedimento di sospensione dei lavori;
- c) dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili documentabili;
- f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del permesso di costruire;
- g) altri casi adeguatamente documentati analoghi a quelli sopra elencati che l'Amministrazione Comunale riconosca equivalenti.

4. La richiesta di proroga sarà valida purché presentata nel periodo di validità del titolo originario e dovrà essere accompagnata da idonea documentazione ricognitiva, anche fotografica, dello stato dei luoghi e quella relativa all'estraneità dei fatti di cui al comma 3.

5. Il Permesso di Costruire decade e perde di efficacia nei seguenti casi:

- a) per inosservanza del termine di inizio lavori, che deve intendersi avvenuto quando detti lavori siano tali da comprovare l'effettiva volontà del beneficiario del Permesso di realizzare quanto da lui progettato a titolo esemplificativo l'esecuzione complessiva dello scavo di sbancamento, delle relative fondazioni ecc nel caso di opere pubbliche l'affidamento dei lavori a seguito di gara
- b) alla scadenza del termine fissato per l'ultimazione dei lavori;
- c) al venir meno, in seguito a revoca o annullamento, di autorizzazioni, nulla-osta e pareri preordinati al rilascio del Permesso stesso;
- d) per l'entrata in vigore di nuove contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, come stabilito dall'art. 133 della L.R.T. n.65/2014 e s.m.i.

Articolo 17- Agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, 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 L.R. 65/2014.

2. Per le richieste di agibilità presentate anteriormente al 28.12.1994 (data di entrata in vigore del D.P.R. 22.4.1994 n. 425) e non definite, gli interessati possono integrare la documentazione già depositata con quella eventualmente carente ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014, ivi compresa l'attestazione asseverata.

3. Per gli edifici privi del prescritto certificato di abitabilità o agibilità, anche se richiesto al momento della fine dei lavori, è facoltà degli aventi titolo di depositare all'Amministrazione Comunale l'asseverazione di agibilità con le modalità di cui all'art. 149 c. 3 della L.R. 65/2014. In tal caso, nell'attesa della emanazione del decreto di cui al comma 7 bis dell'art. 24 del DPR 380/2001, è richiesta almeno la documentazione e le certificazioni necessarie con riferimento al quadro normativo vigente all'epoca di realizzazione delle opere, documentando altresì di aver adempiuto ad eventuali obblighi nel frattempo imposti dalla normativa (come, a titolo esemplificativo, gli adeguamenti resi obbligatori in materia di impianti elettrici e termici – salvavita, messa a terra ecc.).

4. Nel caso di sanatoria straordinaria, la rispondenza alle norme inderogabili deve essere asseverata attraverso le procedure di cui all'art. 149 della L.R. 65/14 mediante idonea documentazione per i requisiti igienico sanitari facendo eventualmente ricorso alle valutazioni tecnico discrezionali oppure acquisendo parere della USL competente. Per quanto attiene le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del c. 3 dell'art. 35 della L. 47/85. Resta fermo che le opere oggetto di condono non devono contrastare con le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi e infortuni.

5. Per gli edifici o le unità immobiliari realizzate anteriormente al 24.8.1934 (data di entrata in vigore del R.D. 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.
- e) di aver adempiuto ad eventuali obblighi nel frattempo imposti dalla normativa (come, a titolo esemplificativo, gli adeguamenti resi obbligatori in materia di impianti elettrici e termici – salvavita, messa a terra ecc.).

6. Nei casi di cui all'art.149 comma 2 della Lr 65/2014 l'agibilità è attestata secondo le disposizioni contenute nel suddetto articolo previo adempimento alle eventuali prescrizioni speciali contenute nel Permesso a costruire o nell'eventuale convezione che ha regolamentato l'attuazione della previsioni urbanistica.

7 Ai sensi delle disposizioni dell'art.19 comma 3 della L.241/1990 l'amministrazione comunale in caso accerti la mancanza dei requisiti e dei presupposti della documentazione entro 30 giorni dal ricevimento dell'attestazione notifica il divieto di utilizzare l'immobile e se ritiene che ci siano le condizioni per conformare l'agibilità invita il tecnico a integrare entro un termine congruo, decorso il suddetto tempo l'agibilità si ritiene respinta. In ogni caso, indipendentemente dalla comunicazione dell'Amministrazione comunale l'utilizzo delle costruzioni non può essere iniziato senza che sia stata depositata presso l'Amministrazione comunale tutta la documentazione indicata al comma 3 dell'art.149 della LR 65/2014;

8. Le verifiche, i controlli e le sanzioni in tema di agibilità sono disciplinati dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento delle sanzioni.

9. In caso di mancanza dei requisiti richiesti per l'agibilità, accertata dall'Azienda USL od da altri organi interni od esterni dell'ente , il responsabile dell'ufficio competente dell'Amministrazione Comunale può:

1. revocare l'agibilità dell'immobile;
2. comunicare, al proprietario del fabbricato, gli adeguamenti necessari per eliminare le carenze riscontrate, indicando un termine entro il quale tali adeguamenti devono essere effettuati.

In caso di sopralluogo fatto dall'Azienda USL nell'ambito dei controlli previsti per legge la comunicazione può essere fatta direttamente dall'Azienda USL quando si tratti di carenze che possono avere un impatto sulla sicurezza, sulla salute, sull'accessibilità da parte dei fruitori del fabbricato da eliminare urgentemente.

10. Nessuna costruzione, può essere utilizzata se l'agibilità è stata revocata o la costruzione dichiarata inagibile e nei casi disciplinati dall'art. 149 comma 2 della L.R. 65/2014 e dalle precedenti disposizioni di legge.

Articolo 18 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni e altre disposizioni

1. La corresponsione del contributo di costruzione è disciplinata in conformità a quanto stabilito al TITOLO VII – CAPO I della L.R. 65/2014, con le sottostanti precisazioni, l'eventuale scomputo degli oneri di urbanizzazione, per la realizzazione di opere pubbliche, è disciplinato dal "Regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione realizzate da parte di soggetti privati e per la monetizzazione" approvato in data 30/03/2023 con Deliberazione C.C. n.32 del 30/03/2023

Oneri di urbanizzazione

2. Per gli interventi relativi alle destinazioni d'uso residenziale, turistico, commerciale, direzionale e di servizio, gli oneri di urbanizzazione si applicano al volume edificabile (VE);

3. Per gli interventi relativi alle destinazioni d'uso artigianale-industriale, artigianale-industriale categoria speciale, commerciale all'ingrosso, annessi agricoli e serre non facenti parte di aziende agricole, gli oneri di urbanizzazione si applicano alla superficie edificabile (SE).

4. Ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014 gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola di un edificio o unità immobiliare ubicati nel territorio rurale, sono tenuti alla corresponsione di uno specifico contributo connesso al miglioramento ambientale del sistema insediativo agricolo ("oneri verdi") calcolato in funzione della destinazione di progetto.

5. Per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia nel territorio rurale che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola, si applicano gli oneri verdi, tali oneri sostituiscono quelli di urbanizzazione;

6. In tutto il territorio:

- per gli interventi di ampliamento o sopraelevazione si applicano le tariffe previste per la nuova edificazione.
- per gli interventi di sostituzione edilizia con aumento di volume si applicano le tariffe di "sostituzione edilizia" per il volume preesistente, mentre per il volume in aumento si applicano le tariffe di "nuova costruzione"
- per tutti gli interventi edilizi che comportano un aumento delle unità immobiliari sono dovuti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria riferendosi solamente alle unità derivate. (per unità derivate devono intendersi le unità più piccole).

7. Per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata di cui all'atto C.C. n. 158 del 06/11/2003, si applica una riduzione del 50 % degli importi sulla nuova costruzione.

8. Nell'ambito della medesima categoria, il passaggio da un vano accessorio (SA come definita nel nel D.P.G.R. 39/R/2018) a vano principale (SU come definita nel nel D.P.G.R. 39/R/2018) è

considerato aumento del carico urbanistico ed è pertanto soggetto al pagamento del contributo se non diversamente specificato negli strumenti di pianificazione.

9. Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali al dettaglio e sono soggetti al contributo per oneri di urbanizzazione limitatamente alle consistenze costituenti superficie o volume.

10. Per gli interventi sugli annessi ad uso agricolo per i quali non sussistano i presupposti per l'esenzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia edilizia, per il calcolo del contributo si fa riferimento agli importi tabellari comunali riferiti alle attività produttive "zone industriali e artigianali"

11. Per i campeggi e villaggi turistici, il costo medio per opere di urbanizzazione secondaria si applica al volume delle attrezzature fisse, nonché alle unità abitative, mentre per quanto riguarda le piazzole si asserisce una edificabilità teorica di mc. 40 a piazzola.

12. Per la realizzazione di strutture temporanee soggette a permesso di costruire di cui all'art. 43 del presente regolamento, NON si applicano le tariffe relative agli oneri di urbanizzazione, ma solo il contributo sul costo di costruzione.

13. Le tariffe, in mancanza di aggiornamento da parte della Regione, verranno annualmente aggiornate dall'Amministrazione Comunale, con determinazione del dirigente/responsabile del settore interessato, in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente. Gli aggiornamenti si applicano al momento del permesso a costruire e alle segnalazioni presentate successivamente al primo gennaio dell'anno seguente.

Costo di costruzione

14. Per tutti gli interventi per i quali il contributo sul costo di costruzione è basato su computo metrico estimativo, lo stesso, sottoscritto ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000, deve essere redatto da tecnico abilitato in base al "*prezzario lavori pubblici*" della Regione Toscana, *vigente al momento della predisposizione della perizia stessa* consultabile on-line al seguente link: <http://prezzariollpp.regione.toscana.it>, e per eventuali prezzi non presenti sulla base di indagini di mercato. E' consentito, in alternativa utilizzare prezzi unitari per tipologie di lavorazione stabiliti in accordo con il tavolo di concertazione, approvati dall'Amministrazione comunale, pubblicati sul sito istituzionale e aggiornati annualmente con determinazione del dirigente/responsabile del settore interessato, in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'ISTAT, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente.

15. Nel caso di nuova realizzazione di interventi di edilizia residenziale il calcolo del costo di costruzione viene effettuato sulla Superficie complessiva (Scom), considerando il costo unitario aggiornato annualmente secondo il prospetto di cui all'art. 11 del D.M. 10.05.1977 n. 801 . Nell'ipotesi di intervento di ampliamento, il contributo sarà determinato quale differenza tra quello determinato dalla Superficie Complessiva dello stato di progetto e quella dello stato di diritto/legittimo, oltre al contributo eventualmente dovuto per i lavori previsti nella volumetria esistente da determinare su computo metrico estimativo

16-Per le restanti tipologie d'intervento di edilizia residenziale, il contributo relativo al costo di costruzione, se previsto per legge, è pari al 6% del costo dell'intervento, da documentare mediante computo metrico estimativo

17. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con modifiche prospettiche, che configurano una riorganizzazione funzionale dell'intera unità immobiliare, il contributo sul costo di costruzione è calcolato su computo metrico di tutti i lavori oggetto dell'intervento (comprensivo quindi di impianti, infissi, pavimentazione, ecc.); Nel caso di modeste modifiche prospettiche, diverse dalla manutenzione straordinaria, ancorché associate ad opere interne che non configurino una riorganizzazione funzionale, il contributo sul costo di costruzione è calcolato su computo metrico relativo alle sole opere concernenti le modifiche prospettiche.

18. Il contributo sul costo di costruzione per le destinazioni commerciale, direzionale e turistica, per tutti le tipologie di intervento è pari del 10% del costo dell'intervento da documentare mediante computo metrico. Nel computo metrico dovranno essere comprese le sistemazioni esterne come da progetto.

19. La realizzazione di piscine od altri impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale e in generale tutte le trasformazioni permanenti di suolo inedificato che non determinano Superficie Utile (SU) e che non ricadono nella casistica dell'art.188 dell'LR 65/2014 comportano il pagamento del contributo sul costo di costruzione fissato nel 10% dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da computo metrico

20. L'importo del costo di costruzione, in mancanza di aggiornamento è adeguato annualmente, ed automaticamente, in ragione dell'indice del costo di costruzione determinato dall'ISTAT, l'importo così aggiornato si applica dal 1 di gennaio di ogni anno.

Edifici Unifamiliari

21. Ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 188 comma 2 lettera b) della L.R. 65/2014, gli edifici unifamiliari sono definiti dall'art. 29 del D.P.G.R. 39/2018

22. L'edificio dovrà essere mantenuto nelle condizioni di unifamiliarietà per almeno dieci anni decorrenti dalla data di rilascio del permesso di costruire o di presentazione della segnalazione certificata di inizio attività edilizia.

Pagamenti, rateizzazioni e varianti

23. Il contributo di costruzione è determinato al rilascio del permesso di costruire e in caso di segnalazione certificata di inizio attività, la determinazione, effettuata a cura del progettista, dovrà essere allegata alla segnalazione stessa.

24. Il contributo di costruzione potrà essere rateizzato fino a un massimo di sei rate semestrali,.

25. La prima rata degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione dovrà comunque essere versata prima della notifica del Permesso di Costruire oppure, nel caso di SCIA, entro la data di presentazione della stessa o nei casi di cui all'art. 147 della L.R. 65/2014, dalla comunicazione da parte del SUE/SUAP dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso, richiesti contestualmente al deposito della SCIA.

26. Le rate del contributo di costruzione dovranno comunque essere saldate entro sessanta (60) giorni dalla fine dei lavori.

27. Nel caso di variante soggetta ad oneri e/o costo di costruzione, saranno applicate le tariffe vigenti alla data di presentazione della pratica di variante e quanto già versato a titolo di contributi verrà scomputato dal contributo rideterminato ex-novo. In caso di rateizzazione per le varianti non sostanziali dovranno essere integrati gli importi rimanendo ferme le scadenze, nel caso di variante sostanziale verranno attribuiti nuovi termini di pagamento secondo i criteri generali. Le polizze a garanzia devono essere integrate con i nuovi importi.

28. Per il deposito dello stato finale, ai sensi dell'art. 143 della LRT n. 65/2014 e smi, nei soli casi di opere che determinano incrementi del contributo dovuto, quest'ultimo sarà totalmente corrisposto al momento della presentazione del deposito e determinato con riferimento ai valori vigenti alla data dell'acquisizione del titolo edilizio.

29. Per i progetti autorizzati con atti abilitanti in sostituzione dei precedenti atti per i quali non è stato dato corso all'inizio dei lavori, il contributo viene calcolato ex novo e vengono scomputate le cifre

eventualmente già corrisposte per il precedente provvedimento

Requisiti delle polizze

30. Il contraente della polizza deve coincidere con tutti i titolari, solidamente responsabili, del titolo edilizio al quale si riferisce.

31. Nel caso in cui il Titolo Edilizio subisca un cambio di titolarità e i precedenti titolari abbiano presentato delle garanzie finanziarie, è necessaria la sostituzione delle garanzie presentate al conto dei nuovi titolari, contestualmente all'inoltro della comunicazione di voltura.

32. L'importo garantito deve corrispondere al totale degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, dedotto l'importo della 1° rata.

33. La polizza dovrà avere la durata minima di 36 mesi, calcolati a partire dalla prima rata di versamento, e non potrà essere revocata senza il consenso dell'Amministrazione Comunale. Pertanto la stessa rimarrà valida fino a quando non sarà versata l'ultima rata, previa comunicazione del Comune di Rosignano alla compagnia assicuratrice.

34. La garanzia fidejussoria potrà essere prestata esclusivamente per mezzo di polizza assicurativa emessa da Compagnia primaria di Assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni dall'ISVAP (istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo), ovvero da fideiussione bancaria emessa da Istituto di Credito iscritto all'Albo delle Banche presso la Banca d'Italia.

35. Le polizze assicurative o le fidejussioni bancarie dovranno espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 c.c., e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957 comma 2, del codice civile e l'impegno qualora il concessionario non ottemperasse od ottemperasse in parte agli obblighi stabiliti dalla polizza, senza riserva alcuna, entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale a mettere a disposizione la somma garantita.

36. La fidejussione rimane valida fino al momento della liberazione del contraente dagli obblighi assunti verso l'Amministrazione Comunale. La decadenza degli obblighi è comprovata da specifico atto di svincolo

Cumulo di più interventi

37. Qualora nei due anni successivi alla data di ultimazione dei lavori sullo stesso immobile vengano effettuati più interventi non onerosi tali da configurarsi nel loro insieme come interventi di ristrutturazione edilizia suddivisi per eludere i pagamenti, i contributi di costruzione sono comunque dovuti e sono calcolati applicando le tariffe vigenti alla data dell'ultimo intervento.

Rimborso contributi:

38. Nei casi di rinuncia all'intervento, sia per decadenza del titolo abilitativo a seguito di mancato inizio lavori sia per rinuncia parziali ai lavori, è dovuta all'Amministrazione Comunale, per spese di istruttoria una somma pari al 1 per cento del contributo da restituire fino ad un massimo di € 500,00 e con un minimo di € 50. Non si applicano le spese di istruttoria per restituzioni derivanti da eventuali errori del comune e comunque nei casi non imputabili all'operato dei richiedenti. Le spese di istruttoria sono detratte dall'importo da restituire.

39. L'intestatario dovrà provvedere ad inoltrare specifica richiesta corredata di attestazione, resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, con il quale si precisa che non è stato dato inizio ai lavori previsti o che si è rinunciato a parte degli stessi allegando idonea documentazione fotografica

40. Alla restituzione delle somme versate si provvederà, a seguito di verifica, con determinazione del Dirigente Responsabile del Settore. Non potranno comunque essere restituite le sanzioni amministrative, i diritti di segreteria, gli interessi corrisposti in dipendenza di ritardi nei pagamenti.

41. Il rimborso richiesto, se fondato, dovrà essere effettuato entro un anno dalla richiesta, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili dell'Ente. Non maturano interessi legali sulle somme da rimborsare. Trascorsi dieci anni dal pagamento del contributo di costruzione, lo stesso non è più rimborsabile salvo interruzione della prescrizione fatta valere prima del termine dei dieci anni.

42. In caso di rinnovo degli atti abilitativi suddetti, il contributo già corrisposto potrà essere portato in deduzione di quello richiesto all'atto del rilascio del nuovo atto abilitante anche se relativo ad intervento e/o immobili diversi.

43. I diritti di segreteria nel caso di rinuncia all'intervento o decadenza del titolo non sono rimborsabili. E' ammesso il rimborso dei diritti di segreteria erroneamente versati, è dovuta al comune, per spese di istruttoria una somma pari a € 50 detratte dall'importo da restituire, Non si applicano le spese di istruttoria per restituzioni derivanti da eventuali errori dell'amministrazione comunale e comunque nei casi non imputabili all'operato dei richiedenti.

Articolo 19 - Pareri preventivi

1. L'avente titolo o altro soggetto, purché autorizzato a ciò dagli aventi titolo, in previsione dell'effettuazione di opere edilizie può presentare istanza di parere preventivo per esporre quesiti specifici in ordine all'applicazione delle norme urbanistiche e edilizie vigenti su casi applicativi concreti o per richiedere le preliminari valutazioni dell'amministrazione comunale negli specifici casi previsti dagli strumenti urbanistici.

2. Il parere preventivo è reso nei limiti delle informazioni offerte dall'interessato e non vincola la successiva attività istruttoria, è limitato alle specifiche casistiche di cui al comma 1 e non può rappresentare una valutazione preliminare o complessiva di un progetto o di un intervento, pertanto in difetto di specificità o particolari complessità interpretativa le richieste saranno direttamente archiviate con comunicazione agli interessati.

3. La richiesta di parere preventivo deve essere accompagnata da tutti gli elementi necessari a consentire l'espressione del parere, ivi compreso un progetto di massima dell'intervento contenente i principali parametri progettuali.

4. Il parere deve essere espresso dall'amministrazione entro sessanta giorni dalla presentazione della richiesta.

Articolo 20 - Ordinanze e interventi urgenti

1. In caso di immediato pericolo, fermo restando il ricorso a eventuali opere provvisorie per l'eliminazione del pericolo stesso, potranno essere iniziati senza titolo abilitativo, sotto la diretta responsabilità dei proprietari o degli aventi titolo:

- a) le opere da eseguirsi su ordinanza del sindaco, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs. 267/2000 per la tutela della pubblica incolumità
- b) le opere che presentino carattere di necessità e urgenza.

2. Nei casi di cui al comma 1 lettera a per la realizzazione delle sole opere ingiunte non sono previsti ulteriori adempimenti se non esplicitamente richiamati nell'ordinanza.

3. Nei casi di cui al comma 1 lettera b entro ventiquattr'ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale, specificando la natura ed entità delle medesime, allegando idonea documentazione fotografica elencando le motivazioni che hanno determinato la necessità di procedere con urgenza. Tali lavori devono essere limitati a opere opportune e indispensabili per la messa in sicurezza dei luoghi.

4. In ogni caso nel termine perentorio di sessanta l'interessato dovrà acquisire il titolo edilizio se necessario, in assenza le opere saranno assoggettate alle sanzioni previste dalla legislazione vigente in materia di illeciti edilizi.

5. Nelle aree tutelate ai sensi del D.lgs 42/2004 è possibile intervenire con opere provvisorie finalizzate alla messa in sicurezza, necessitano di preventive autorizzazioni gli interventi che si attuano per progetti e prevedano la realizzazione di opere di carattere non temporaneo

Articolo 21 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

1. Al fine di garantire partecipazione al procedimento edilizio stante la indeterminatezza di individuare i soggetti terzi interessati, viene pubblicato almeno ogni 90 giorni, all'albo pretorio e sul sito del comune l'elenco delle pratiche edilizie pervenute al SUE.

2. Dell'avvenuto rilascio dei permessi di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione sul sito del Comune secondo quanto stabilito dalla vigente normativa regionale e mediante pubblicazione sul sito del comune.

3. L'elenco delle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate, aggiornato mensilmente, è pubblicato sul sito del comune in adempimento alle disposizioni di cui all'art. 146 comma 13 del D.Lgs. 42/2004 .

4. Chiunque può prendere visione e copia, presso gli uffici comunali a ciò abilitati (secondo le vigenti normative in materia di accesso documentale e accesso civico) degli atti abilitativi e dei relativi atti di progetto, purché il soggetto che lo richiede abbia un interesse diretto, concreto e attuale rispetto al documento stesso. La richiesta va presentata alla Amministrazione Comunale e deve essere regolarmente motivata.

Articolo 22 - Volture

1. Il Permesso di Costruire e tutti le autorizzazioni rilasciate dal SUE sono trasferibili agli aventi causa, in caso di subentro, il nuovo titolare è tenuto a richiedere tempestivamente al Comune il provvedimento di voltura, restando inalterato il contenuto già esistente. La voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo. L'atto di voltura, se non accompagnato da equivalenti garanzie sostitutive prestate dal nuovo titolare, non comporta la liberazione dell'originario titolare dagli obblighi già sorti a suo carico .

2. In caso di subentro nella titolarità di titoli assentiti in forma tacita (S.C.I.A.) o comunicazioni (attività edilizia libera) il nuovo titolare è obbligato a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuto subentro, provvedendo ad allegare a tale comunicazione la documentazione comprovante il proprio titolo di legittimazione, la voltura opera con la semplice trasmissione al comune. Analogamente a quanto previsto per il permesso di costruire, la comunicazione di subentro, se non accompagnata da equivalenti garanzie sostitutive prestate dal nuovo titolare, non comporta la liberazione dell'originario titolare dagli obblighi già sorti a suo carico circa il pagamento del contributo relativo alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

3. La voltura del titolo edilizio comporta automatica voltura dell'autorizzazione paesaggistica e/o del vincolo idrogeologico necessari per l'efficacia del titolo edilizio.

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI

Articolo 23 - Comunicazione di inizio lavori

1. L'inizio dei lavori deve essere contestualmente comunicato all'amministrazione comunale dal titolare del permesso a costruire utilizzando apposito modello allegando la documentazione ivi richiesta e quella eventualmente prescritta nel rilascio del titolo abilitativo. E' sempre fatto obbligo di indicare i soggetti coinvolti, aggiornando la comunicazione ad ogni subentro.

2. Per gli interventi attuati tramite Scia l'inizio lavori si intenderà riferito al momento del deposito della scia o, ai sensi dell'art. 23-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 147 della L.R. 65/2014, dalla comunicazione da parte del SUE/SUAP dell'avvenuta acquisizione dei preventivi atti di assenso, richiesti contestualmente al deposito della Scia.

3. 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 dalle norme vigenti in riferimento allo specifico intervento.

Articolo 24 - Comunicazione di fine lavori

1. Fatta salva ogni altra specifica disposizione di legge e quanto previsto all'art. 149 della L.R. 65/2014 in merito alla conformità dell'opera al progetto e alle relative varianti eventualmente intervenute, l'ultimazione dei lavori deve essere comunicata entro trenta giorni dal termine dei lavori o comunque non oltre i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di validità del titolo abilitativo, comprensivo delle eventuali proroghe concesse.

2. Alla comunicazione dovrà essere allegata tutta la documentazione prevista per legge o in virtù delle prescrizioni contenute nel titolo abilitativo.

3. Fatto salvo quanto previsto all'art. 136 della L.R. 65/2014, è auspicabile anche per le opere soggette a CILA, la presentazione della comunicazione di fine lavori entro tre anni dall'asseverazione con eventuale rappresentazione dello stato finale delle opere, purché si tratti di variazioni di carattere esecutivo riconducibili alle opere previste dalla comunicazione iniziale e nell'asseverazione del tecnico.

4. Lo stato di diritto in assenza della comunicazione di fine lavori è dedotto dai titoli edilizi acquisiti, dichiarati e dalla comunicazione asseverate inviate all'Amministrazione Comunale.

Articolo 25 - Occupazione di suolo pubblico nell'esecuzione dei lavori

1. Ferme restando le disposizioni legislative e regolamentari vigenti, gli interessati devono preventivamente ottenere apposita autorizzazione dall'amministrazione comunale o da altri enti pubblici proprietari, ed eventualmente dagli enti erogatori di pubblici servizi interessati, quando l'esecuzione dei lavori comporta:

- a) la manomissione di suolo e/o sottosuolo pubblico o di uso pubblico;
- b) 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.

Articolo 26 - Disposizioni procedurali per opere di bonifica, ritrovamenti archeologici o di ordigni bellici

1. Oltre alle prescrizioni delle norme e dei regolamenti relativi a beni culturali e paesaggio o bonifica bellica, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco e alle autorità competenti l'eventuale rinvenimento nel corso dei lavori di reperti archeologici, materiale oggetto di bonifica o ordigni bellici, oltre a sospendere l'esecuzione delle opere.

2. L'amministrazione comunale potrà disporre i provvedimenti ritenuti necessari in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle succitate autorità competenti.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 27 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

1. Tutti i luoghi di lavoro in cui si eseguono lavori di costruzione, modifica, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie sono da considerarsi cantieri e come tali sono soggetti al rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia ambientale, urbanistico-edilizia, di tutela della salute e della sicurezza.

2. I lavori dovranno essere condotti con celerità e continuità ed essere seguiti secondo le norme legislative in materia e nel rispetto delle disposizioni del Regolamento di polizia urbana e di convivenza civile in particolare art.25 relativamente alle lavorazioni che possano recare disturbo alla quiete.

3. Qualora per qualsiasi motivo i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare deve disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

4. Nei cantieri dove si eseguono lavori edili, devono essere rispettate le seguenti disposizioni e accorgimenti:

- denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici, storici ed artistici
- tracciabilità del trasporto dei materiali e sfridi di demolizione, ovvero loro analisi chimica e test di cessione qualora vengano allontanati dal luogo di origine e/o riutilizzati a fini differenziati;
- attuare ogni cautela al fine di evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private;
- recintare, delimitare e segnalare (con bande bianche e rosse - luci rosse dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale) il cantiere, per tutta la durata dei lavori e organizzarlo in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Non si applicano le spese di istruttoria per restituzioni derivanti da eventuali errori del comune e comunque nei casi non imputabili all'operato dei richiedenti.
- Conservare in cantiere i seguenti documenti: gli atti abilitanti l'esecuzione dell'opera, ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

5. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.

6. Il costruttore, il titolare del titolo abilitativo e il direttore dei lavori devono consentire il libero accesso in cantiere agli incaricati dall'Amministrazione Comunale, al personale della Azienda USL, agli ispettori del lavoro ecc. per i controlli di loro competenza.

7. Nel caso di accertamento di opere difformi dal progetto approvato, fatto salvo quanto disciplinato dalla vigente normativa in materia urbanistico-edilizia per le varianti in corso d'opera, saranno applicate le sanzioni previste dalla L.R. 65/2014.

Articolo 28 - Punti fissi di linea e di livello

1. L'amministrazione comunale ha facoltà di procedere all'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici e altimetrici ai quali riferire le opere edilizie che vengono realizzate in forza di permessi di costruire o degli altri titoli edilizi previsti dalla normativa vigente. In ogni caso nel provvedimento di permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione di punti fissi.

2. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata mediante apposito verbale redatto in doppia copia dal tecnico dell'amministrazione comunale e sottoscritto dal medesimo e dal titolare del titolo abilitativo o da suo incaricato. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed esibito a ogni eventuale controllo. Il titolare del titolo abilitativo deve fornire a sua cura e spese il personale e i mezzi necessari per le suddette operazioni.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli abilitativi che abbiano a oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

4. Il titolare del Permesso di Costruire o della Segnalazione Certificata di inizio attività è tenuto al rispetto dei capisaldi planimetrici ed altimetrici individuati nel progetto approvato o depositato ai quali devono essere riferite le opere da realizzare (nuovi fabbricati, ampliamenti ad edifici esistenti ecc.), dei punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale, ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 29 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

1. Nell'ambito del cantiere, ed esclusivamente per il periodo relativo ai lavori, è ammessa l'installazione a titolo precario di box, prefabbricati o simili strettamente connessi con la conduzione del cantiere stesso. Nel caso in cui in detti manufatti fossero previsti bagni, docce e/o lavabi non dotati di serbatoio d'accumulo, questi dovranno essere dotati di regolari sistemi di smaltimento o in alternativa dovranno essere installati wc chimici o sistemi equivalenti.

2. Nella conduzione di cantiere si applicano le disposizioni di cui al D.lgs 81/2008 e della normativa vigente in materia in tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro

3. Nei cantieri situati nelle aree urbane storiche il comune potrà richiedere, per le parti prospicienti spazi pubblici o comunque visibili da detti spazi, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro del contesto. In questi casi i disegni dovranno essere allegati agli atti abilitanti l'esecuzione dell'opera.

4. Tutti gli alberi che interferiscano con l'attività del cantiere devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma e apparato radicale. Non è ammessa: la posa di pavimentazioni impermeabili attorno agli alberi anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro piante, l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbracatura dei tronchi. E' fatto obbligo di utilizzare le disposizioni di protezione degli alberi nei cantieri di cui all'allegato B del "regolamento di tutela del verde urbano pubblico e privato" approvato con D.C.C. 153 del 28/11/2023

Articolo 30 - Cartellonistica di cantiere

1. Si richiamano le disposizioni di legge e regolamentari per l'installazione della cartellonistica obbligatoria di cantiere, informativa e di sicurezza.

2. È fatto obbligo al momento dell'inizio dei lavori di collocare sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

a) le opere in corso di realizzazione;

b) la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;

- c) il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- d) il nominativo del progettista;
- e) il nominativo del direttore dei lavori;
- f) il nominativo dell'esecutore dei lavori;
- g) il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- h) il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- i) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- j) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- k) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

3. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici o infrastrutture, ed in tutti casi relativi comunque a interventi di rilevanza urbanistica o architettonica, il titolare del permesso di costruire è tenuto a collocare, sul luogo dei lavori, apposita cartellonistica con raffigurazione dell'opera progettata.

Articolo 31 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

1. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo sono ammesse le tolleranze di costruzione secondo i valori stabiliti da normativa. Le percentuali di tolleranza nelle misure di cantiere sono calcolate rispetto alle opere oggetto di esecuzione con riferimento ai disegni depositati in atti.

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

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Articolo 32 - Requisiti generali

1. Le prescrizioni di cui al presente capo, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per il loro diverso uso, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4 c. 1 del D.P.R. 380/2001 e debbono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, di "edificio nuovo", come definito al successivo comma 5.

2. Le stesse prescrizioni devono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistenti limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, oltreché nei casi in cui si alterino i legittimi assetti preesistenti, compatibilmente con la disciplina di tutela insistente sugli immobili.

3. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatta salva una deroga alle disposizioni igienico sanitarie rilasciata dall'azienda USL, è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti. Si considera comunque peggiorativa, nei cambi di destinazione d'uso che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dettagliati nei successivi articoli per le diverse casistiche, la trasformazione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti.

4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modifichino la destinazione d'uso e il numero delle unità immobiliari sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti dettagliati nei successivi capitoli.

5. Ai fini del presente Titolo si definiscono con il termine:

a. "**edificio nuovo**" gli edifici derivanti da interventi comunque denominati di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche (in questo caso limitatamente alla porzione aggiunta), di ripristino di edifici o parti di essi crollati, di sostituzione edilizia oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, limitatamente agli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque denominata con incremento volumetrico e/o modifica di sagoma;

b. "**edificio recuperato**" gli edifici oggetti interventi non compresi nella precedente lettera a) ovvero quelli fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di demolizione con fedele ricostruzione, di demolizione e contestuale ricostruzione non comportanti incremento di volume e modifiche di sagoma, di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

6. Definizioni - Ai fini dell'applicazione dei requisiti tecnici di igiene si definisce:

- **Altezza media** = altezza libera interna dei piani tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta essa è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano di imposta e l'altezza massima all'intradosso della volta; per i soffitti a cassettoni o comunque che presentano sporgenze di travi, l'altezza è determinata dalla media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.
- **Altezza minima** = in riferimento ai locali con copertura inclinata o variabile, è l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto nel punto più basso di quest'ultimo.
- **Superficie utile** = superficie del locale al netto delle murature.

- **Rapporto Aerante (RA)**= rapporto tra la superficie apribile presente nel locale e la superficie pavimentata del locale;
- **Rapporto illuminante (RI)**= rapporto tra la superficie illuminante naturale presente nel locale e la superficie pavimentata del locale;
- **Rapporto RAI**=il valore minore tra RA e RI riferiti allo stesso locale;
- **N° Ricambi Orari**=numero dei volumi d'aria del locale ricambiati in un'ora.

Articolo 33 - Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e i muri devono risultare asciutti.
2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere l'eventuale umidità dovuta a condensazione e permanere asciutti.
3. Il piano di calpestio deve essere adeguatamente isolato dal terreno secondo metodologie tradizionali (vespaio, gattaiolato ecc.) o innovative che comunque assicurino l'isolamento.
4. Le pareti o porzioni di pareti contro terra devono essere protette da scannafosso aerato e ispezionabile, ribassato rispetto al piano di calpestio, di larghezza massima pari a 120 cm. L'aerazione deve essere prevista in modo da garantire la circolazione dell'aria il tutto lo scannafosso. Negli "edifici nuovi", come definiti nel presente regolamento, la larghezza non potrà essere inferiore a 60 cm per renderlo ispezionabile. Negli "edifici recuperati" è ammessa la realizzazione di intercapedini di dimensione inferiore purché siano garantite prestazioni analoghe; tali intercapedini possono essere realizzate sia all'interno che all'esterno della sagoma dell'edificio.

Articolo 34 - Superficie aerante e illuminante dei locali di abitazione

1. Si definisce superficie aerante la somma delle superfici apribili di un locale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, che prospettano su spazi esterni. Non sono computate nella superficie aerante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 c.c. e comunque soltanto nel caso di "edifici recuperati".
2. Si definisce superficie illuminante la somma delle superfici trasparenti di un locale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, che prospettano su spazi esterni. Non sono computate nella superficie illuminante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 c.c. e comunque soltanto nel caso di "edifici recuperati"
3. Per gli "edifici nuovi", in assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti d'illuminazione naturale a parete nello spettro tra est-nord-est e ovest-nord-ovest, si assume limitata a una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura rispetto al pavimento (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete); per maggiori profondità del locale la superficie illuminante deve essere aumentata di una quota pari a 1/10 della superficie posta oltre detta profondità fino a una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dello stesso architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione naturale dovrà essere garantita da altre aperture. Qualora l'apertura a parete sia immediatamente sottostante altri elementi edilizi (balconi, logge, elementi decorativi, ecc.) profondi oltre 2,00 m rispetto alla parete il riferimento per calcolare la profondità della capacità illuminante dell'apertura si assume in corrispondenza del limite dell'elemento edilizio che la sovrasta. Per immediatamente sottostante si intende che l'elemento edilizio si trovi a una quota d'imposta e in una posizione tale da creare un ostacolo significativo all'ingresso della luce all'interno della finestra.

Articolo 35 - Requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione

1. Si richiamano le disposizioni del D.M. Sanità 5.7.1975 relative ai requisiti igienico-sanitari fatto salvo quanto indicato dal D.L. 69/2024 (decreto salvacasa)
2. Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi collegati da varchi e/o apertura/e di superficie non inferiore/i a 4,00 mq priva di infisso, fatti salvi i casi in cui la conformazione dei locali o la presenza di elementi architettonici (a titolo di esempio dislivelli del calpestio o del soffitto ecc.) consenta la distinzione tra i due ambienti.
3. Non è consentito l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali o spazi adibiti a uso pranzo, cucina o angoli cottura. In tali casi l'accesso dovrà avvenire mediante antibagno di disimpegno in cui potranno essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso/wc e bidet.
4. Tutte le superfici delle pareti poste in corrispondenza dei piani di lavoro delle cucine e dei locali wc-bagni dovranno essere lavabili, almeno fino a m 1,50 dal pavimento.

Dimensione alloggi

5. Si definisce alloggio il locale o insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze abitative e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla normativa. Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura o cucina in nicchia, una camera da letto e un servizio igienico. I vari spazi costituenti l'alloggio potranno anche non essere delimitati da pareti, in questo caso la superficie utile del vano dovrà corrispondere alla somma delle superfici minime dei vani.
6. Per le superfici abitabili minime per abitante si richiamano le disposizioni di cui all'art. 2 del D.M. Sanità 5.7.1975 fatto salvo quanto indicato dal D.L. 69/2024 (decreto salvacasa)
7. Nei soli casi di interventi riguardanti "edifici nuovi" ogni alloggio plurivano dovrà essere dotato di almeno un ripostiglio accessibile dall'interno o in alternativa di un vano arredo a muro di dimensioni non inferiori a 1,00 mq.

Categorie di locali

8. I locali di abitazione permanente o principali o abitabili primari sono quelli adibiti a funzioni abitative che prevedono la presenza continuativa di persone, quali:
 - a. camere da letto;
 - b. soggiorni, salotti e sale da pranzo;
 - c. cucine abitabili;
 - d. studi;
 - e. altri vani assimilabili a quelli sopra elencati.
9. I locali di abitazione non permanente o abitabili secondari sono quelli adibiti a funzioni abitative che non comportano la presenza continuativa di persone, quali:
 - a. spazi di cottura e cucine in nicchia;
 - b. servizi igienici;
 - c. disimpegni, distribuzioni e collegamenti verticali e orizzontali interni alle singole unità immobiliari e a comune tra le varie U.I.;
 - d. ripostigli, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
10. I locali di servizio o accessori sono quelli adibiti a funzioni complementari che comportano la presenza solo saltuaria delle persone, quali:

- a. soffitte e spazi sottotetto a esse assimilabili;
- b. cantine e simili;
- c. spazi adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi, intercapedini d'aria sottostanti la copertura e simili), ancorché accessibili;
- d. gli spazi adibiti al passaggio e alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili), ancorché accessibili.

Dimensione dei locali

11. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq se per una persona e di 14,00 mq se per due persone; per ogni persona aggiuntiva la superficie è incrementata di 5,00 mq.

12. La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di 14,00 mq; per gli interventi su "edifici nuovi", nel caso in cui l'accesso all'alloggio sia direttamente nel locale soggiorno la superficie minima di quest'ultimo dovrà essere incrementata di 1,00 mq.

13. I locali cucina, laddove costituiscano vano abitabile indipendente e autonomo dal soggiorno, non potranno avere superficie inferiore a 8,00 mq e dovranno essere dotati di finestra apribile di adeguate dimensioni.

14. In alternativa al locale cucina autonomo possono essere realizzati:

- a. angoli cottura da realizzare nei locali soggiorno, in tal caso la superficie minima del vano dovrà essere incrementata di 3,00 mq;
- b. posto cottura o cucine in nicchia, di superficie compresa tra 4,00 e 8,00 mq. Nel caso in cui la cucina in nicchia non abbia una areazione propria dovrà essere collegato con il vano principale mediante apertura/e non inferiore/i a 4,00 mq.

15. Negli interventi su "edifici nuovi" gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a 3,00 mq, incluso l'eventuale antibagno, e lato minimo non inferiore a 1,40 mq, completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca così come disposto dall'art. 7 del D.M. 5.7.1975 e con pareti lavabili. Water e bidet possono essere integrati in un unico apparecchio specificando tale esigenza nella relazione tecnica

16. Negli interventi su "edifici recuperati" gli alloggi devono essere comunque provvisti di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a 2,50 mq, incluso l'eventuale antibagno, e lato minimo non inferiore a 1,20 m, completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca ai sensi art. 7 del D.M. 5.7.1975 e con pareti lavabili. Water e bidet possono essere integrati in un unico apparecchio specificando tale esigenza nella relazione tecnica

17. Eventuali nicchie in cui possono essere collocati apparecchi sanitari e/o box doccia si intendono escluse dalle disposizioni relative alla larghezza minima di cui sopra.

18. I corridoi hanno larghezza minima di 1 metro.

Coerenza tipologica e dimensionale dei locali

19. L'identificazione dei vani deve comunque rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue. Pertanto i locali di abitazione primaria dovranno presentare un rapporto fra larghezza e lunghezza congruo alla funzione svolta e la funzionalità dovrà essere dimostrata mediante schema grafico di arredabilità nei seguenti casi:

- a. rapporto superiore a 1:3 per i locali cucina e camera singola;
- b. rapporto superiore a 1:2,5 per le camere doppie e soggiorno.

Aerazione e illuminazione locali di abitazione

20. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica:

a. i locali di abitazione principale devono avere superfici finestrate apribili non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale che illumina;

b. i locali di supporto destinati a spazi di cottura aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto devono essere dotati di superfici finestrate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq; se la finestra risulti inferiore l'aerazione dovrà essere integrata con impianto di aerazione meccanica che garantisca un adeguato ricambio d'aria; in caso di cucine non costituenti vano abitabile autonomo le superfici aeroilluminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma delle superfici del locale soggiorno e della cucina in nicchia;

c. i locali destinati a servizi igienici, aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto, devono essere dotati di superfici finestrate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq;

d. per gli altri locali di abitazione non permanente o secondaria non sopra citati e per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta.

21. negli interventi su edifici "nuovi" o "recuperati" la superficie illuminante delle finestre a tetto (lucernari) potrà essere considerata nel caso di installazione su falde in pendenza; la superficie aerante, in questo caso, sarà data dalla parte apribile della finestra a tetto e, la stessa, dovrà essere apribile dal pavimento del vano, in modo manuale o elettrico

22. Nei soli casi di interventi di "edifici nuovi" gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico aerato e illuminato secondo quanto previsto sopra.

23. Nel caso in cui l'aerazione dei servizi igienici sia del tipo meccanizzato, devono essere garantiti i seguenti requisiti:

a. l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia a estrazione continua, e non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato;

b. la ventilazione forzata deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione o, in alternativa, tramite un unico condotto collettivo ramificato, dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

24. Fatta eccezione per i piani di cottura ad alimentazione elettrica, che dovranno comunque essere dotati di almeno un aspirazione filtrante, ogni locale cucina, cucina in nicchia o angolo cottura dovrà essere dotato di una canna fumaria prolungata sopra la copertura. Inoltre nei casi di interventi di recupero o riutilizzo del patrimonio edilizio esistente per interventi di "edifici recuperati" è consentito posizionare anche in facciata, anche in caso di alimentazione a gas, il punto di immissione dei fumi in atmosfera, nel rispetto della norma UNI 7129.

25. Negli interventi di "edifici nuovi" per ogni unità immobiliare plurivano deve essere garantita una ventilazione naturale degli ambienti mediante una o più aperture esterne poste su fronti contrapposti o laterali, ivi compreso il piano di copertura.

26. Negli interventi di "edifici nuovi" è richiesta la ventilazione naturale dei vani scala condominiali mediante una o più aperture esterne di superficie pari ad almeno 1,00 mq, ivi compreso il piano di copertura.

Altezza dei locali

27. I locali di abitazione permanente dovranno avere altezza minima interna di 2,70 m. ferma restando l'altezza media non inferiore a 2,70 m.; nel caso di soffitti con copertura inclinata o voltata l'altezza minima dovrà essere 1,80 m.; nel caso di locali con altezza non omogenea, ferma restando l'altezza media ponderale non inferiore a 2,70 m., l'altezza minima non potrà essere inferiore a 2,20 m.; in tal caso le porzioni con altezza inferiore a 2,70 m., non potranno comunque superare la metà della superficie utile del locale.

28. Secondo quanto disposto dall'art. 1 del D.M. 5.7.1975 i locali di abitazione non permanente dovranno avere altezza minima interna di 2,40 m.; Ferma restando l'altezza media non inferiore a 2,40 m, nel caso di soffitti con copertura inclinata l'altezza minima dovrà essere 1,80 m.; Nel caso di locali con altezza non omogenea, ferma restando l'altezza media ponderale non inferiore a 2,40 m., l'altezza minima non potrà essere inferiore a 2,00 m.; In tal caso le porzioni con altezza inferiore a 2,40 m non potranno comunque superare la metà della superficie utile del locale.

Le altezze dei locali di cui alle lettere **b** e **d** del comma 9 possono essere ridotte ulteriormente a m. 2.10 nel caso in cui l'unità abitativa sia già dotata di almeno un locale con la stessa destinazione e con altezza minima di ml. 2.40;

29. I posti cottura o cucina in nicchia dovranno avere altezza media non inferiore a m. 2,40 ed altezza minima di m. 1,80.

30. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi di sottotetti si fa riferimento a quanto previsto nelle disposizioni della L.R. 5/2010.

31. Garage e autorimesse e cantine dovranno avere un'altezza compresa tra un minimo di m. 2,00 e un massimo di m. 2,40.

Posizione locali rispetto al terreno

32. I locali di abitazione permanente devono essere di norma fuori terra così come definita all'art. 53 del D.P.G.R. 39/R/2018.

33. Fermo restando quanto previsto dalla L.R. 41/2018 in materia di rischio idraulico, nei soli casi di "edifici recuperati" i locali seminterrati di cui all'art. 54 del D.P.G.R. 39/R/2018 possono essere utilizzati come locali di abitazione permanente solo se soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a) il piano di calpestio, quando non soprastante altri locali, deve essere adeguatamente isolato dal terreno secondo metodologie tradizionali (vespaio, gattaiolato ecc.) o innovative che comunque assicurino l'isolamento;
- b) le pareti o porzioni di pareti contro terra devono essere isolate dall'umidità secondo quanto disposto dal presente regolamento;
- c) il piano di calpestio non potrà comunque risultare più basso di 20 cm rispetto alla quota più bassa del terreno circostante;
- d) la sommatoria delle superfici delle pareti contro terra deve risultare inferiore a un terzo della superficie che delimita il locale;
- e) deve far parte di una unità immobiliare per cui sia garantita l'areazione trasversale o laterale.

34. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui al comma precedente i locali seminterrati potranno essere utilizzati soltanto come locali di abitazione non permanente o come locali accessori.

35. Gli interventi di "edifici recuperati" di cui ai commi precedenti non potranno comunque essere associati a modificazioni della morfologia del terreno finalizzati per consentire il soddisfacimento delle condizioni sopra elencate.

Soppalchi e palchi morti

36. I vani sottostanti a soppalchi sono assimilati a locali ad altezza non omogenea e pertanto devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a. altezza media del locale almeno pari alla minima prescritta per i diversi usi;
- b. altezza minima sottopalco non inferiore a m. 2,20 nel caso di locali di abitazione permanente o primaria oppure non inferiore a m. 2,00, nel caso di locali di abitazione non permanente o secondaria;
- c. le porzioni con altezza minore della minima prescritta per i diversi usi non devono superare il cinquanta per cento del totale della superficie del vano su cui insiste.

37. I soppalchi che siano destinati a uso abitativo permanente devono avere altezza minima non inferiore a 1,80 m e altezza media non inferiore a 2,70 m. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione naturale è operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo insiste.

38. I soppalchi che siano destinati a uso abitativo non permanente devono avere altezza minima non inferiore a 1,50 m e altezza media non inferiore a 2,40 m.

39. È consentito inoltre realizzare palchi morti con altezze inferiori di cui al punto precedente.

40. Nell'inserimento di soppalchi all'interno di locali con finestrate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico si devono osservare le seguenti disposizioni:

a. devono essere mantenuti a una quota d'imposta non inferiore alla quota dell'architrave esterno della finestra;

b. quote inferiori sono ammissibili solo nel caso di distanze superiori a 2,00 m dalla parete finestrata.

41. Nei casi di "edifici recuperati" è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse da quelle prescritte a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti un peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie rispetto alla situazione preesistente.

Sottotetti

42. Nei casi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia i locali posti nei sottotetti dovranno rispettare le disposizioni relative alla categoria di locale a cui appartengono secondo i commi da 8 a 10 del presente articolo.

43. All'interno dei sottotetti classificabili come locali di servizio e accessori non potranno essere realizzate tramezzature o manufatti che non risultino coerenti con l'uso del vano stesso. Nei sottotetti potranno in ogni caso essere ricavati vani di abitazione permanente/principale o permanente/secondari (come da cc. 8 e 9 del presente articolo), tra i quali anche un servizio igienico accessorio, integrativo degli impianti sanitari del piano principale, a condizione che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari di cui al presente regolamento.

Valutazioni tecnico-discrezionali ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) della L.R. 65/2014

44. Le seguenti disposizioni relative a valutazioni tecnico discrezionali sono riferite a quanto disposto ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera 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 lettera b) rilasciate dalla USL competente.

45. 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	8,00	2,70	21,60
soggiorno/angolo cottura	16,00	2,70	43,20

46. 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:

$$\frac{\text{volume incrementato minimo}}{1/8} = \frac{\text{volume riferimento}}{\text{RAI locale}}$$

$$\text{volume incrementato minimo} = \frac{\text{volume riferimento} \times 1/8}{\text{RAI locale}}$$

Dove:

Volume incrementato min. = il volume incrementato che il vano deve avere in ragione del rapporto aeroilluminante non sufficiente;

R.A.I. locale = rapporto aeroilluminante reale del locale inferiore a 1/8

Volume riferimento = volume minimo regolamentare per il tipo di locale considerato (es. camera singola 24,30 mc.)

47. Nei soli casi di interventi di “edifici recuperati” si applicano le disposizioni di cui ai commi 48 e 49 in materia di valutazioni tecnico discrezionali ai sensi dell’art. 141 c. 5 lettera a) per le seguenti casistiche:

- a. frazionamenti di unità immobiliari a uso abitativo;
- b. mutamenti di destinazione d’uso verso la civile abitazione;
- c. progetti di trasformazione di organismi edilizi;
- d. Accertamenti di conformità art 36 e36 bis del DPR 380/2001

48. Nel caso in cui uno o più locali di abitazione permanente dell’unità immobiliare siano difformi dai requisiti previsti dal presente regolamento, 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 al presente regolamento. È necessario il contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni:
 1. immobili in territorio rurale (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 nel territorio urbanizzato (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 nel territorio urbanizzato (zone omogenee diverse dalla “E” ai sensi art. 2 D.M. 1444/1968):
 - 3.1 rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/12 per immobili ricadenti i 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 inferiore 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

49. Fanno eccezione a quanto sopra le disposizioni legislative previste per specifiche casistiche ad es. L.R. 5/2010 per il recupero dei sottotetti.

Articolo 36 Migliorie igienico-sanitarie su fabbricati esistenti

1. Fatto salvo quanto disposto dal punto "Valutazioni tecnico-discrezionali ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera a) della L.R. 65/2014" per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano mutamento della destinazione d'uso originaria è consentito il mantenimento di superfici, dimensioni, altezze, RAI, inferiori a quanto prescritto dal presente regolamento, sempre che l'intervento non comporti un'ulteriore riduzione e comunque non si determini un peggioramento dei requisiti igienico-sanitari rispetto alla situazione esistente. In tali casi e quando l'intervento edilizio determini un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari seppure non si raggiungono i parametri minimi previsti dal R.E. o dal D.M. 05.07.1975, il progettista dovrà rilasciare una dichiarazione che attesti la rispondenza del progetto ai requisiti igienico sanitari, effettuando una valutazione tecnico discrezionale che evidenzi il mantenimento o il miglioramento della situazione futura rispetto a quella esistente.

2. Nel caso in cui il progetto determini un peggioramento dei parametri igienico-sanitari, sul patrimonio edilizio esistente i requisiti minimi previsti dal titolo VI possono essere derogati, previa acquisizione del parere favorevole dell'Azienda USL.

3. Nel caso in cui le modifiche da apportare non alterino i parametri dei requisiti minimi dimensionali nella misura superiore al 2% di quelli iniziali, non si determina la necessità di richiesta di deroga.

4. La richiesta di deroga ai requisiti igienico sanitari non risulta altresì necessaria per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche e per aumentare la fruibilità dell'alloggio da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, anche se comportanti il cambio della destinazione d'uso.

5. In virtù dell'art. 10, comma 2 della Legge 120/2024, nelle more dell'approvazione del Decreto del Ministro della Salute di cui all'art.20, comma 1-bis, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, le disposizioni di cui al Decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

Articolo 37 - Requisiti tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro

1. Campo di applicazione

1. Sono oggetto dei presenti requisiti tecnici tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze.

2. Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alla normativa vigente riguardante l'igiene e la sicurezza del lavoro ed alle norme di buona tecnica.

E' fatto salvo quanto prescritto dalla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

3. Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione e manipolazione di alimenti e bevande si richiamano, inoltre, le specifiche norme con particolare riguardo alle previsioni comunitarie; riguardo il rapporto tra numero di servizi igienici per il pubblico e posti tavola nelle attività di ristorazione con

somministrazione assistita questo deve essere di un bagno ogni 50 posti tavola o frazione di 50, compresi i posti tavola eventualmente previsti all'aperto.

Nel caso di somministrazione non assistita il bagno per il pubblico non è obbligatorio.

4. I requisiti tecnici di cui al presente documento si applicano a tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti, le variazioni di destinazione d'uso e gli inizi di attività.

5. Ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, inizi di attività in fabbricati esistenti o interventi nei centri storici in difformità ai presenti indirizzi, possono essere ammessi, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della normativa vigente in materia.

1.1 Definizioni

Ai fini dell'applicazione dei presenti requisiti tecnici si definisce:

- **Superficie illuminante** = superficie trasparente totale delle aperture attestata su spazi esterni. Per il computo delle superfici trasparenti dei lucernari, sheed, lanterne e porte, devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nel corso dei presenti indirizzi tecnici. La superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro trasparente incolore; con coefficienti più bassi occorre adeguare proporzionalmente la superficie illuminante.
- **Superficie apribile** = superficie totale degli infissi apribili che su spazi esterni. Per il computo delle superfici delle porte e portoni devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nei presenti indirizzi tecnici.

2. Classificazione dei locali

1. Ai fini dell'applicazione dei presenti requisiti tecnici, i locali degli edifici di cui sopra sono così classificati:

2.1 Locali di categoria 1

- Laboratori e locali adibiti ad attività lavorativa (ambienti a destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale, produttivo o di servizio non ricompresi nei locali di cui alla categoria 2).
- Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti, con attività o ciclo di lavoro che preveda la presenza di agenti nocivi).

2.2 Locali di categoria 2

- Uffici di tipo amministrativo e direzionale
- Studi professionali
- Sale lettura, sale riunioni
- Ambulatorio aziendale/camera di medicazione
- Refettorio
- Locali di riposo
- Laboratori artigianali che si insediano in edifici esistenti (con esclusione delle zone industriali ed artigianali) con numero addetti complessivi inferiore a cinque con attività o ciclo di lavoro che non preveda la presenza di agenti nocivi;
- Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locali destinati a permanenza di merci e materiali vari, utilizzati nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro, dove sia prevista la permanenza di addetti, con attività o ciclo di lavoro che non preveda la presenza di agenti nocivi).

2.3 Locali di categoria 3

- Spogliatoi
- Servizi igienici - WC
- Docce
- Disimpegni

- Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci)

3. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEI FABBRICATI E DEI LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' LAVORATIVE.

3.1 Caratteristiche dei locali di categoria 1.

3.1.1 Altezze

Per i locali di categoria 1 l'altezza media deve essere non inferiore a 3,00 m - fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali.

Per i locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno 2,20 m.

3.1.2 Superficie minima dei locali.

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti, la superficie utile minima dei locali di categoria 1 deve essere 9 m².

3.1.3 Illuminazione naturale.

I locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- $RI=1/8$ della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 m²;
- $RI=1/10$ della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m² se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 m²;
- $RI=1/12$ della superficie utile del locale, con un minimo di 100 m², se la superficie del locale è superiore a 1000 m².

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernari;
- il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

Possono essere comprese nel computo della superficie illuminante le superfici trasparenti delle porte a partire da 80 cm dal pavimento.

Sia per la valutazione del contributo all'illuminazione naturale della porzione di superficie al di sotto degli 80 cm, che in alternativa al RI, è possibile ricorrere al calcolo del fattore medio di luce diurna (FMLD) atto alla definizione delle condizioni di illuminamento dei locali come definito e calcolato nella Norma UNI 10840 2007. In tal caso il valore minimo del FMLD deve essere 2%, salvo prescrizioni specifiche per alcune tipologie di locali.

Per i locali la cui profondità superi di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra misurata dal pavimento, la superficie utile finestrata dovrà essere incrementata in misura proporzionale fino ad un massimo del 25%, per una profondità massima di 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra dal pavimento.

Nel caso di ambienti che per loro conformazione geometrica hanno porzioni di superficie non raggiunta da illuminazione naturale, tali porzioni devono essere individuate in planimetria ed adibite esclusivamente ad usi che non prevedono la permanenza di addetti (salvo la realizzazione di superfici illuminanti nella copertura).

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato al punto 3.1.9. "Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico".

3.1.4. Requisiti delle finestre

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna.

3.1.5. Illuminazione artificiale.

L'intensità, la qualità e la distribuzione delle sorgenti di luce artificiale negli ambienti di lavoro devono essere idonee allo svolgimento dello specifico compito visivo.

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.

Negli stabilimenti e negli ambienti di lavoro in genere, devono esistere mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

3.1.6. Illuminazione notturna esterna.

Gli accessi, le rampe esterne e gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

3.1.7. Aerazione naturale.

Tutti i locali appartenenti alla categoria 1 devono essere dotati di superfici apribili attestate su spazi esterni e con comandi ad altezza d'uomo.

La superficie apribile deve corrispondere ad almeno:

- RA=1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 m²;
- RA=1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m², se la superficie del locale è compresa tra 100 e 1000 m²;
- RA=1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di 62,5 m², se la superficie del locale è superiore a 1000 m².

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi (quali ad esempio gli evacuatori statici¹ e/o ventilatori).

Nel caso di finestre con aperture con sistema del tipo a "vasistas" o con sistema di apertura parziale, la superficie utile aerante deve essere conforme agli standard di seguito indicati, tenendo conto della effettiva apertura del serramento.

Essa può essere calcolata con la formula: $S_L = S \times \sin \gamma$

dove S = superficie apribile della finestra (base x altezza) e γ = angolo di massima apertura

Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Per i piccoli fondi commerciali sino a 100 m² di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

3.1.8. Aerazione forzata

L'impianto di aerazione forzata di norma non è da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale.

Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari) o con particolari vincoli urbanistici/architettonici, può essere fatto ricorso alla aerazione forzata su parere della Azienda USL. I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.

Dove si preveda un sistema di ricambio d'aria forzato:

- l'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme tecniche vigenti.
- devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e umidificata.

Sono fatti salvi i Rapporti ISS COVID-19.

3.1.9. Illuminazione e aerazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico.

Nei locali aperti al pubblico e destinati ad esposizione e vendita, su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere autorizzate aree sprovviste di illuminazione e aerazione naturali, purché vengano installati idonei sistemi di aerazione e illuminazione artificiali.

3.2 Caratteristiche dei locali categoria 2 e 3

3.2.1 Altezze dei Locali

3.2.1.a Altezze locali categoria.2

Per i locali di categoria 2 l'altezza media deve essere non inferiore a 2,70 m - fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 2,20 m.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura realizzata mediante opere murarie o arredi fissi.

3.2.1.b Altezze locali categoria 3

Per i locali di categoria 3 l'altezza media deve essere non inferiore a 2,40 m - fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali.

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno 2,00 m.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura mediante opere murarie o arredi fissi.

3.2.1.d Centri Storici

L'utilizzo di locali di lavoro ubicati in contesti edilizi particolari, quali i centri storici, i nuclei storici o ad essi assimilati, ed i fabbricati realizzati antecedentemente al 01/09/1967, in cui sussistono vincoli relativi alla specifica tipologia edilizia, può essere ammessa deroga all'altezza minima nel rispetto della normativa specifica di riferimento.

3.2.2. Superficie dei locali

3.2.2 a Superficie dei locali di categoria 2

Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti e fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, per i seguenti locali di categoria 2 la superficie utile minima deve essere:

- uffici, studi professionali 5 m² per addetto, con una s.u. minima di 9 m²;
- ambulatorio aziendale, camera di medicazione (quando previsti) s.u. minima 9 m²;

- sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) 1,5 m² per utilizzatore per turno, con s.u. minima di 9 m².

3.2.2.b Superficie dei locali di categoria 3

Per i seguenti locali di categoria 3 devono essere rispettate le seguenti superfici utili minime:

- spogliatoi (quando previsti):
 - nel caso di un unico addetto 1,2 m², con lato minimo non inferiore a 0,9 m ed inoltre superficie minima tale da consentire la collocazione di un lavabo, di un armadietto a doppio scomparto, di una seduta e di una doccia se necessaria;
 - dal secondo addetto: la superficie dovrà essere di 1,2 m² per addetto per turno e la superficie minima dovrà essere maggiorata in modo da garantire la collocazione di armadietti a doppio scomparto individuali, delle docce se necessarie e delle sedute;
 - dal terzo addetto per turno: 1,2 m² per addetto per turno, con lato minimo di 1,2 m e s.u. minima di 4 m².

Per le attività svolte su più turni di lavoro, fatta salva la superficie richiesta per i lavoratori presenti al turno più numeroso, dovrà essere calcolata una superficie ulteriore pari a quella riferita all'ingombro degli armadietti;

servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno 2 m²; nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a 1 m² con lato minimo comunque non inferiore a 0,9 m.

Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere superficie minima di 1,5 m².

Per i locali di categoria 3, accessori ad ambienti la cui destinazione d'uso prevede la produzione e manipolazione di alimenti e bevande, è fatto salvo quanto previsto dalla specifica norma di settore.

I servizi igienici e/o docce non devono avere accesso dai locali di categoria 1 e 2, se non attraverso disimpegno, corridoio o antibagno.

3.2.3 Illuminazione naturale

3.2.3.1 Illuminazione naturale dei locali di categoria 2

I locali di categoria 2 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- $RI=1/8$ della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 m²;
- $RI=1/10$ della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m², se la superficie del locale è maggiore di 100 m².

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- il 25% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

In alternativa al RI, è possibile ricorrere al calcolo del fattore medio di luce diurna (FMLD) atto alla definizione delle condizioni di illuminamento dei locali come definito e calcolato nella Norma UNI 10840 2007. In tal caso il valore minimo del FMLD deve essere 2%, salvo prescrizioni specifiche per alcune tipologie di locali.

3.2.3.2 Illuminazione naturale dei locali di categoria 3 .

I locali di categoria 3 possono essere privi di illuminazione naturale.

3.2.4 Requisiti delle finestre

Le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna.

3.2.5 Illuminazione artificiale.

Ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica.

Negli uffici deve essere assicurato idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro.

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni di illuminamento particolari, sia generale che localizzato (es. videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti.

Per i locali di categoria 2 e 3, analogamente ai locali di categoria 1, è opportuno che siano predisposti mezzi di illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente di lavoro.

3.2.6. Illuminazione notturna esterna

Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

3.2.7 Aerazione dei locali di categoria 2 e 3

a) Per i locali di categoria 2, le esigenze di ventilazione naturale comportano una superficie apribile attestata su spazi esterni pari a:

- RA=1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 m²;
- RA=1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di 12,5 m², se la superficie del locale è maggiore di 100 m².

Come parametro di riferimento le porte e i portoni, comunicanti direttamente con l'esterno, possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Per i piccoli fondi sino a 100 m² di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile.

Nel caso di finestre con aperture con sistema del tipo a "vasistas" o con sistema di apertura parziale, la superficie utile aerante deve essere conforme agli standard di seguito indicati, tenendo conto della effettiva apertura del serramento.

Essa può essere calcolata con la formula: $S_L = S \times \sin \gamma$

dove S = superficie apribile della finestra (base x altezza) e γ = angolo di massima apertura.

L'impianto di aerazione forzata non è di norma da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale.

Qualora il processo produttivo, per le proprie caratteristiche tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente, o in caso di ambienti facenti parte di strutture con particolari esigenze di sicurezza (es. istituti bancari) o con particolari vincoli urbanistici/architettonici, può essere fatto ricorso alla aerazione forzata su parere della Azienda USL.

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

L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme tecniche.

Devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria e questa deve essere convenientemente riscaldata e umidificata.

b) Fatte salve eventuali norme specifiche, i locali di categoria 3, possono essere privi di aerazione naturale ad esclusione di servizi igienici – wc e spogliatoi per i quali, in caso di superficie apribile, attestata su spazi esterni, assente o inferiore ad 1/8 della superficie utile del locale, deve essere fatto ricorso all'aerazione forzata.

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

In caso di servizi igienici privi di aerazione naturale, l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero assicurare almeno 3 ricambi in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione dell'ambiente, se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico temporizzato.

4. Locali con caratteristiche particolari

4.1. Cucine e Mense con preparazione cibi

Qualsiasi luogo di preparazione e/o manipolazione di sostanze alimentari devono rispondere ai requisiti previsti dalla normativa specifica e dai regolamenti comunitari di igiene in materia di alimenti e bevande.

4.2. Refettori aziendali.

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti a refettorio deve essere disponibile acqua corrente potabile proveniente da acquedotto pubblico. Qualora siano adottati sistemi di approvvigionamento autonomo, si fa riferimento alla specifica normativa di settore.

I pavimenti e le superfici delle pareti devono essere realizzati in materiale lavabile, impermeabile e disinfettabile fino ad un'altezza di almeno 2 m.

Nel caso sia previsto nel refettorio un punto per la cottura delle vivande, questo deve essere dotato di una canna fumaria e rispettare le norme vigenti in materia.

Il refettorio deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

4.3. Ambulatori e sala medicazione aziendale

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti ad ambulatorio o sala medicazione deve essere disponibile acqua corrente potabile; i pavimenti e le superfici delle pareti ed devono essere impermeabili e facilmente lavabili fino ad un'altezza di almeno 2 m.

L'ambulatorio o sala medicazione deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

4.4 Soppalchi

I soppalchi, cioè i piani di calpestio a quota intermedia in un locale avente le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione ecc.), sono ammessi se realizzati secondo i seguenti requisiti:

- a) costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);
- b) superficie utile del soppalco minore o uguale al 40% della superficie utile di tutto il locale;

c) profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;
d) per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno m 2,7;
e) altezza minima pari ad almeno m 2,20, per uso deposito senza presenza di lavoratori;
f) assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico.
Non è comunque ammessa la presenza contemporanea di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre attività o lavorazioni. I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite.

4.6 Requisiti di igiene edilizia per attività sanitarie (studi medici ecc.) non soggetti a norma specifica.

La attività sanitarie devono essere dotate dei seguenti locali:

- 1) sala d'attesa - superficie minima 9 m² e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2.
 - 2) sala visita/prestazione - superficie minima 9 m² e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2; pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno 2 m e tinteggiate con colori chiari; dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario.
 - 3) servizio igienico per il pubblico – nel caso la sala visite sia dotata di servizio ad uso esclusivo del personale sanitario, deve essere obbligatoriamente previsto il servizio igienico per il pubblico.
- I pavimenti di detti ambienti dovranno essere realizzati con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

5 ALTRE CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI LAVORO

5.1. Porte, vie e uscite di emergenza.

Le porte dei locali di lavoro, le vie e le uscite di emergenza devono essere realizzate in conformità alle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Per le attività dove è prevista specifica normativa di prevenzione incendi il numero e la larghezza delle uscite, la relativa lunghezza dei percorsi di esodo sono da realizzarsi in conformità alla medesima .

5.2 Scale e parapetti.

I parapetti e le scale fisse a gradini, destinate al normale transito negli ambienti di lavoro, devono essere realizzati in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro e tecniche di riferimento.

La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo.

5.2.1 Scale

Le scale destinate al normale accesso agli ambienti di lavoro o agli ambienti accessori funzionali all'attività lavorativa devono possedere i requisiti tecnico-costruttivi in conformità alle norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le rampe devono essere interrotte da un pianerottolo qualora il numero dei gradini risulti superiore a 15; i pianerottoli devono avere dimensioni compatibili con la tipologia della scala, in modo da garantire l'arresto in caso di caduta e la movimentazione dei carichi; i gradini di norma devono essere a pianta rettangolare con pedata compresa tra 30 e 32 cm in materiale antisdrucciolo e alzata non superiore a 17 cm. In ogni caso va rispettato il rapporto pedata/alzata: $2A + P = 62 \sim 64$ cm; sui lati aperti le scale devono essere dotate di parapetto normale alto almeno 1 metro o altra difesa equivalente. Qualora le rampe siano delimitate da due pareti devono essere munite di almeno un corrimano.

5.2.2 Scale prefabbricate

L'utilizzo di scale prefabbricate con gradini realizzate in conformità alle vigenti norme tecniche, ma non conformi alle indicazioni di cui al punto precedente, deve essere valutato in relazione alla loro localizzazione ed allo specifico uso.

5.2.3 Scale a chiocciola

Le scale a chiocciola sono ammesse solo per garantire il collegamento con locali accessori, quando non sia possibile l'adozione di soluzioni tecniche diverse e purché le stesse abbiano caratteristiche di sicurezza adeguate anche in considerazione delle esigenze connesse all'evacuazione in caso di emergenza.

In particolare, deve essere garantita la pedata minima prevista per le scale in genere e va interdetto l'appoggio del piede nella zona di gradino con pedata inferiore ai minimi sopra previsti (30 cm).

5.2.4 Accesso in Quota

Per accedere a coperture o piani superiori per operazioni di manutenzione o frequenti ispezioni è necessario prevedere scale a gradini.

5.3 Dotazione dei servizi igienico assistenziali.

Tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati dei seguenti servizi:

- wc, preferibilmente distinti per sesso;
- lavandini

Nei casi in cui risultano necessari, sulla base della normativa vigente, devono essere presenti:

- docce, distinte per sesso;
- spogliatoi, distinti per sesso;
- ambulatorio / camera di medicazione;
- refettorio;
- locale di riposo.

E' opportuno che il numero dei servizi igienico assistenziali rispetti le seguenti indicazioni:

- wc: almeno uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti;
- lavandini: almeno uno ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti;
- docce: almeno una ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti. Il numero di docce dovrà essere aumentato qualora effettive esigenze, dovute alle lavorazioni svolte, lo richiedano

Articolo 38 Distanze minime tra edifici e dai confini

1. La distanza è definita all'art. 40 del D.P.G.R. 39/R/2018

Distanze tra Fabbricati

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

Pareti finestrate

3. 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.

b) distanze tra Confini di Proprietà

4. La distanza minima dal confine di proprietà è di ml 5,00 fatte salve le diverse disposizioni eventualmente contenute negli strumenti della pianificazione comunale.
5. Il rispetto della distanza dei confini tra privati è derogabile solo se non riduce la distanza tra pareti finestrate, mediante accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, registrato e trascritto. Il rispetto della distanza della proprietà privata con quella pubblica è derogabile con atto di assenso, secondo le disposizioni e modalità previste dallo stesso Ente interessato.
6. E' sempre consentita la costruzione in aderenza ad altri fabbricati esistenti posti sul confine di proprietà e per un'altezza massima pari a quella del fabbricato esistente, nel rispetto dell'art. 877 del Codice Civile.
7. Nel caso d'intervento di addizione ad unità immobiliari facente parte di fabbricati plurifamiliari all'interno del medesimo lotto urbanistico di riferimento, le distanze da rispettare fra le singole proprietà devono essere quelle previste dal codice civile.
8. Non si applica quanto disciplinato al precedente comma 4, ma valgono le disposizioni contenute nel Codice Civile in materia di distanze, per le seguenti strutture, quando non superano un'altezza nel punto più in alto di ml. 3.00:
 - a. le autorimesse e le tettoie destinate a posto auto legate dal vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti;
 - b. le strutture temporanee a carattere stagionale e quelle legate al periodo di attività;
 - c. i volumi tecnici;
 - d., le cabine a servizio degli stabilimenti balneari;
 - e. i manufatti completamente interrati;
 - f. i manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art.137 della L.R. 65/2014

Articolo 39 Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo.

1. Si rinvia integralmente alle disposizioni contenute negli " Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito " di cui all'allegato a del D.D.R.T. 27524 del 22/12/2023 e alle indicazioni dell'allegato b del medesimo decreto "obiettivi prestazionali per la salute e la Sostenibilità dell'ambiente costruito - manuale di approfondimento "
2. Le disposizioni degli obiettivi sono obbligatorie dal 30 giugno 2026
3. In attesa che venga attuato il disposto degli artt. 217 e 219 della legge regionale 10/11/2014 n. 65, recante "Norme per il governo del territorio" fino al 30 giugno 2026 rimane in vigore l'incentivazione prevista dal regolamento di edilizia sostenibile e la relativa incentivazione
4. L'applicazione volontaria delle disposizioni di cui all'obiettivi prestazionali di cui al comma 1 comporta una riduzione degli oneri d'urbanizzazione ai sensi dell'art.220 della Lr 65/2019 per un massimo pari a 40% da stabilirsi con successivo atto.

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

Articolo 40 Aree per parcheggio

1. Le Autorimesse sono locali destinati al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli. Le autorimesse possono anche essere suddivise in box le cui dimensioni minime non potranno essere inferiore a ml. (3.00 x 5.00);

2. Nelle autorimesse private degli “edifici recuperati” a servizio delle singole unità residenziali, le dimensione del posto auto non potrà essere ridotto al di sotto del limite di 2,50X5m;

3. I posti auto privati all’aperto, o coperti da sole tettoie aperte sui lati dovranno avere dimensione minime di 2,5X5 m.

4. Salvo diverse disposizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale negli interventi edilizi sugli edifici esistenti comportanti l’aumento delle unità abitative deve essere individuato ed assegnato, un posto auto ad ogni nuovo alloggio nell’area di pertinenza dell’edificio o nelle immediate vicinanze (non superiore a 500 m)

5. La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità; Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l’accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto, anche in materia di rispetto della normativa del superamento delle barriere architettoniche.

6. Le autorimesse e/o i posti auto coperti con tettoie, anche parzialmente tamponate, sono qualificati pertinenziali in presenza delle seguenti condizioni:

- *esistenza di un edificio principale a destinazione residenziale;*
- *destinazione d’uso esclusivamente ad autorimessa e permanente;*
- *autonomia fisica.*

Nei terreni di pertinenza delle costruzioni esistenti, nei casi ammessi dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo, è consentita la costruzione di autorimesse pertinenziali, in muratura o prefabbricate, in numero non superiore ad una per ogni unità residenziale. Le autorimesse di cui al presente comma, costituiscono la fattispecie di cui alla lettera “a)” del comma 8 dell’art. 38 del presente Regolamento, in materia di distanze.

Nei fabbricati per i quali sono stati eseguiti cambio di destinazione d’uso di autorimesse, garages o comunque da locali atti ad ospitare veicoli, la realizzazione dei manufatti oggetto del presente comma non è consentita come pertinenza.

I manufatti di cui al presente comma, ove non espressamente disciplinato dal *strumento della pianificazione comunale*, devono rispettare i seguenti parametri:

- a) altezza minima non superiore a ml. 2,40 e, nel caso di copertura inclinata, altezza massima di ml.3.00 misurata nel punto più alto;*
- b) superficie utile non superiore a mq. 20, da destinare unicamente ad autorimessa;*
- c) distanze dai confini di proprietà e da altri fabbricati nei limiti fissati dal Codice civile;*

La realizzazione dei manufatti di cui al presente comma è subordinata alla stipula di atto unilaterale d’obbligo registrato e trascritto, che né vincoli permanentemente la destinazione d’uso e la relativa pertinenzialità con l’immobile a cui le stesse sono asservite, da produrre contestualmente alla presentazione della dichiarazione di fine lavori.

7. Nel caso di monetizzazione dei posti auto privati la superficie convenzionale è stabilita in 15 mq. Al fine della determinazione dell’ importi di cui allo specifico regolamento approvato con atto CC n. 32 del 30/03/2023,

8. I parcheggi di tipo condominiale dovranno essere preferibilmente alberati con essenze autoctone

9. Le aree destinate a parcheggi pubblici o uso pubblico salvo se non diversamente disciplinato da normative di settore, devono avere una pavimentazione drenante ed essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio, fatte salve situazioni dimostrate ove questo non sia possibile, anche per ragioni di tutela storica e ambientale; in tal caso saranno utilizzate sistemazioni compatibili, ad arbusto, cespuglio e simili

10. Salvo più restrittive disposizioni di norma tutti gli edifici di nuova costruzione devono predisporre le infrastrutture di canalizzazione per consentire l'installazione di uno o più dispositivi per la ricarica dei veicoli elettrici nei parcheggi. Anche tutti gli edifici interessati da una ristrutturazione importante che coinvolgano il parcheggio (o il garage esterno) e le sue infrastrutture elettriche sono tenuti all'obbligo di cui sopra. Per ristrutturazione importante si intende estesa su oltre il 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio.

Articolo 41 Accessi carrabili e loro viabilità

1. Si definisce accesso carrabile l'accesso ad un'area laterale idonea allo stazionamento di uno o più veicoli, la sua realizzazione è subordinata, oltre al rispetto del codice della strada alle seguenti condizioni:

1. Deve essere ben visibile dalla strada attraverso opportuni sguanci e specchi orientabili. Nei casi di interruzione del marciapiede (o di un percorso pedonale), prima e dopo il passo carrabile devono essere inseriti efficaci dispositivi di avvertimento del cambiamento di quota, in modo da costituire preavviso per le persone con problemi di vista o non vedenti;
2. Il cancello, o sbarra o altro elemento di chiusura, deve essere arretrato dalla strada di almeno m. 5.00, incluso il marciapiede. Nei casi previsti dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione gli accessi posti a distanza inferiore di quanto sopra detto devono essere dotati di un'apertura automatica comandata a distanza al fine di non occupare la sede stradale intralciando i veicoli in transito;
3. La larghezza minima del passo carrabile, prospicienti strade con carreggiata uguale o inferiore a ml. 6.00, non dovrà essere inferiore a ml. 2,50;
4. l'accesso carrabile e pedonale dovrà essere pavimentato (lastricato o asfaltato) e munito di regolare griglia caditoia, al fine di evitare apporto di detriti e fango sulla pubblica via e altri spazi pubblici.

2. Per ogni singolo lotto oggetto di nuova edificazione, indipendentemente dal numero di unità immobiliari è consentita la realizzazione al massimo di 2 nuovi accessi carrabili dalla strada pubblica salvo esigenze opportunamente motivate e previo parere favorevole della UO urbanizzazione

3. Per la realizzazione o modifica degli accessi carrabili sulla viabilità comunale deve essere richiesto il parere della Polizia Municipale e della UO Urbanizzazioni Primarie, Mobilità e difesa del suolo per la viabilità comunale e al fatto salve eventuali ulteriori competenze in materia, trascorsi 60 giorni dalla richiesta, in assenza di richieste di interruzione per esigenze istruttorie, il parere si intende acquisito. La manomissione del suolo pubblico deve comunque essere sempre preventivamente autorizzata.

4. Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale. Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare, o opportunamente verificata. Le rampe di accesso carrabile a piani interrati o seminterrati devono avere pendenza ordinariamente non superiore al 20% sono ammesse pendenze maggiori solo se opportunamente motivate e previo parere favorevole della commissione edilizia.

Articolo 42 Strutture temporanee

1. Su tutto il territorio comunale, fatto salvo diverse disposizioni contenute negli strumenti della pianificazione comunale, sono ammesse strutture temporanee stagionali o temporanee legate al periodo di attività a servizio di attività esistenti artigianali, commerciali (ad esclusione del commerciale all'ingrosso), di somministrazione alimenti-bevande, di attività alimentari artigianali similari alla somministrazione, di attività turistico-ricettive, come individuate dal vigente strumento della pianificazione comunale, purché non vi sia danneggiamento o diminuzione della funzionalità di spazi pubblici qualora esse vi si affacciassero o ne dovessero occupare parte, e a condizione che siano rimosse al termine della stagionalità richiesta o alla cessazione della attività.

2. Tali strutture devono essere realizzate conformemente alle disposizioni dell'allegato 1 del presente Regolamento edilizio Comunale "Regolamento strutture temporanee e dehors"

3. Tali strutture non sono computate al fine del rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (superficie/volume/distanze) previsti dagli atti della pianificazione tuttavia devono rispettare le distanze minime previste dal Codice Civile e devono essere realizzate, nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e nonché delle disposizioni di cui al Codice dei beni Culturali.

4. Tali strutture devono apportare miglioramento funzionale e di immagine tanto all'attività economica di cui sono pertinenza quanto allo spazio pubblico su cui si affacciano o che occupano, senza danneggiarne la funzionalità e il decoro.

5. Per le strutture temporanee legate al periodo dell'attività, realizzate in proprietà privata, è condizione vincolante per il rilascio del titolo abilitativo, che il richiedente ed il proprietario si impegnino alla cessazione dell'attività, alla rimozione delle strutture e alla rimessa in pristino dei luoghi. Il titolo abilitativo dovrà contenere specifica prescrizione relativa alla rimozione della struttura in caso di cessazione dell'attività di cui sono poste a servizio. A garanzia della rimessa in pristino dell'originario stato dei luoghi, dovrà essere presentato deposito cauzionale o fideiussione bancaria/assicurativa. Il valore della garanzia dovrà essere quantificato da specifica perizia di stima dei costi per la rimozione e la rimessa in pristino redatta dal tecnico progettista ed aumentata del 30% al fine di coprire eventuali maggiori spese o imprevisti. L'importo della garanzia deve essere aggiornato ogni 5 anni secondo i coefficienti ISTAT, la garanzia deve avere validità per tutto il periodo di permanenza della struttura, in assenza della garanzia il titolo abilitativo decade e la struttura è considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al relativo regime sanzionatorio.

6. L'Amministrazione comunale può disporre la rimozione anticipata delle strutture temporanee di cui trattasi per sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico e/o per mancata manutenzione in riferimento al decoro urbano.

7. Per le strutture realizzate su suolo pubblico appartenente al demanio o patrimonio comunale, o statale, o di altri enti pubblici, le modalità della rimozione e ripristino dello stato dei luoghi devono essere previste nell'atto di concessione del suolo o in apposito atto autorizzativo rilasciato dall'ente proprietario e/o gestore.

8. Il titolare di attività commerciali, di somministrazione, turistico-ricettive e artigianale che intenda trasformare una struttura stagionale in struttura a legata al periodo dell'attività, dovrà acquisire il relativo titolo abilitativo entro la scadenza del periodo di installazione della struttura originaria.

9. Qualora le strutture temporanee non siano rimosse al termine della stagionalità richiesta o alla cessazione della attività ovvero su richiesta dell'Amministrazione Comunale a seguito di sopravvenute e motivate esigenze di interesse pubblico, saranno considerate a tutti gli effetti opere abusive e soggette al regime sanzionatorio vigente. Nei casi suddetti, l'Amministrazione Comunale diffida il titolare dell'autorizzazione a rimuovere le strutture temporanee entro un termine di 30 giorni. Decorsi inutilmente i termini assegnati dalla diffida, l'Amministrazione Comunale procede all'escussione della garanzia ed a rimuovere i manufatti temporanei.

Articolo 43 Servitù pubbliche

1. È riservata all'amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare o far applicare e mantenere sulle facciate delle costruzioni prospettanti gli spazi pubblici e privati, previo avviso agli interessati ed esecuzione d'ufficio:

- a) targhe indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamento e di idranti;
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi commemorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro sia di pubblica utilità.

2. Gli indicatori di cui al comma 1 non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica, e devono essere applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli enti od amministrazioni interessati, ad eccezione delle targhette dei numeri civici.

3. I proprietari degli immobili sui cui fronti sono stati collocati i manufatti oggetto della servitù di cui sopra non potranno né rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista; qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarli immediatamente.

4. Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate su richiesta del proprietario e dietro indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

5. Nel caso modificazioni di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza all'Amministrazione Comunale, il quale prescriverà i provvedimenti del caso. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o a effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

Articolo 44 Numerazione civica

1. I numeri civici devono avere dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.

2. Tutti gli accessi, di qualsiasi specie, di ogni fabbricato, devono essere muniti di numero civico assegnato dall'Amministrazione Comunale, in conformità alle leggi vigenti in materia e secondo le seguenti disposizioni:

- Per le nuove costruzioni, il numero civico deve essere richiesto prima dell'asseverazione dell'agibilità.
- L'indicatore (mattonella) del numero civico deve essere collocato sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi. L'apposizione dell'indicatore (mattonella) del numero civico deve avvenire senza danno alcuno all'immobile e deve essere tale da assicurarne una buona visibilità, sia da parte dei pedoni sia da parte dei veicoli;
- Se collocato di fianco alla porta d'ingresso, l'indicatore deve essere posto a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile da ml. 2,00 a ml. 3,00 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Articolo 45 - Aree scoperte e alberature

1. Negli interventi edilizi di nuova costruzione e negli interventi di modifica sostanziale delle aree verdi o scoperte è prescritta la riqualificazione delle aree scoperte pertinenziali, da attuarsi tramite un progetto complessivo di sistemazione che, partendo dai manufatti accessori esistenti e dalle formazioni arboree e arbustive autoctone esistenti che devono di norma essere preservate, progetti l'intera area anche tenendo conto delle questioni di sostenibilità .

2. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle disposizioni del “ Regolamento di tutela del verde urbano pubblico e privato” approvato con delibera C.C. n.29 del 02/03/2015, gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti almeno con il reimpianto di un ugual numero di piante anche in altra posizione sul lotto di pertinenza interessato, qualora tale reimpianto non possa avvenire in conformità alle vigenti normative in materia e delle buone prassi (codice civile, motivazioni agronomiche) il richiedente potrà concordare con gli uffici comunali competenti una soluzione alternativa.

3. Fatto salvo le altre tutele previste per legge o dagli strumenti urbanistici, si dettano comunque le seguenti direttive:

a) per la sistemazione di aree scoperte di edifici di interesse storico che originariamente costituivano un unico resede (con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti, e simili) si dovrà perseguire il mantenimento o, se alterata, la tendenziale ricostituzione dell'originale sistemazione nei suoi elementi strutturali e nelle caratteristiche dimensionali;

b) la sistemazione esterna si dovrà intendere volta al ripristino filologico e alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di mantenimento delle relazioni che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata connessa. Ogni intervento di sistemazione esterna delle pertinenze dovrà perseguire gli obiettivi di seguito indicati:

a) recuperare la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;

b) recuperare la pavimentazione esterna e i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari, in mancanza provvedere al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;

c) recuperare gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;

d) sistemare a verde con piantumazione di specie tipiche del luogo le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie

4. È obbligatoria la tutela di elementi vegetali quali filari di cipressi, alberi di carattere monumentale o aventi valore di segno territoriale, alberature disposte lungo strade pubbliche o private o lungo i confini di proprietà.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

Articolo 46 - Risorse idriche (rifornimento idrico)

1. L'approvvigionamento idrico potabile deve avvenire mediante allaccio alla pubblica rete acquedottistica secondo le disposizioni dettate dal gestore del servizio idrico integrato e dal Regolamento di fornitura del servizio idrico integrato. Qualora non sia possibile effettuare tale allaccio, l'approvvigionamento deve avvenire mediante pozzo regolarmente concessionato per uso potabile o denunciato per uso domestico (nel caso di uso solo familiare) all'ente competente. La qualità dell'acqua emunta a fini potabili dovrà essere conforme alla normativa vigente in materia di acque destinate al consumo umano. Nel caso in cui la qualità delle acque emunte da pozzi non risulti conforme ai fini potabili, deve essere installato un impianto di potabilizzazione.

Articolo 47 - Regolamentazione delle acque di scarico.

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili nelle zone servite da fognatura:

1. I nuovi insediamenti civili, o insediamenti già esistenti che siano soggetti a ristrutturazione, ampliamenti, modifiche o trasferimenti, che diano luogo a scarichi di reflui civili, se ricadono nelle zone servite dalla fognatura pubblica nera, secondo quanto disciplinato nel Regolamento di fornitura del Servizio Idrico Integrato, sono obbligati ad allacciarsi alla fognatura stessa. I titolari degli scarichi devono presentare domanda di allaccio alla fognatura pubblica prima del deposito di attestazione di agibilità oppure prima dell'ultimazione dei lavori.

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili nelle zone non servite da fognatura:

2. Qualora il fabbricato dal quale si generano acque reflue domestiche ed assimilate alle domestiche sia ubicato in area non servita da pubblica fognatura, secondo quanto disciplinato Regolamento di fornitura del Servizio Idrico Integrato deve essere realizzato un impianto di trattamento per lo scarico di tali acque in ambiente, conformemente alla vigente normativa. Tali impianti devono fare riferimento ai trattamenti "appropriati" ai sensi della vigente normativa regionale.

3. L'autorizzazione allo scarico per nuovi impianti di smaltimento di acque reflue domestiche, realizzati nell'ambito di un procedimento edilizio, dovrà essere presentata nei modi previsti dal vigente regolamento comunale per il rilascio delle autorizzazioni agli scarichi domestici ed assimilati non recapitanti in pubblica fognatura e sue successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 48 Regolamentazione delle acque superficiali.

1. Lo smaltimento delle acque meteoriche deve avvenire nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente normativa regionale e del Codice Civile secondo le disposizioni contenute negli "Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito" di cui all'allegato a) del D.D.R.T. 27524 del 22/12/2023 art.21 Tutele della risorsa idrica: riduzioni dei consumi, di acqua potabile

2. Fatto salvo quanto stabilito nel comma precedente l'eventuale allaccio alla pubblica fognatura deve essere autorizzato dall'ufficio competente previo presentazione di un progetto comprensivo di verifiche idrauliche ed elaborati grafici

3. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane quelle di rifiuto di qualsiasi altra provenienza.

4. In caso di realizzazione di nuovi insediamenti civili ampliamenti, modifiche o trasferimenti di insediamenti già esistenti, è prescritta la realizzazione di sistemi di accumulo di acqua meteorica, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, per scopi diversi di quello potabile. Il dimensionamento delle strutture di accumulo è valutato con riferimento alla massima *superficie* coperta dei fabbricati, tenuto conto della presenza di eventuali ulteriori aree scolanti. Per l'allocazione delle strutture di accumulo finalizzate alla costituzione delle riserve si tiene conto della qualità e quantità dell'acqua che può essere raccolta e si privilegia la raccolta di quella proveniente dalle coperture.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Articolo 49 Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

1. Fermi gli obblighi previsti in tema di sicurezza e di igiene previsti dal Regolamento di Polizia Urbana e Convivenza Civile, ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità alle disposizioni vigenti in materia decoro e analogo obbligo sussiste per le aree scoperte, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno. I proprietari o i titolari di diritti reali degli immobili devono provvedere alla custodia, alla manutenzione e al mantenimento del decoro degli stessi, anche al fine di evitare fenomeni di degrado urbano, occupazioni abusive, nonché situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica della popolazione e la sicurezza urbana. Le aree devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e, se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque, si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

2. L'Amministrazione Comunale, qualora accerti che lo stato di abbandono, di degrado urbano e di incuria delle aree e/o degli edifici privati determini pericolo per la sicurezza, o per la salubrità o l'incolumità pubblica, oppure nocimento per il decoro e la qualità urbana, diffida i proprietari o i titolari di diritti reali di detti immobili ad eseguire interventi di ripristino, pulizia, messa in sicurezza e ordine delle aree, nonché di ultimazione dei lavori e/o di recupero degli edifici sotto il profilo edilizio, funzionale e ambientale. È facoltà dell'Amministrazione richiedere la presentazione di proposta dettagliata che espliciti le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi di recupero urbano e di riqualificazione sociale e funzionale ritenuti necessari, da attuare anche previa sottoscrizione di apposita convenzione, in conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione.

3. Decorso inutilmente il termine di 90 giorni dalla notificazione della diffida, e fatte salve le sanzioni amministrative irrogate anche a sensi del richiamato Regolamento di Polizia Urbana e Convivenza Civile, l'Amministrazione Comunale provvede, ove ne ravveda il pubblico interesse ed in via sostitutiva, all'esecuzione degli interventi che si rivelino necessari in via d'urgenza per la manutenzione e pulizia degli immobili, ovvero a mettere in sicurezza i beni in questione, rimettendo le relative spese ai proprietari o dei titolari di diritti reali su tali beni.

4. Fermo restando quanto sopra stabilito, qualora l'inerzia del privato si protragga per oltre cinque anni, l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione Comunale sia troppo oneroso e lo stato di abbandono e/o di incuria delle aree e/o degli edifici comporti, anche alternativamente: un pericolo per la sicurezza, o la salubrità o l'incolumità pubblica; la lesione del decoro anche avuto riguardo a profili di rilevanza storico e/o paesaggistica, il Consiglio Comunale, nello svolgimento della propria attività di definizione del migliore assetto urbanistico del territorio, al fine di perseguire l'interesse pubblico ad un corretto ed armonico utilizzo delle aree e degli edifici che risultino in abbandono, degrado e/o dismessi, può attribuire a tali beni una destinazione pubblica, o di interesse generale, assumendo gli atti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Articolo 50- Facciate degli edifici

1. Qualsiasi intervento che interessi finestre, logge, porticati e terrazze e, in generale, le facciate dovrà perseguire un equilibrio nella composizione architettonica delle stesse; in particolare l'equilibrio compositivo dovrà riguardare le relazioni e gli allineamenti tra vuoti e pieni ed elementi architettonici e decorativi.

2. Sono ammessi, nel rispetto di quanto previsto al comma 1, della disciplina degli strumenti urbanistici e dei requisiti igienico-sanitari, gli interventi che comportino la formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, previa redazione di una documentazione progettuale riguardante l'intera facciata a garanzia dei criteri di coerenza tipologica e di corretto inserimento nel contesto.

3. Fermo restando quanto previsto dagli strumenti urbanistici, per gli edifici di interesse storico-

artistico, tipologico o documentario gli interventi non devono comportare innovazioni e alterazioni che ne pregiudichino il valore, fermo restando che, quando la facciata sia stata interessata da modifiche e alterazioni incongrue, sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non possono interessare (né direttamente, né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai o altri elementi che pregiudichino i caratteri architettonici del prospetto.

5. Le rifiniture dei prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti destinate a rimanere in vista devono essere progettate assieme ai fronti principali.

6. Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura dovrà armonizzarsi con la parte esistente.

Articolo 51- Verande

1. Fatte salve eventuali specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici o del presente regolamento a tutela di edifici di pregio storico-architettonico, gli interventi di verande, come definite dall'art. 62 del D.P.G.R. 39/R/2018, devono avvenire con materiali coerenti con la facciata e con eventuali verande già esistenti.

2. Le verande devono essere realizzate impiegando materiali e colori compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, di norma è vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato nelle gradazioni bronzo/oro/argento salvo il caso di interventi su facciate il cui l'utilizzo di tale materiale risulti predominante;

3. Negli edifici condominiali dovrà essere garantita l'unitarietà della tipologia costruttiva, dei materiali e dei colore eventualmente presentando un progetto unitario condiviso. Le verande sono vietate sulle facciate principali dell'edificio fatto salvo la presenza di verande già autorizzate.

Articolo 52-Tinteggiature

1. In via ordinaria, se non diversamente disciplinato da un eventuale piano del colore, le colorazioni dovranno tener conto e adeguarsi alle colorazioni esistenti nella zona e in linea generale dovranno essere utilizzate tonalità non eccessivamente marcate.

2. Gli interventi edilizi che prevedono il rifacimento e la tinteggiatura delle facciate degli edifici esistenti, devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio indipendentemente dai limiti delle singole proprietà.

3. Al di fuori dalle casistiche di cui al comma 1 la colorazione dovrà essere concordata con il Sportello Unico Edilizia privata sulla base di una pluralità (minimo tre) di colori proposti.

4. Stante l'importanza che la finitura della facciata ha sullo spazio pubblico, l'amministrazione si riserva la possibilità di ordinare con specifico atto la ritinteggiatura nel caso in cui non siano state rispettate le disposizioni di cui sopra e quanto realizzato venga ritenuto fortemente negativo in relazione all'impatto sullo spazio pubblico.

Articolo 53- Balconi a sbalzo, pensiline, cornicioni e altri elementi sporgenti dalle facciate

1. Le decorazioni poste sulle facciate degli edifici, ad eccezione dell'isolamento termico, non potranno sporgere su aree pubbliche o private, strade incluse, per più di cm. 10 e dovranno essere poste ad altezza non inferiore a m. 3,50 dal suolo.

2. E' consentito eccezionalmente l'occupazione del suolo pubblico per la realizzazione di cappotti esterni finalizzati all'efficientamento energetico, se lo spessore di incidenza sul suolo pubblico non è

superiore a 15 cm non è necessaria la concessione e non è dovuto il pagamento degli oneri derivanti dall'occupazione del suolo pubblico purché vengano raggiunti i requisiti minimi obbligatori di prestazione energetica.

3. Non è comunque consentito ridurre l'ampiezza minima del marciapiede di cui all'art. 5, comma 3, DPGR 41/R/2009 od occupare la carreggiata in questi casi è ammessa la realizzazione dell'isolamento della facciata a partire dai 2,20 di altezza, tali soluzioni dovranno essere valutate per gli aspetti compositivi dalla commissione edilizia..

Articolo 54- Impianti tecnologici a servizio degli edifici

1. Al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti l'inserimento di impianti tecnologici a servizio dell'edificio deve tenere conto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici del fabbricato

Antenne televisive e parabole ad uso privato.

2. Le antenne, parabole o simili ad uso privato, singolo o condominiale, sono poste prioritariamente sulle coperture degli edifici e comunque in facciate non visibili da spazi pubblici.

3. Le parabole, sia nella parte concava che in quella convessa, dovranno essere dipinte con colori simili a quelli delle superfici dove sono inserite, al fine di una migliore mimetizzazione delle stesse.

Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

4. Le pompe di calore, le unità motocondensanti e simili sono impianti tecnologici a servizio di una o più unità immobiliari. Tali impianti devono rispettare le specifiche condizioni tecniche di rumorosità e d'installazione, previste dalle vigenti normative.

5. Non è consentito installare sulle facciate prospicienti la pubblica via impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili. Detti impianti tecnologici devono essere installati sulle coperture, su balconi e terrazze di copertura,.

Canne fumarie, impianti di aspirazione e caldaie

6. Le canne fumarie poste a servizio di qualsiasi attività (residenziale, commerciale, artigianale, ecc), devono rispondere ai seguenti requisiti:

a) Nell'edificio nuovo (definizione art.33) di nuova costruzione devono essere inserite all'interno dell'involucro.

b) Negli edifici esistenti, se installate all'esterno in aderenza al fabbricato, devono essere poste sulle facciate interne e/o secondarie e inglobate in apposite cassette di analoga rifinitura delle facciate medesime, oppure a vista se realizzate in rame o esteticamente compatibile. In caso di impedimenti tecnici opportunamente documentati, possono essere installate anche all'esterno su facciate principali in aderenza all'edificio purché inglobate in apposite cassette di analoga finitura delle facciate e con un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata fino alla copertura.

Le canne fumarie dei caminetti e le canalizzazioni di esalazioni di vapori di cottura, se provenienti da attrezzature alimentate a gas o a combustibile solido, devono essere prolungate fino alla copertura, nel rispetto delle indicazioni delle norme UNI 7129 e 10683 in vigore e fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla vigente normativa in materia.

7. Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere installate nel rispetto delle norme di sicurezza di cui al D.M. n. 37/2008. Qualora l'installazione avvenga all'esterno dell'edificio, le caldaie dovranno essere poste su logge, terrazzi, appositi rientri, con opportune schermature atte a nascondere la vista il più possibile. E' vietato installare caldaie per riscaldamento autonomo, di tipo pensile, sulle facciate principali degli edifici. E' consentita la loro installazione entro nicchia in muratura chiusa da uno sportello a filo della muratura e tinteggiato della medesima colorazione della facciata.

Articolo 55 Serramenti esterni degli edifici

1. Fatte salve ulteriori prescrizioni per gli immobili tutelati dal D.Lgs. 42/2004 o dagli strumenti urbanistici comunali, valgono le disposizioni di cui ai commi successivi.

2. Per l'installazione di nuovi infissi, il recupero o il rifacimento degli infissi esistenti devono essere utilizzati materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e di colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione dell'immobile e del contesto.

3. Nel rispetto di quanto previsto dal comma 2, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) installazione di zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, e purché totalmente avvolgibili;
- b) il mantenimento di controfinestre, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale, preferibilmente collocate tra l'infisso e il dispositivo di oscuramento esterno, e comunque non posizionate sul filo esterno della facciata;
- c) installazione o sostituzione di persiane o avvolgibili, purché la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive dell'edificio e dell'eventuale complesso unitario a cui appartiene il fabbricato

4. È comunque vietata su tutto il territorio comunale:

- a) la modifica parziale e/o l'installazione di dispositivi di oscuramento esterno di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale che giustifichi le scelte progettuali.
- b) installazione di controfinestre

5. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, perché debbano aprirsi verso l'esterno al fine di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

6. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere su spazi pubblici e altri simili infissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno 2,20 m dal marciapiede o dal piano di campagna in aderenza all'edificio. In alternativa è consentita l'installazione di persiane scorrevoli lungo la facciata con una sporgenza massima di 6 cm.

7. Le inferriate installate ai piani terra prospicienti vie o spazi pubblici non potranno sporgere dal filo facciata oltre i 6 cm di cui sopra.

8. Le finestre a tetto devono essere integrate nella copertura.

Articolo 56 Insegne commerciali, mostre, targhe cartelloni pubblicitari

1. Per insegne, targhe e pannelli d'esercizio si intendono le scritte, tabelle e simili a carattere permanente, esposti esclusivamente nella sede di un esercizio, di una industria, commercio, arte o professione che contengano il nome dell'esercente o la ragione sociale della ditta, la qualità dell'esercizio o la sua attività permanente, l'indicazione generica delle merci vendute o fabbricate o dei servizi che vengono prestati.

2. Le insegne, le targhe e pannelli d'esercizio Sono vietati nelle strade prive di marciapiedi, se sporgenti oltre cm. 6 dal muro del fabbricato.

3. L'installazione di insegne, cartelli pubblicitari lungo le strade pubbliche è soggetta al rispetto delle norme del codice della strada, di cui al D.Lgs. n. 285/92 e successive modifiche ed integrazioni, previo nullaosta degli enti proprietari della strada stessa.

4. Fuori dai centri abitati l'autorizzazione al posizionamento dei "cartelli pubblicitari", nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni stabilite dal Codice della Strada, è rilasciata dall'Ente proprietario della

strada; nel caso di strada comunale la richiesta dovrà essere inoltrata al Comando di Polizia Municipale.

5. Le insegne devono essere apposte in prossimità del fondo dove il richiedente esercita l'attività e dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- *insegne a muro: se installate sopra le aperture di accesso al fondo, non possono avere altezza maggiore di cm. 60 e larghezza superiore a quella dell'apertura stessa o delle vetrine di esposizione; se installate di fianco alla porta di accesso al fondo o alle vetrine di esposizione, non devono essere luminose e non dovranno avere larghezza maggiore di cm. 60 e altezza superiore a quella delle aperture stesse;*
- *insegne a bandiera: devono avere una superficie non superiore ad 1 mq. con dimensioni massime di cm. 80 x cm. 120 e, se poste su palo, sia l'insegna che il palo devono essere ubicati interamente in proprietà privata.*

6. Nelle strade con marciapiede, l'oggetto di tutte le tipologie di insegna deve essere arretrato di almeno 50 cm. dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non devono ostacolare la vista dei cartelli di segnalazione stradale. Le insegne, le loro appendici ed i loro meccanismi devono essere posti ad altezza superiore a m. 2,20 dal piano del marciapiede.

7. In caso di installazioni di insegne nelle zone artigianali ed industriali sono consentite dimensioni superiori a quelle massime sopra previste, in considerazione del rapporto tra le dimensioni dei capannoni presenti e quelle delle insegne da installare.

8. Per l'installazione di insegne devono essere recepiti i seguenti pareri e/o autorizzazioni:

- *Ente proprietario della strada e/o autorizzazione ai sensi del codice della strada;*
- *Autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico, se aggettanti su proprietà pubblica;*
- *Per le attività commerciali, artigianali, agricole e agrituristiche, dimostrazione del possesso delle prescritte autorizzazioni all'esercizio dell'attività, ed eventuale autorizzazione del proprietario dell'immobile;*

9. Per le installazioni in zone sottoposte a vincoli di legge, dovranno essere recepite le autorizzazioni ed i pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli stessi.

10. Non è consentita la sostituzione, anche di parti, di insegne esistenti, già autorizzate, qualora abbiano caratteristiche e dimensioni non conformi al presente regolamento.

11. All'interno dei centri storici, o ad essi assimilati, le insegne sono ammesse alle seguenti prescrizioni:

- *Insegne a muro: devono essere realizzate con colori e materiali che si armonizzino con l'edificio interessato e devono essere poste all'interno dell'apertura originaria o esistente. Per motivate esigenze tecniche, possono essere inserite al di sopra dell'apertura stessa per una larghezza pari a quella dell'architrave delle porte o vetrine interessate. Esse non devono occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti e le cornici delle aperture, gli eventuali sopra-uce ecc.*
- *Insegne a bandiera: devono essere realizzate in ferro battuto ed avere una superficie complessiva non superiore ad 0.30 mq.; se poste su palo, sia l'insegna che il palo devono essere ubicati interamente in proprietà privata. In presenza di pubblica illuminazione a mensola le insegne non possono superare l'oggetto dell'illuminazione stessa, ed in ogni caso non devono esse di ostacolo alla circolazione carrabile e alla vista dei relativi cartelli di segnalazione stradale.*
- *Sono vietate le insegne luminose realizzate con luci al neon e scatolati in policarbonato o altro materiale plastico. Possono essere invece illuminate attraverso la collocazione di piccoli fari.*

12. Sono fatte salve, in tutte le zone del territorio comunale, le insegne che indicano esercizi di pubblica utilità (ad esempio farmacie, ecc..).

Articolo 57 Tendaggi e serrande

1. Si definiscono tende le strutture interamente costituite da teli in tessuto o materiale simile, sostenute da montanti orizzontali e/o verticali in legno, alluminio, ferro o altro metallo.

2. Le tende aggettanti su suolo pubblico dovranno essere arretrate di almeno 50 cm dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non devono ostacolare la vista dei cartelli di segnalazione stradale.

3. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi, che sporgono oltre cm. 10 dalla facciata del fabbricato, devono essere poste ad altezza superiore a m. 2,20 dal piano di calpestio del marciapiede. Sono comunque vietate le tende aggettanti al piano terreno nelle strade prive di marciapiedi.

4. Le tende devono essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non devono occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico architettonico - tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti e le cornici delle aperture, gli eventuali sopraelevati ecc.

5. Per l'installazione di tende, anche aggettanti sul suolo pubblico, di cui al comma precedente, dovranno essere recepiti i seguenti pareri e/o autorizzazioni:

- *Ente proprietario della strada;*
- *Autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;*
- *Per le attività commerciali, artigianali, agricole e agrituristiche dimostrazione del possesso delle prescritte autorizzazioni all'esercizio dell'attività, ed eventuale autorizzazione del proprietario dell'immobile;*
- *Autorizzazione ai sensi del codice della strada nel caso in cui siano previsti messaggi pubblicitari;*

6. Per le installazioni in zone sottoposte a vincoli di legge, dovranno essere recepite le autorizzazioni ed i pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli stessi.

7. Nei centri storici, in edifici o complessi soggetti a tutela dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, saranno ammesse esclusivamente all'interno del riquadro dello sporto esistente.

8. Negli edifici condominiali dovrà essere garantita l'unitarietà della tipologia costruttiva, dei materiali e dei colori.

Articolo 58 Muri di cinta e recinzioni

1. Al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti, la realizzazione di nuove recinzioni e la modifica di quelle esistenti deve tenere conto degli allineamenti, dell'altezza e dei caratteri architettonici delle recinzioni limitrofe e di quelle del fabbricato. Nei casi in cui le recinzioni limitrofe non presentino caratteri tipologici adeguati al contesto, le nuove proposte dovranno essere adeguatamente motivate in funzione dei caratteri della zona con le limitazioni di cui al comma 2

2. Nei centri abitati, la costruzione di recinzioni deve rispettare le seguenti prescrizioni e caratteristiche:

- *Devono avere un'altezza massima complessiva di ml. 1.80, misurata dal piano di campagna;*
- *devono essere formate da una parte in muratura non superiore a ml. 1,30, sormontata da struttura di tipo trasparente (cancellata, rete metallica, elementi in laterizio, pannelli prefabbricati in c.a., ecc.);*
- *devono rispettare le caratteristiche e i materiali del contesto in cui si inseriscono e dell'andamento del piano di campagna o del marciapiede nel caso di terreni in pendenza.*

3. In caso di dislivello tra due proprietà confinanti l'altezza viene misurata dalla parte che si trova alla quota più alta.

4. In caso di realizzazione di recinzioni che prevedono l'utilizzo di ringhiere, queste devono essere realizzate nel rispetto delle norme di sicurezza e di abbattimento barriere architettoniche e non possono sporgere oltre lo spessore del muro di cinta di base o il filo esterno delle facciate del fabbricato.

5. Per le recinzioni in zona industriale/artigianale l'altezza massima è di ml. 3,00.

6. Per le recinzioni da realizzare nel territorio rurale, devono essere applicate le disposizioni contenute nel vigente *strumento della pianificazione comunale*

Sono ammesse soluzioni diverse solo se opportunamente motivate e ritenute consone e adeguate al contesto dalla Commissione edilizia.

7. I manufatti di fondazione della recinzione devono insistere esclusivamente in area privata, restando le aree pubbliche e di uso pubblico totalmente libere in modo da non danneggiare gli esistenti servizi pubblici interrati e non precludere la successiva possibilità di installazione o adeguamento.

Articolo 59 Beni culturali e edifici storici

1. Sono indicati i materiali da impiegare e le modalità da seguire per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici o tutelati dagli strumenti urbanistici comunali. È fatto salvo quanto esplicitamente disciplinato nelle norme tecniche degli strumenti urbanistici.

Interventi sugli elementi strutturali verticali

2. Il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta.

3. In presenza di gravi cedimenti o di murature che presentino sintomi di instabilità si deve procedere secondo le seguenti modalità:

- demolizione e ricostruzione della muratura con materiali della stessa natura e sezioni antiche; in presenza di murature a faccia vista si dovrà procedere col metodo del "cuci e scuci" per piccole quantità;

- per le murature ordinarie, non a faccia vista, si possono usare anche malte diverse dalle antiche; per le murature a faccia vista la malta deve essere simile a quella antica.

- nel caso di cedimenti, o di fondazioni insufficienti, si deve procedere a sottofondare, da eseguire con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'insieme costruttivo originario, in misura limitata e circoscritta e senza demolire le murature in elevazione.

4. In ogni caso deve essere assicurato il rispetto degli elementi architettonici, delle decorazioni plastiche o pittoriche che, dopo lo stacco, alla fine del processo di risanamento, saranno reinseriti ed applicati nelle posizioni originarie.

5. In ogni caso, ove siano necessari inserimenti di strutture in cemento armato o in acciaio o in altri materiali, questi non devono essere visibili dall'esterno.

6. È ammessa la realizzazione di tramezzature interne nel rispetto dell'assetto distributivo e dell'impianto tipologico esistente storicizzato. Possono essere create suddivisioni degli spazi interni mediante utilizzo di soluzioni tese a preservare gli elementi architettonici e tipologici presenti senza suddividere o interrompere spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico.

Interventi sugli elementi strutturali orizzontali

7. La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento, deve essere eseguita con materiali originari o simili, inoltre devono essere conservati, consolidati, o ricostruiti i controsoffitti e le finte volte realizzati con incannicciati.

8. In presenza di solai lignei di particolare valore storico, gli stessi devono essere conservati. Nel caso che presentino gravi insufficienze statiche possono essere opportunamente rafforzati mantenendo le stesse caratteristiche o possono essere demoliti e ricostruiti con tecniche attuali, mantenendo le stesse caratteristiche esteriori.

9. Nel caso che i solai antichi siano coperti da decorazioni pittoriche, anche le gravi insufficienze statiche devono essere eliminate senza alterare le caratteristiche visive dei solai antichi.

10. Le volte devono essere conservate in tutte le loro caratteristiche; nel caso di cedimenti, se non è possibile eliminare le cause del cedimento, si deve procedere a rimettere in forza la volta con opportune cementazioni o iniezioni di resine epossidiche.

Interventi sulle strutture di copertura

11. Non devono essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura qualora corrispondano ad una tipologia originaria. La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento in caso di totale degrado deve utilizzare materiali e tecnologie originari, senza modificarne la geometria e la quota d'imposta e di colmo.

12. Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani, da posizionare sulle falde tergalì.

13. Per l'inserimento di materiale coibente dovranno essere adottati accorgimenti tali da far sì che il maggior spessore dovuto alla coibentazione non risulti visibile nella parte terminale della gronda, le soluzioni potranno essere richieste o valutate preventivamente dalla Commissione Edilizia

Gronde

14. Devono essere mantenute e consolidate quelle esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria. Il rifacimento, uguale per tipo, geometria e particolari decorativi e costruttivi a quegli esistenti, deve prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive e di materiali tradizionali.

Manto di copertura

15. Deve essere mantenuto il tipo di manto esistente qualora corrisponda ad una tipologia originaria, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo. In caso di presenza di materiali incongrui, si deve ripristinare il tipo di manto tradizionale. Gli interventi su tutti gli elementi complementari esterni e di finitura possono comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento e consolidamento; si ammette il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche, quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto.

16. I lucernari non potranno sporgere oltre cm. 10 dal manto di copertura.

Interventi sui collegamenti verticali

17. Nel caso di scale che presentino particolari caratteri tipologici, formali, o monumentali, esse devono essere restaurate negli elementi deteriorati; ove sia necessario sostituire scalini devono essere impiegati gli stessi materiali; le scale devono inoltre essere conservate nella loro pendenza, nella caratteristica delle rampe, nel numero degli scalini e dei pianerottoli.

18. In tutti gli altri casi è consentito il ripristino ed anche la sostituzione dei collegamenti verticali ed orizzontali se in presenza di gravi insufficienze statiche, tipologiche o distributive.

19. In ogni caso, ove siano necessarie opere di consolidamento, sono ammessi rinforzi con adeguate strutture metalliche o cementizie accuratamente studiate.

Interventi sulle facciate

20. Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato deve essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci devono essere realizzati escludendo materiali plastici o sintetici. Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

21. Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" deve essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", così come le commettiture arretrate per più di un centimetro, anzi deve essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

22. Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

23. Non è ammessa la realizzazione di nuovi terrazzi e/o balconi, salvo se non diversamente disposto negli strumenti urbanistici

24. Non sono ammesse nuove aperture, ovvero modifiche a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani precedentemente chiusi.

25. Modifiche alle aperture e la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di illuminazione ed aerazione è consentita a condizione che le stesse abbiano moduli di partitura e proporzioni analoghi a quelli esistenti, rilevabili nello stesso edificio. L'intervento deve prevedere l'adeguamento delle aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio

Infissi esterni

26. E' prescritto il mantenimento ed il recupero di tutti i serramenti esterni (se corrispondenti a quelli tradizionali o comunque storicizzati) e, se ammalorati, devono essere integrati e/o sostituiti con elementi e finiture corrispondenti a quelle originarie o tipiche.

27. Per la sostituzione di vetrine e/o porte di negozi o botteghe, è ammessa la formazione di infissi in ferro o in legno verniciato con colori adeguati al contesto, o in ferro brunito, posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti.

28. le Porte esterne di ingresso alle abitazioni o garage e depositi devono essere realizzate nelle forme tradizionali preferibilmente in legno e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte esterne.

29. Devono essere preferibilmente in legno. Possono essere utilizzati altri materiali con colori e/o caratteristiche simili a quelli in legno. E' vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato colore oro e argento.

30. I serramenti devono essere preferibilmente in legno, possono essere utilizzati altri materiali con colori e/o caratteristiche simili a quelli in legno. Sono vietati i serramenti in alluminio di colore oro o argento, le controfinestre e le controporte esterne, le serrande avvolgibili, le saracinesche metalliche.

Dispositivi di oscuramento

31. Non è ammessa l'introduzione di persiane di qualsiasi genere per gli edifici che originariamente ne erano privi (il dispositivo di oscuramento deve essere realizzato per mezzo dello "scurello" interno).

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Articolo 60 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

1. Si richiamano in via generale le disposizioni nazionali e regionali sulle barriere architettoniche
2. Sono ammessi negli edifici esistenti, tutti gli interventi edilizi, anche comportanti incremento di volume, se non esclusi dagli atti di governo del territorio, tesi al superamento delle barriere architettoniche e/o all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili. Tali esigenze dovranno essere esplicitamente dimostrate e motivate nel progetto da allegare alla pratica edilizia.

Scale

3. Fatto salvo quanto sopra e quanto previsto all'art 16 c. 5 del D.P.G.R. 41/R/2009, per le rampe di scale che non costituiscono parte comune o di uso pubblico:
 - a) negli "edifici nuovi" non è consentito realizzare ventagli in corrispondenza dei pianerottoli se non previo parere favorevole della Commissione Edilizia
 - b) negli "edifici recuperati" è consentito realizzare ventagli purché realizzati con non più di una alzata all'interno dell'area quadrangolare del pianerottolo, soluzioni diverse sono ammesse previo parere favorevole della commissione
4. È consentita la realizzazione o l'installazione di scale a chiocciola esclusivamente per il collegamento di locali di servizio o accessori; fanno eccezione eventuali scale a chiocciola di dimensioni e forme tali che garantiscano prestazioni analoghe alle scale con sviluppo lineare.
5. Fermo restando quanto previsto a tutela degli edifici di interesse storico-architettonico, negli "edifici recuperati" è consentito il collegamento con scale esterne tra piano primo e resede, laddove l'intervento interessi il fronte principale o fronti visibili dallo spazio pubblico il progetto è sottoposto al parere della commissione edilizia
6. Non sono consentite scale esterne che colleghino i piani superiori al primo se non previa richiesta motivata valutata anche da un punto di vista compositivo da parte commissione edilizia

Articolo 61- Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

1. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici ad uso domestico è ammessa sia a terra che sulla copertura degli edifici e delle pertinenze. In quest'ultimo caso devono essere rispettate le seguenti condizioni:
 - *In tutti gli edifici con copertura a falda inclinata, l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici dovrà avvenire in aderenza al manto di copertura. I serbatoi di accumulo dovranno essere posti all'interno dell'edificio.*
 - *Per gli edifici con copertura piana, l'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici dovrà essere opportunamente schermata da velette o strutture simili opportunamente integrate nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato.*
2. Nei centri storici e nelle aree ad essi assimilati, fatto salvo quanto contenuto nel vigente *strumento della pianificazione comunale*, l'installazione dei pannelli solari termici e fotovoltaici è ammessa, sugli edifici e/o sulle relative pertinenze in modo che non siano visibili da spazi pubblici e/o da punti panoramici, qualora ciò non sia possibile, l'avente titolo deve presentare un'istanza all'Amministrazione Comunale esplicitando le motivazioni dell'inadempimento e allegando la soluzione proposta, è facoltà dell'Amministrazione Comunale esprimere parere motivato negativo all'installazione esplicitandone i motivi entro sessanta giorni dalla ricezione, trascorso tale termine in assenza di risposta dell'Amministrazione è possibile procedere all'installazione

Articolo 62 Coperture, canali di gronda e pluviali.

1. Ogni copertura dovrà essere dotata di canali di gronda (in idoneo materiale atti a raccogliere e incanalare le acque piovane in tubi di scarico. Ad ogni discendente di raccolta verticale dovrà corrispondere un pozzetto d'ispezione interrato. Le condutture verticali di scarico nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, devono essere realizzate in materiale antiurto fino ad un'altezza di ml. 3.00.

Articolo 63-Disposizioni relative alle aree di pertinenza

1. Ferme restando le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni normative e regolamentari sovraordinate e del presente regolamento in ordine alla permeabilità o alla tutela di aree scoperte di pregio e nelle aree ed edifici di interesse storico-architettonico e testimoniale, nelle aree di pertinenza e negli spazi esterni degli edifici sono ammessi i seguenti manufatti:

Manufatti in legno

2. Per ciascuna unità abitativa avente propria resede di pertinenza è ammessa la realizzazione di un solo manufatto in legno con funzioni accessorie non destinato alla permanenza di persone, quali ripostigli per attrezzi, di dimensione massime di 8 mq e altezza massima di m. 2,20, in legno, con copertura in materiale leggero, non ancorati al suolo se non con semplici bullonature, installati con l'osservanza delle distanze previste dal Codice Civile. La realizzazione è ammessa in area non destinate alla sosta di autoveicoli, prioritariamente nella parte retrostante del lotto nel caso ciò non sia possibile è consentito di posizionarli sul fronte strada solo se opportunamente schermati con siepi o altre essenze arboree o arbustive.

I manufatti di cui al presente articolo si configurano come elemento di arredo urbano di cui all'art.136 comma 1 lettera h della LR 65/2014, i manufatti di superficie lorda inferiore a mq. 5,00 avente le caratteristiche costruttive di cui all'art. 137, sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia e sono esclusi dal computo della superficie coperta ai sensi dell'art.15 del DPGR 39/2018.

Piccole serre

3. Strutture realizzate in legno o in metallo, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di 4,00 mq e altezza massima non superiore a 2,00 m, destinate all'esclusivo ricovero di piante da giardino, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza; dimensioni maggiori, fino a un massimo di 15,00 mq, sono consentite nel caso in cui il giardino abbia una superficie maggiore di 500 mq; i descritti interventi si configurano come elemento di arredo urbano di cui all'art.136 comma 1 lettera h della LR 65/2014, e se assimilabili ai manufatti di cui all'art.137 della LR 65/2014 sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia e sono esclusi dal computo della superficie coperta ai sensi dell'art.15 del DPGR 39/2018.

Barbecue o piccoli forni

4. Manufatti semplicemente appoggiati, con altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a 2,00 m, comprensivi di accessori (a titolo esemplificativo piani di appoggio e contenitori per legna), nel numero massimo di uno per resede di pertinenza; non è consentita la realizzazione di tettoie aggettanti né vani visitabili a corredo; oltre al rispetto di quanto prescritto dal codice civile, dovrà essere posta particolare attenzione nella collocazione della struttura al fine di evitare di arrecare disagio o danno ai confinanti con le emissioni; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti necessari a garantire una corretta dispersione dei fumi; i descritti interventi si configurano come privi di rilevanza edilizia se assimilabili ai manufatti di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014.

Gazebo

5. Manufatto di pertinenza di edifici a carattere residenziale, costituito da una struttura leggera in legno o metallo, con copertura *piana o a padiglione da realizzare* in tela, vetro, legno (*con eventuale protezione impermeabilizzante*) o metallo, con sottostante pavimentazione, e privo di chiusure laterali, avente altezza al colmo non superiore a 3,00 m, distanza non inferiore a ml. 1,00 da qualsiasi costruzione ; non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun'area condominiale; il gazebo se di superficie inferiore a 20 mq utilizzato per esigenze meramente temporanee si configura come elemento di arredo di cui all'art.136 comma 1 lettera h della LR 65/2014 o privo di rilevanza edilizia se ha le caratteristiche di cui all'art.137 della L.R. 65/2014 .

Pergolato

6. Struttura leggera di pertinenza di unità a carattere residenziale e non, composta da elementi verticali e da sovrastanti elementi orizzontali in legno o metallo , atta a consentire il sostegno del verde rampicante o di eventuali teli ombreggianti e comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche. Il pergolato ~~con~~ le caratteristiche costruttive di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014, è privo di rilevanza urbanistico-edilizia, altrimenti costituisce opera pertinenziale.

Pergola bioclimatica:

7. Struttura caratterizzata dalla presenza in sommità di elementi variamente inclinabili e suscettibili di essere chiusi in posizione orizzontale in modo da costituire una copertura continua; fatte salve ulteriori disposizioni degli strumenti urbanistici; la superficie massima è di 20 metri quadrati e non sono ammesse chiusure laterali. Rientrano tra le attività di edilizia libera quelle aventi le caratteristiche di cui all'art. 6 comma 1 lettera b del DPR 380/2001 e tra gli elementi di arredo di cui all'art.136 comma 1 lettera h della L.R. 65/2014 le strutture di analoghe caratteristiche non addossate agli edifici. Non è ammessa l'installazione più di una pergola bioclimatica per ciascuna unità immobiliare. Nei centri storici la realizzazione di pergola bioclimatica è soggetta al parere preventivo della commissione edilizia

8. la realizzazione di più strutture pergolato, gazebo, pergola bioclimatica o in numero superiore di quanto stabilito al precedenti commi è ammessa in funzione delle dimensioni delle pertinenze previo acquisizione di parere favorevole della commissione edilizia

Piscine

9. È ammessa la costruzione di piscine a servizio di edifici adibiti a civile abitazione, ad attività agrituristiche e ad attività turistico ricettive comprese nel testo unico del sistema turistico regionale, salvo diverse previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti del governo del territorio e alle seguenti condizioni:

- a) Devono essere localizzate su di un'area, in rapporto di pertinenza con l'immobile a una distanza non maggiore di ml. 50 dal fabbricato principale, salvo motivate esigenze.
- b) Devono essere posizionate secondo le disposizioni dell'art.889 del Codice civile
- c) Devono essere previsti impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro adeguato sistema di regolazione. Gli impianti tecnologici della piscina (ricircolo, filtrazione e disinfezione delle acque) devono essere progettati seguendo le più aggiornate tecnologie e le indicazioni delle Norme UNI applicabili alla tipologia di piscina
- d) Lo scarico delle acque, dalla vasca della piscina, può avvenire sia nella condotta fognaria pubblica che in un fosso campestre destinato alla regimazione delle acque meteoriche, purché l'acqua di scarico contenga una quantità di cloro non superiore a 0,2 mg/l.
- e) non è consentita la realizzazione di piscine completamente fuori terra, al fine di minimizzare

l'impatto delle stesse sul paesaggio, nelle zone di pendio, comprovata l'impossibilità tecnica di realizzarle interrate, sono consentite seminterrate; al fine di minimizzare l'impatto visivo sul paesaggio dovranno essere previsti idonei sistemi di raccordo per mitigare la sporgenza è comunque da evitare collocazioni in zone con pendio superiore al 20%:

- f) i volumi tecnici a servizio di piscine dovranno essere completamente interrati o realizzati in volumetrie esistenti;
- g) non siano distrutte opere quali muri a retta, ciglionamenti, terrazzamenti, viabilità rurale e altre opere agrarie minori censite dagli strumenti della pianificazione comunale e siano realizzate in coerenza con i segni della tessitura territoriale (filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- h) sia dimostrata la fattibilità idrogeologica, con specifica relazione geologica relativa agli aspetti idrogeologici e geomorfologici dei terreni e dell'intorno;
- i) non sia superata la dimensione massima di mq. 80 e la profondità di ml. 1,70 per la piscina di pertinenza della residenza privata;
- j) le sistemazioni esterne, compresa la pavimentazione perimetrale, siano realizzate con materiali conformi ai luoghi quali cotto, legno, manto erboso, pietra naturale e simili; salvo il caso del manto erboso, il materiale utilizzato per le dette pavimentazioni deve essere del tipo antisdrucciolevole certificato in base ad una metodica che preveda la prova a piedi nudi;
- k) il rivestimento del fondo e delle pareti sia realizzato in colori chiari e comunque con cromie dominanti l'intorno con esclusione dell'uso di resine o vernici lucide e riflettenti;
- l) gli eventuali spogliatoi devono essere reperiti nell'ambito dei locali presenti all'interno dei volumi esistenti o di progetto;

10. L'approvvigionamento idrico delle piscine pubbliche e private aperte al pubblico, private ad uso collettivo, finalizzate al gioco acquatico, classificate in base alla L.R. n. 8/2006 e alimentate con acqua dolce (sia per i riempimenti completi che per i rabbocchi) deve essere effettuato:

- a) *mediante l'acquedotto pubblico, con l'obbligo di concordare le modalità ed i tempi di riempimento con il soggetto gestore del servizio idrico integrato;*
- b) *mediante approvvigionamento da pozzo idrico, esistente o appositamente costruito;*

11. L'acqua di approvvigionamento deve avere caratteristiche qualitative delle acque al consumo umano indicate nel D.lgs. 18/2023 relativamente ai parametri indicati dall'analisi di verifica di cui al D.P.G.R. 23/R/2010. Per alcuni parametri descritti nell'allegato "D" del regolamento regionale di cui sopra, potrà essere richiesta deroga all'azienda USL seguendo le disposizioni della normativa regionale sulle piscine ad uso natatorio.

12. L'approvvigionamento idrico delle piscine private o condominiali alimentate con acqua dolce deve avvenire solo con pozzo, esistente o appositamente costruito autorizzato dall'ente competente le cui acque devono avere le caratteristiche qualitative di cui sopra. E' vietato l'uso dell'acqua proveniente da pubblico acquedotto per il riempimento delle piscine private

13. l'approvvigionamento idrico delle piscina alimentate con acqua di mare (sia per riempimenti completi che per i rabbocchi) deve essere effettuato alle seguenti condizioni:

- a) l'approvvigionamento idrico deve avvenire dal mare territoriale con tubazioni fisse o mobili, secondo quanto disciplinato dal vigente strumento della pianificazione comunale e del demanio marittimo;
- b) il prelievo deve essere effettuato attingendo da ambiti del mare territoriale dichiarato idoneo per la balneazione e le fasi di prelievo e di scarico devono avvenire in orario diverso da quello di balneazione stessa;

- c) il prelievo e lo scarico di acqua marina devono essere espressamente autorizzati dagli organi competenti;
- d) le tubazioni devono essere posizionate in modo da non costituire intralcio o pericolo per i bagnanti;

14. Il sistema di scarico delle acque della piscina, inteso come derivante dallo svuotamento della vasca o dal contro lavaggio dei filtri, deve essere conforme, anche a livello qualitativo, alla normativa nazionale e regionale in materia, compresi eventuali regolamenti specifici di altri enti.

15. Sono comunque ammessi accorgimenti tecnici volti al risparmio idrico tramite il riutilizzo compatibile delle acque di rifiuto nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza ed igiene.

Piscine smontabili ,strutture elioterapiche, ecc

16. Piscine completamente smontabili fuori terra, vasche idromassaggio, giochi d'acqua sono ammessi nel numero massimo di uno per resede di pertinenza per una superficie massima complessiva di 20 mq , nel rispetto dei disposti di cui all'art.136 comma 1 lettera h.

Volumi tecnici.

17.E' ammessa la realizzazione, solamente sul "*edificio recuperato*" , di volumi tecnici destinati al ricovero di impianti tecnologici, quando si verificano le seguenti condizioni:

- o impossibilità ad adeguare i volumi tecnici esistenti;
- o impossibilità di utilizzare spazi interni all'involucro edilizio per l'alloggiamento degli impianti.

Le dimensioni di tali volumi tecnici dovranno essere opportunamente motivate anche con la predisposizione di idonei elaborati grafici indicanti gli ingombri e la tipologia delle apparecchiature da installare.

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Articolo 64 -- Vigilanza sull'attività edilizia e sulle trasformazioni e usi del territorio

1. Le attività di vigilanza e di repressione dell'abusivismo edilizio sono esercitate dall'Amministrazione Comunale ai sensi di legge.
2. L'Amministrazione Comunale può esercitare la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia anche mediante ispezioni a campione nei cantieri nel periodo compreso fra l'inizio e la fine dei lavori. A tal fine il dirigente/responsabile dell'area tecnica Urbanistica/Edilizia con apposita determinazione stabilisce la quantità e la frequenza delle ispezioni a campione e le tipologie di pratiche edilizie assoggettate al sorteggio.
3. Qualora sia riscontrata l'esecuzione di opere in contrasto con il presente regolamento edilizio, l'Amministrazione Comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'approvazione dei provvedimenti definitivi.

Articolo 65 Sanzioni per violazioni regolamentari

1. La violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, ai sensi del D.Lgs.267/2000 e successive modificazioni, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da un minimo di € 25 (Euro venticinque) ad un massimo di € 500 (Euro cinquecento) e la rimessa in pristino ovvero che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni violate, conformemente a quanto stabilito "Regolamento per la determinazione delle sanzioni amministrative nell'ambito della vigilanza dell'attività urbanistico edilizia di competenza comunale" Allegato 2 parte integrante al presente regolamento

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Articolo 66 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Le norme sovraordinate sopravvenute dopo l'entrata in vigore del presente regolamento saranno applicate in aggiornamento alle disposizioni dello stesso, anche in assenza di un espresso recepimento, fatti salvi regimi diversi previsti dalle norme sopravvenute stesse. L'adeguamento del presente regolamento alle sovraordinate norme potrà essere approvato mediante determinazione dirigenziale.

2. Per quanto qui non disciplinato si rinvia alla normativa in materia, dinamicamente intesa

Articolo 67 Disposizioni transitorie

1. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della delibera di approvazione.

2. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento è abrogato il precedente regolamento edilizio.

3. Le disposizioni sostanziali e procedurali del presente regolamento si applicano ai procedimenti, rientranti nell'ambito di applicazione, avviati successivamente alla sua entrata in vigore.

Ai procedimenti ancora pendenti all'entrata in vigore, non definiti con provvedimento formale, si applicano, su istanza dell'interessato, le presenti disposizioni regolamentari ove più favorevoli all'interessato, alla data di entrata in vigore di cui al comma 1 restano disciplinati dal regolamento edilizio previgente i seguenti interventi edilizi:

a) le opere pubbliche già approvate;

b) i permessi di costruire già presentati (fatta salva la facoltà del titolare di richiedere l'applicazione del nuovo regolamento);

c) le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA) e le comunicazioni di inizio lavori (CIL) di cui al D.P.R. 380/2001 e alla L.R. 65/2014 già presentate.

4. Ad esclusione dei casi di cui all'art. 143 della L.R. 65/2014, le varianti in corso d'opera agli interventi di cui al comma 3 presentate successivamente alla data di cui al comma 1 sono realizzate secondo il presente regolamento.