



# **COMUNE DI SAN MARCELLO PISTOIESE**

**Indirizzo:** Via Pietro Leopoldo 10-24 - 51028 San Marcello Pistoiese (PT)

**PROVINCIA DI PISTOIA**

**Area 4° - Servizi allo Sviluppo e al Territorio**

## REGOLAMENTO EDILIZIO

*Aggiornamento al 30/04/2006: Geom. Federica Strufaldi*

*Adozione:*

*Delibera del Consiglio Comunale n° 78 del 23/10/2006*

*Entrato in vigore in data 23/10/2006*

IL RESPONSABILE 4^ AREA  
SERVIZI ALLO SVILUPPO E AL TERRITORIO  
(Geom. Luigi Corsini)

## **REGOLAMENTO EDILIZIO INDICE**

### **PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI**

ART. 1 -	OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 6
ART. 2 -	VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	pag. 6

### **PARTE II - COMMISSIONI COMUNALI**

ART. 3 -	COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE	pag. 7
ART. 4 -	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag. 7
ART. 5 -	ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	pag. 8
ART. 6 -	COSTITUZIONE E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO	pag. 9
ART. 7 -	COMPITI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO	pag. 9
ART. 8 -	COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE	pag.10
ART. 9 -	COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA	pag. 10
ART. 10 -	ADUNANZE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA	pag. 11

### **PARTE III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

ART. 11 -	INTERVENTI	pag. 13
ART. 12 -	MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	pag. 13
ART. 13 -	MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	pag. 13
ART. 14 -	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RS)	pag. 14
ART. 15 -	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	pag. 15
ART. 16 -	CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO (CD)	pag. 16
ART. 17 -	NUOVA COSTRUZIONE (NC)	pag. 16
ART. 18 -	VOLUMI TECNICI E PERTINENZE	pag. 16
ART. 19 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 17
ART. 20 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	pag. 17
ART. 21 -	DEPOSITI DI MATERIALE A CIELO APERTO	pag. 17
ART. 22 -	SCAVI E RINTERRI	pag. 17
ART. 23 -	DEMOLIZIONI ED OPERE DI DEMOLIZIONE	pag. 18
ART. 24 -	TAGLIO PIANTE	pag. 18
ART. 25 -	INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI	pag. 18
ART. 26 -	INTERVENTI RELATIVI ALL' ARREDO URBANO ED ALLE OPERE MINORI SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI	pag. 19
ART. 27 -	INTERVENTI URGENTI	pag. 20
ART. 28 -	OPERE COMUNALI	pag. 20

### **PARTE IV – NORME PROCEDURALI**

ART. 29 -	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 21
ART. 30 -	ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA	pag. 21
ART. 31 -	ATTIVITA' EDILIZIA SOGGETTA A COMUNICAZIONE	pag. 21
ART. 32 -	OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	pag. 23
ART. 33 -	CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag. 23

ART. 34 -	DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	pag. 23
ART. 35 -	PROCEDURE PER L'ESAME DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE	pag. 24
ART. 36 -	CONTENUTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag. 25
ART. 37 -	VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E PROROGA DEL TERMINE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI	pag. 26
ART. 38 -	TITOLARITA' E VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	pag. 26
ART. 39 -	OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'	pag. 26
ART. 40 -	DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'	pag. 28
ART. 41 -	REGOLARIZZAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'	pag. 29
ART. 42 -	DISPOSIZIONI GENERALI AI PERMESSI DI COSTRUIRE ED ALLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA	pag. 29
ART. 43 -	VARIANTI AL PROGETTO	pag. 31
ART. 44 -	PARERE PREVENTIVO	pag. 32
ART. 45 -	ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 32
ART. 46 -	ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ED ALTRE FORME DI SANATORIA	pag. 33
ART. 47 -	NORME PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO	pag. 33
ART. 48 -	SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE	pag. 34

## **PARTE V - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI**

ART. 49 -	PROGETTISTA DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE	pag. 35
ART. 50 -	RESPONSABILITA' DEL TITOLARE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI	pag. 35
ART. 51 -	APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO	pag. 35
ART. 52 -	ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE	pag. 36
ART. 53 -	OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO	pag. 37
ART. 54 -	VISITE DI CONTROLLO	pag. 38
ART. 55 -	INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI	pag. 38
ART. 56 -	OPERE SOGGETTE A DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	pag. 38
ART. 57 -	DOCUMENTI A CORREDO DELLE DOMANDE DI ABITABILITA' E AGIBILITA'	pag. 39
ART. 58 -	ALLOGGI INABITABILI	pag. 40
ART. 59 -	RITROVAMENTI	pag. 40

## **PARTE VI - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI**

ART. 60 -	REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA	pag. 41
ART. 61 -	REQUISITI DI CARATTERE TERMICO	pag. 42
ART. 62 -	REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO	pag. 43
ART. 63 -	REQUISITI ILLUMINOTECNICI	pag. 43
ART. 64 -	REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI	pag. 44
ART. 65 -	SCALE	pag. 45
ART. 66 -	REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA, ACCESSIBILITA' ED USO	pag. 46
ART. 67 -	TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI	pag. 47
ART. 68 -	EDIFICI UNIFAMILIARI	pag. 47

## **PARTE VII - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI**

ART. 69 -	RIFORNIMENTO IDRICO	pag. 48
ART. 70 -	SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE	pag. 49
ART. 71 -	IMPIANTI IGIENICI	pag. 49
ART. 72 -	IMPIANTI DI AEREAZIONE	pag. 50

ART. 73 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI	pag. 50
ART. 74 - IMPIANTI TERMICI, IMPIANTI DI PICCOLA POTENZIALITA' e CENTRALI TERMICHE	pag. 51
ART. 75 - DEPOSITI DI G.P.L.	pag. 52
ART. 76 - IMPIANTI TECNOLOGICI	pag. 53

## **PARTE VIII - ESTETICA DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO**

ART. 77 - DECORO ED ESTETICA DEGLI EDIFICI	pag. 54
ART. 78 - SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI A VERDE	pag. 57
ART. 79 - ABBAINI, LUCERNARI ED ACCESSI ALLA COPERTURA	pag. 58
ART. 80 - RECINZIONI	pag. 59
ART. 81 - PASSI CARRABILI	pag. 59
ART. 82 - COMIGNOLI, CANNE FUMARIE, TUBAZIONI	pag. 60

## **PARTE IX - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI**

ART. 83 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)	pag. 62
ART. 84 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (S1)	pag. 62
ART. 85 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S2)	pag. 62
ART. 86 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)	pag. 62
ART. 87 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)	pag. 63
ART. 88 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)	pag. 63
ART. 89 - SUPERFICIE UTILE NETTA (Su)	pag. 64
ART. 90 - VOLUME DEGLI EDIFICI (v)	pag. 64
ART. 91 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (H)	pag. 64
ART. 92 - NUMERO DEI PIANI (Np)	pag. 65
ART. 93 - NUMERO CONVENZIONALE DI ABITANTI	pag. 65
ART. 94 - RAPPORTO DI COPERTURA IN MQ. COSTRUIBILE (Rc)	pag. 65
ART. 95 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)	pag. 65
ART. 96 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)	pag. 65
ART. 97 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)	pag. 66
ART. 98 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)	pag. 66
ART. 99 - DISTANZE DALLE STRADE	pag. 66
ART. 100 - DISTANZA TRA I FABBRICATI	pag. 66
ART. 101 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	pag. 67
ART. 102 - DESTINAZIONE D'USO	pag. 67

## **PARTE X - STRUMENTI URBANISTICI**

ART. 103 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE	pag. 68
ART. 104 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO	pag. 68
ART. 105 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE	pag. 69
ART. 106 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	pag. 70
ART. 107 - CONVENZIONE URBANISTICA	pag. 70
ART. 108 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO	pag. 70
ART. 109 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO	pag. 71
ART. 110 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO	pag. 74
ART. 111 - ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	pag. 74
ART. 112 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag. 74

## **PARTE XI - SANZIONI E NORME TRANSITORIE**

ART. 113 - SANZIONI	pag. 76
ART. 114 - USO DI FAC - SIMILI	pag. 76
ART. 115 - TOLLERANZE COSTRUTTIVE	pag. 76
ART. 116 - NORMA TRANSITORIA	pag. 76

## **PARTE XII - ALLEGATI**

### ALLEGATO 1 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. NUOVA EDIFICAZIONE; INSTALLAZIONE DI MANUFATTI E STRUTTURE DI QUALSIASI GENERE CHE SIANO UTILIZZATI COME ABITAZIONI, AMBIENTI DI LAVORO, DEPOSITI, MAGAZZINI E SIMILI; ADDIZIONI VOLUMETRICHE AGLI EDIFICI ESISTENTI NON ASSIMILABILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA; INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA :	pag. 77
2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE	pag. 77
3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E DI IMPIANTI, REALIZZAZIONE DI DEPOSITI DI MERCI O DI MATERIALI:	pag. 80

### ALLEGATO 2 - DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

1. MANUTENZIONE ORDINARIA	pag. 82
2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA	pag. 83
3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	pag. 84
4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag. 85
5. OPERE DI RINTERRO E SCAVO	pag. 87
6. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	pag. 88
7. OCCUPAZIONI DI SUOLO PER ESPOSIZIONE DI DEPOSITO DI MERCI O MATERIALI	pag. 89

## PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. L'oggetto del presente Regolamento è la disciplina di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale in attuazione degli strumenti urbanistici e delle leggi vigenti in materia.
2. Il presente regolamento edilizio si applica all'intero territorio comunale.
3. Il presente regolamento in particolare disciplina:
  - Tutte le attività che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
  - La composizione, i compiti e le adunanze della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Comunale per il paesaggio;
  - La composizione, i compiti e le adunanze del Collegio di esperti di cui all'art. 89, comma 8 della L.R. 3/01/2005 n.1 e s.m.i. ;
  - La composizione, i compiti e le adunanze della Commissione Urbanistica;
  - La definizione degli interventi;
  - La definizione delle opere soggette a permesso di costruire;
  - La definizione di opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività;
  - La definizione dell'attività edilizia soggetta a comunicazione;
  - La definizione dell'attività edilizia libera;
  - La disciplina delle opere comunali;
  - Le varianti in corso d'opera;
  - I certificati di destinazione urbanistica;
  - Gli interventi urbanistici preventivi;
  - La documentazione da allegare alle domande di permesso di costruire ed alle denuncia di inizio dell'attività;
  - La presentazione e caratteristiche del permesso di costruire, delle relative varianti, inizio e di ultimazione lavori, dichiarazione di abitabilità o agibilità;
  - Le responsabilità del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore;
  - L'apertura ed organizzazione del cantiere e le norme per l'occupazione del suolo pubblico;
  - I requisiti generali degli edifici e degli impianti;
  - L'estetica degli edifici, l'arredo urbano e la sistemazione degli spazi a verde;
  - La definizione dei parametri urbanistici;
  - Le procedure e norme per la presentazione di piani attuativi.
4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento prevalgono su eventuali analoghe disposizioni contenute in altri regolamenti comunali approvati in data antecedente.

### ART.2 - VALIDITA' ED EFFICACIA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento contiene:

- Disposizioni con carattere obbligatorio derivanti da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale.
- Disposizioni obbligatorie preordinate alla ordinata attuazione degli strumenti urbanistici comunali ed alla determinazione della prassi e delle modalità esecutive, della organizzazione e della gestione edilizia ed urbanistica.

Per quanto il presente Regolamento non dispone si applicano:

- le leggi statali, le leggi regionali, i regolamenti e le norme che concernono la materia;
- gli strumenti della pianificazione urbanistica generale e di attuazione e la relativa normativa tecnica.

## PARTE II - COMMISSIONI COMUNALI

### ART. 3 - COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

E' facoltà del Comune istituire una Commissione Edilizia Comunale, nominata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata, con il compito di esprimere parere obbligatorio, ma non vincolante, sulla materia edilizia.

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune nell'esercizio delle funzioni connesse alla gestione del settore edilizio attribuitegli dalla legislazione vigente.

La Commissione è chiamata ad esprimere al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica un parere consultivo obbligatorio relativamente:

- 1) alle richieste di permesso di costruire attinenti le nuove costruzioni;
- 2) alle richieste di permesso di costruire, di varianti a permessi di costruire già rilasciati ed alle denunce di inizio dell'attività che, in considerazione della loro rilevanza, il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ritenga necessario sottoporre all'esame della Commissione;
- 3) alle richieste di pareri preventivi per progetti, anche di massima, di particolare rilevanza;
- 4) su ogni istanza edilizia che il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica intenda sottoporre alla Commissione;

La Commissione esprime parere:

- sulla correttezza formale, sul valore funzionale e tecnologico dell'opera progettata, sul suo decoro architettonico, sul suo inserimento nella forma urbana e del suo rapporto nel contesto ambientale esistente.

### ART. 4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è formata da:

Membri di diritto :

- 1) il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e/o suo delegato, che la convoca e la presiede;

Membri nominati:

- 1) un Ingegnere (prescelto da terna di nomi indicata dall'Ordine degli Ingegneri)
- 2) un Architetto (prescelto da terna di nomi indicata dall'Ordine degli Architetti)
- 3) un Geologo (prescelto da terna di nomi indicata dall'Ordine dei Geologi)
- 4) un Geometra (prescelto da terna di nomi indicata dal Collegio dei Geometri)

Il Responsabile del procedimento che istruisce le pratiche sottoposte all'esame della Commissione Edilizia Comunale partecipa, senza diritto di voto, ai lavori della Commissione con compiti di relatore e funzioni di segretario.

I professionisti appartenenti agli ordini di cui sopra, previa pubblicazione di apposito avviso comunale da pubblicizzare nelle dovute forme, forniscono i propri curricula, che dovranno contenere la dimostrazione del possesso dei requisiti di idoneità, nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, nominerà i tecnici ritenuti più idonei quali componenti la commissione edilizia, scegliendo tra gli architetti, ingegneri, geologi e geometri, iscritti ai rispettivi Albi, che hanno presentato il proprio curriculum; i criteri sulla base dei quali

sarà effettuata la scelta dei componenti la commissione edilizia saranno specificati e dettagliati nell'avviso succitato e comunque in linea generale sarà tenuto conto della conoscenza del territorio da parte dei professionisti, dell'esperienza maturata dagli stessi nel settore edilizio nonché della precedente partecipazione in simili commissioni o di ulteriori esperienze attinenti l'attività delle stesse.

Gli atti di nomina dei suddetti professionisti sono integrati da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

I membri nominati durano in carica tre anni e potranno essere rinominati solo dopo che siano trascorsi almeno tre anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato. In caso di rinuncia o dimissioni di uno o più membri si procederà alla loro sostituzione, per il solo periodo residuo del triennio in corso, attraverso la procedura sopra indicata entro 60 (sessanta) giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o dimissioni. I membri nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza è dichiarata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica con proprio atto, che provvede alla sostituzione.

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza pari a quello previsto per i Consiglieri Comunali.

#### ART. 5 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è convocata nella sede comunale dal Presidente con invito scritto che deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti con diritto di voto.

Le decisioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti: in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame né partecipare alla votazione su di essa.

La Commissione, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di ammettere la presenza alle adunanze dei progettisti, i quali, comunque, si dovranno allontanare prima della formulazione del parere.

Dell'osservanza della prescrizione sopra dette e dell'esercizio della facoltà sopra richiamata deve esserne fatto esplicito riferimento nel verbale della Commissione.

La Commissione può richiedere, se ritenuto indispensabile per la formulazione del proprio parere, la collaborazione di esperti aventi specifica competenza su particolari progetti sottoposti al suo esame.

Le sedute della Commissione Edilizia non sono pubbliche, salvo che il Presidente, per motivate ragioni, non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.

I processi verbali delle adunanze sono scritti dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nome degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità del parere devono essere riportati anche i voti ottenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai membri della Commissione Edilizia, che deve annotare, in forma sintetica, il parere espresso dalla Commissione sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: " ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL ..... CON PARERE ..... "

Il parere della Commissione Edilizia è comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica agli interessati con lettera indicante i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

## ART. 6 - COSTITUZIONE E COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione Edilizia - quando deve esprimere pareri per interventi che interessano il territorio assoggettato ai vincoli previsti dalla legge 29 giugno 1939, n.1497 e dalla legge 8 agosto 1985, n.431 (oggi D.Lgs. 22/01/2004, n.42), è integrata da tre membri, nominati dal Comune e scelti tra esperti in materia paesistica e ambientale tra le seguenti categorie:

a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma postuniversitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;

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

c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio o di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

Gli ordini professionali, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, forniscono una terna di nominativi scelti tra i professionisti appartenenti ai rispettivi ordini;

Qualora le indicazioni da parte dei rispettivi organismi di rappresentanza non vengano fornite al Comune entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta, il Consiglio Comunale procede direttamente alla nomina degli esperti non designati.

Le deliberazioni di nomina dei suddetti esperti sono integrate da curriculum attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

Non possono essere nominati in qualità di esperti nella Commissione Edilizia Integrata del Comune dipendenti della stessa Amministrazione comunale.

I membri elettivi durano in carica tre anni e potranno essere rieletti, una sola volta. In caso di rinuncia o dimissioni di uno o più membri si procederà alla loro sostituzione, per il solo periodo residuo del triennio in corso, attraverso la procedura sopra indicata entro 60 (sessanta) giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o dimissioni. I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza, su richiesta del Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, è dichiarata dal Consiglio Comunale che provvede contemporaneamente alla sostituzione.

## ART. 7 - COMPITI E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

La Commissione comunale per il paesaggio è organo di consulenza del Comune per la verifica della compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, in adempimenti all'art. 89 della L.R. 1/2005 e s.m.i..

La Commissione comunale per il paesaggio esprime a maggioranza i propri pareri, distinti da quelli ordinari della commissione edilizia, con la presenza di almeno due dei membri aggregati, per tutti gli interventi riguardanti i gruppi di beni sottoposti ai vincoli di cui al precedente articolo 6-

La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente ogniqualvolta se ne ravvisi la necessità in relazione alle funzioni ad essa attribuite.

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza pari a quello previsto per i Consiglieri Comunali.

Per quanto non specificatamente previsto nel presente articolo, il funzionamento della Commissione comunale per il paesaggio è regolato dalle stesse disposizioni, in quanto applicabili, stabilite per la Commissione Edilizia Comunale.

Se il Comune non istituisce la Commissione Edilizia, le funzioni attribuite alla Commissione comunale per il paesaggio, sono svolte da un collegio composto da tre membri nominati secondo il procedimento di cui al precedente articolo 6. Il parere del Collegio, espresso a maggioranza, deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

Il Collegio esprime il proprio parere relativamente agli interventi per i quali, in ossequio alle vigenti leggi in materia, è richiesto il rilascio di specifica autorizzazione, attenendosi alla sola materia paesaggistica – ambientale con particolare riferimento alle trasformazioni esterne da eseguirsi sugli immobili, al loro inserimento nel circostante contesto ambientale, ai sistemi di finitura previsti ed alle modifiche da apportare allo stato dei luoghi.

#### ART. 8 - COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICA COMUNALE

E' facoltà del Comune istituire una Commissione Urbanistica Comunale, nominata dal Consiglio Comunale, presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e/o suo delegato, con il compito di esprimere parere obbligatorio, ma non vincolante, in materia urbanistica.

La Commissione Urbanistica è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune nell'esercizio delle funzioni connesse alla gestione dell'assetto del territorio attribuitegli dalla legislazione vigente.

La Commissione esprime parere:  
sulla formazione e/o modifica degli strumenti urbanistici generali;  
sulla formazione dei Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione, ecc.);  
su ogni delibera o atto attinenti la gestione urbanistica del Comune che il Responsabile del competente Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata intendano sottoporre alla Commissione.

#### ART. 9 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA

La Commissione Urbanistica è formata da:

Membri di diritto :

il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica e/o suo delegato, che la convoca e la presiede;

Membri nominati:

tre esperti in materia urbanistica scelti tra architetti, ingegneri, agronomi, forestali, geometri iscritti ai rispettivi ordini;

un geologo (prescelto da terna di nomi Indicata dall'Ordine dei Geologi)

I professionisti appartenenti agli ordini di cui sopra, previa pubblicazione di apposito avviso comunale da pubblicizzare nelle dovute forme, forniscono i propri curricula, che dovranno contenere la dimostrazione del possesso dei requisiti di idoneità, nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, nominerà i tecnici ritenuti più idonei quali componenti la commissione urbanistica, scegliendo tra gli professionisti di cui sopra, iscritti ai rispettivi Albi, che hanno presentato il proprio curriculum; i criteri sulla base dei quali sarà effettuata la scelta dei componenti la commissione urbanistica saranno specificati e dettagliati nell'avviso succitato e comunque in linea generale sarà tenuto conto della conoscenza del territorio da parte dei professionisti, dell'esperienza maturata dagli stessi nel settore edilizio ed urbanistico, nonché della precedente partecipazione in simili commissioni o di ulteriori esperienze attinenti l'attività delle stesse.

Gli atti di nomina dei suddetti professionisti sono integrate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

Il Responsabile del procedimento che istruisce le pratiche sottoposte all'esame della Commissione Urbanistica Comunale, partecipa senza diritto di voto, ai lavori della Commissione medesima con compiti di relatore e funzioni di segretario.

I membri nominati durano in carica quattro anni e potranno essere rinominati solo dopo che siano trascorsi almeno quattro anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato. In caso di rinuncia o dimissioni di uno o più membri si procederà alla loro sostituzione, per il solo periodo residuo dei quattro anni in corso, attraverso la procedura sopra indicata entro 60 (sessanta) giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o dimissioni.

I membri nominati decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. La decadenza è dichiarata dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica con proprio atto che provvede alla sostituzione.

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza nella misura determinata dal Consiglio Comunale.

#### ART. 10 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA

La Commissione Urbanistica Comunale è convocata nella sede comunale dal Presidente con invito scritto che deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti con diritto di voto.

Le decisioni sono prese a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti: in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame né partecipare alla votazione su di essa.

La Commissione, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, ha facoltà di ammettere la presenza alle adunanze dei progettisti, i quali, comunque, si dovranno allontanare prima della formulazione del parere.

Dell'osservanza della prescrizione sopra detta e dell'esercizio della facoltà sopra richiamata deve esserne fatto esplicito riferimento nel verbale della Commissione.

La Commissione può richiedere, se ritenuto indispensabile per la formulazione del proprio parere, la collaborazione di esperti aventi specifica competenza su particolari progetti sottoposti al suo esame.

Le sedute della Commissione Urbanistica non sono pubbliche, salvo che il Presidente, per motivate ragioni, non disponga il contrario. In questo caso, su richiesta anche di un solo commissario, il voto potrà essere espresso in forma segreta.

I processi verbali delle adunanze sono scritti dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nome degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità del parere devono essere riportati anche i voti ottenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai membri della Commissione Urbanistica Comunale.

Il parere della Commissione Urbanistica è comunicato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica agli interessati con lettera indicante i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

## PARTE III - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### ART. 11- INTERVENTI

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art. 1 è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PRG, oltre che alla disciplina del presente regolamento.

Gli interventi normati dal presente regolamento sono i seguenti:

1. Manutenzione ordinaria (MO) - (art. 12)
2. Manutenzione straordinaria (MS) - (art. 13)
3. Restauro e risanamento conservativo (RS) - (art. 14)
4. Ristrutturazione edilizia (RE) - (art. 15)
5. Cambio di destinazione (CD) - (art. 16)
6. Nuova costruzione (NC) - (art. 17)
7. Volumi tecnici e pertinenze (art.18)
8. Opere di urbanizzazione primaria (OO.UU.I°) - (art.19)
9. Opere di urbanizzazione secondaria (OO.UU.II°) - (art.20)
10. Depositi di materiali a cielo aperto (art. 21)
11. Scavi e rinterrati (art. 22)
12. Demolizioni ed opere di demolizione (art. 23)
13. Taglio piante (art. 24)
14. Interventi per manufatti temporanei e stagionali (art. 25)
15. Interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori soggette a procedure particolari (art. 26)
16. Interventi urgenti (art. 27)
17. Opere comunali (art. 28)

### ART. 12 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria" quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sono ivi comprese le installazioni di nuovi impianti accessori se effettuate senza opere edilizie. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi dell'edificio.

### ART. 13 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono da considerarsi, ad esempio, manutenzione straordinaria, i seguenti interventi:

#### Opere interne :

- a) Apertura e chiusura di porte senza modificare lo schema distributivo.
- b) Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.

- c) Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unità immobiliari.
- d) Demolizione, sostituzione dei solai.
- e) Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica ed acustica.
- f) Opere per realizzare ed integrare i locali per i servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione.
- g) Sottofondazioni ed interventi nel sottosuolo.

Opere esterne :

- a) Rifacimento o sostituzione delle coperture;
- b) Consolidamento e rifacimento parziale di murature.
- c) Realizzazione di muri di sostegno e contenimento
- d) Rifacimento o realizzazione di recinzioni e muri di cinta;
- e) Realizzazione di pavimentazioni esterne o rifacimento delle stesse;
- f) Costruzione di pensiline su edifici esistenti
- g) Apertura e chiusura di porte e finestre esterne.
- h) Installazione e sostituzione di vetrine con alterazione dei tipi, dei colori e dei materiali.
- i) Costruzione di nuove canne fumarie e canne di aspirazione su pareti esterne dell'edificio;
- l) Costruzione di comignoli o loro rifacimento con variazione della posizione, della forma, delle dimensioni e dei materiali usati;
- m) Realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori del gas, di impianti elettrici, etc., con esclusione dei singoli impianti relativi all'unità immobiliare.
- n) Realizzazione di opere relative al sistema fognario, ivi comprese quelle di allacciamento.
- o) Rifacimento o installazione di materiali di isolamento con esecuzione di opere murarie.
- p) Installazione di depositi di G.P.L. di capacità superiore a mc. 13,00 (vedi art. 17 D.Lgs.128 del 22/02/2006) alle condizioni di cui all'art.75 del presente Regolamento edilizio.

#### ART. 14 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, (RS)

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

Sono da considerarsi, ad esempio, restauro e risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue.
- b) Suddivisione di unità immobiliari.
- c) Accorpamento di unità immobiliari.
- d) Realizzazione di scale esterne di servizio.

## ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

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

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

b) - la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

c) - le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale i seguenti interventi:

1. Le addizioni con le quali si realizzano i servizi igienici, che potranno avere superficie utile non superiore a mq. 6,00, salvo che il competente ufficio comunale disponga diversamente con proprio atto, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale, ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati;
2. Le schermature di posti auto all'aperto quali pensiline, grigliati e simili, previo parere favorevole del competente Ufficio Comunale e/o della Commissione Edilizia Comunale se istituita e comunque quando rispettino integralmente le seguenti prescrizioni:
  - non siano adibite ad altra funzione che al mero riparo degli autoveicoli;
  - siano progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli automezzi in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne un corretto inserimento nel contesto;
  - non siano delimitate nell'intero loro perimetro con murature, strutture o comunque con altro tipo di materiale idoneo a renderle utilizzabili per altri usi ed almeno un lato risulti completamente aperto;
  - abbiano profondità limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli;
  - non comportino riduzioni delle aree permeabili di cui all'art. 78 della delibera Consiglio Regione Toscana 25/12/2000 n.12 (P.I.T.),
3. Il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - nelle zone A di norma per un massimo di cm. 30 e previo parere della Commissione Edilizia Comunale, se istituita, o del competente ufficio comunale; qualora l'intervento sia mirato a risolvere reali e dimostrate situazioni di disagio abitativo e comunque quando non siano interessati immobili soggetti a tutela, previo parere del competente Ufficio Comunale e/o della Commissione Edilizia Comunale se istituita, è possibile consentire deroghe alla limitazione suddetta.
  - nelle altre zone territoriali omogenee, fino al raggiungimento delle altezze massime stabilite dalle vigenti Norme Territoriali di Attuazione.
  - per gli immobili ricadenti nelle zone agricole e non più utilizzati ai fini agricoli, il rialzamento del sottotetto dovrà essere eseguito nel rispetto della tipologia edilizia esistente e comunque previo parere favorevole vincolante del competente Ufficio Comunale e/o della Commissione Edilizia Comunale se istituita;

d) - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

#### ART. 16 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO (CD)

Si definisce "cambio della destinazione d'uso" (con o senza l'esecuzione di opere) delle singole unità immobiliari la modificazione da uno ad un altro degli usi classificati nel PRG. Le singole norme di zona del PRG provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi di destinazione, associati o meno ad opere edilizie.

Si considerano come legittimamente esistenti tutti gli usi in essere alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 23 maggio 1994, n.39 e successive modifiche ed integrazioni, come risultanti da licenze, concessioni, autorizzazioni, documentazioni catastali o da altri atti aventi data certa ed anteriore.

L'attività in essere non dovrà comunque contrastare con le norme specifiche di igiene ed in particolare dell'igiene e sicurezza del lavoro, per cui sono fatti salvi gli atti propri delle autorità proposte alla vigilanza in materia.

#### ART. 17 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Si definiscono "nuova costruzione" le opere edilizie volte a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro terra.

#### ART. 18 - VOLUMI TECNICI E PERTINENZE

Sono considerate pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio ed ornamento di un'altra cosa.

Sono considerate, a titolo esemplificativo, pertinenza:

- a) I porticati ed i loggiati;
- b) le tettoie;
- c) I campi da tennis o altri impianti sportivi ad uso privato a servizio di strutture o fabbricati esistenti;
- d) le autorimesse costruite ai sensi della Legge 122/89;
- e) I balconi, le pensiline.

Sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere:

- a) Serbatoi idrici;
- b) Extracorsa degli ascensori;
- c) Canne fumarie e di ventilazione;
- d) Ascensori;
- e) Cabine elettriche e cabine gas-acqua;
- f) Volumi tecnici per il condizionamento;
- g) Impianti per l'utilizzazione dell'energia alternativa;
- h) centrali termiche;

Per le costruzioni esistenti, in particolare nelle zone A e B, potrà essere richiesto il parere della Commissione Edilizia sulla congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici e comunque sulle

dimensioni minime tecnicamente accettabili al fine di raggiungere una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

#### ART. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle previste e definite nel primo comma dell'art. 4 della Legge 29/9/1964, n.847 e precisamente:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) pubblica illuminazione
- f) spazi di verde attrezzato

#### ART. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle indicate nel secondo comma aggiunto all'art. 4 della Legge 29/9/1964, n. 847 dall'art. 44 della Legge 22/10/1971, n.865 e precisamente:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici di culto
- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere

#### ART. 21 - DEPOSITI DI MATERIALE A CIELO APERTO

Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, motocaravan, autoveicoli nuovi ed usati, materiali vari).

Non sono sottoposte al presente articolo i depositi di rifiuti provenienti da demolizioni per i quali si richiamano le vigenti disposizioni in materia.

#### ART. 22 - SCAVI E RINTERRI

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

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

#### ART. 23 - DEMOLIZIONE ED OPERE DI DEMOLIZIONE

Si definisce "demolizione" un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti.

#### ART. 24 - TAGLIO PIANTE

1. Nelle aree con destinazione diversa da quella agricola il taglio di piante isolate o associate in sistemi, il cui diametro sia superiore a 30 cm, è soggetto alla presentazione di dichiarazione di taglio da presentarsi almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori ed è consentito esclusivamente nei seguenti casi:

- a) qualora ricorrano condizioni di pericolo per la pubblica incolumità;
- b) qualora ricorrano condizioni di manifesta instabilità della pianta o delle piante;
- c) qualora siano compromesse le condizioni di salubrità di edifici posti in prossimità di parchi o giardini che, per la loro densità, pregiudicano l'illuminazione naturale diretta degli edifici stessi;

La sussistenza delle condizioni di cui sopra sarà verificata dal competente ufficio comunale che, se ritenuto necessario, potrà richiedere un'apposita dichiarazione a firma di professionista a tal fine abilitato, (dottore forestale o agronomo) con specifiche competenze in materia forestale, attestante le condizioni di cui alle lettere a) e b). In caso di richiesta di documentazione integrativa il taglio potrà essere eseguito decorsi 10 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta

2. Il Comune potrà subordinare l'esecuzione del taglio a particolari condizioni attinenti la sostituzione delle piante oggetto del taglio;

3. Le potature delle piante e delle siepi, ancorché non soggette ad autorizzazione preventiva, debbono essere eseguite a regola d'arte, in modo da non comprometterne nel tempo l'aspetto, la struttura naturale e la vitalità.

4. Sono fatti salvi gli interventi da eseguirsi in aree soggette alle disposizioni di cui al D.Lgs. 22/01/2004, n.42, che dovranno essere eseguiti in osservanza della specifica normativa in materia paesaggistica ed ambientale.

Quando gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini costituiscono parte integrante di una più ampia e complessa opera edilizia seguono le procedure attuative di quest'ultima.

#### ART.25 - INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

1. Si definiscono "interventi per manufatti temporanei e stagionali" quelli volti ad installare manufatti di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee e/o stagionali, che non modificano permanentemente lo stato dei luoghi e che permangono sul territorio per un periodo limitato nel tempo.

2. In particolare sono da considerare temporanei e stagionali quei manufatti, compreso quelli a struttura tensostatica e pressostatica, che sono utilizzati come copertura di:

- Impianti sportivi o ricreativi;
- Attività commerciali, produttive, di pubblico esercizio e similari;
- Strutture e tunnel mobili del tipo "copriscopri", le cui caratteristiche formali, dimensionali e cromatiche dovranno essere preventivamente concordate con il locale Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata.

- Rimesse da destinare al deposito di materiali ovvero qualsiasi tipo di struttura adibita ad altro uso;

- deposito di materiale su aree scoperte, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, attrezzature di servizio e simili, chiusure stagionali di ambienti aperti tipo loggiati e simili, messa in opera di tende o di coperture stagionali relative ad esercizi pubblici quali bar, ristoranti ecc.,

3. Non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo le installazioni di manufatti precari di cui alla Legge Regionale n.64/95 e le costruzioni temporanee a servizio e funzionali a lavori in corso di esecuzione a seguito di denuncia di attività: in questo caso le costruzioni temporanee sono ammesse per la durata dei lavori.

4. I manufatti temporanei e stagionali così come sopra descritti, sono ammessi in tutto il territorio comunale limitatamente al periodo previsto e la loro esecuzione è soggetta ad autorizzazione temporanea rilasciata a titolo gratuito, fatto salvo il rilascio di eventuali autorizzazioni, nulla osta o altro tipo di atto di assenso comunque denominato, rilasciato da parte di Enti od Autorità competenti;

5. Il Responsabile dell'Ufficio urbanistica può subordinare il rilascio della autorizzazione temporanea alla presentazione, da parte del richiedente, di opportune garanzie (Convenzione o Atto d'obbligo ed eventuale cauzione o fideiussione), atte a garantire la rimozione del manufatto e la rimessa in pristino del sito.

6. Qualora l'occupazione interessi aree pubbliche, queste dovranno essere restituite alle condizioni originarie; l'Amministrazione, in tali casi, si riserva la facoltà di richiedere un deposito cauzionale a garanzia di eventuali lavori di rimessa in pristino dell'area.

7. La mancata rimozione delle opere nei termini stabiliti nell'atto autorizzativo comporta, da parte dell'Amministrazione Comunale l'incameramento della garanzia prestata e la rimozione coatta dei manufatti.

8. Le opere potranno essere mantenute per un periodo di tempo più lungo di quello stabilito nell'autorizzazione, previa presentazione di apposita istanza scritta.

9. I manufatti di cui al presente articolo non dovranno in alcun modo recare pregiudizio alcuno, né alla circolazione stradale, né alla quiete pubblica ed al decoro.

10. I manufatti temporanei destinati ad attività culturali, manifestazioni, mostre, fiere e similari, posti su suolo pubblico, non sono soggetti ad autorizzazione temporanea, di cui al presente articolo, ma alla sola autorizzazione di occupazione di suolo pubblico.

#### ART. 26 - INTERVENTI RELATIVI ALL' ARREDO URBANO ED ALLE OPERE MINORI SOGGETTE A PROCEDURE PARTICOLARI

Si definiscono tali i seguenti interventi:

1) Impianti pubblicitari:

- cartelloni, insegne ed altri indicatori pubblicitari;
- vetrinette, attrezzature per l'illuminazione degli spazi pubblicitari;

2) Opere di arredo urbano:

- lapidi e cippi commemorativi;
- cabine di pubblici servizi;
- manufatti esterni a servizio delle reti;
- cassette per la posta; nel caso siano installate a servizio di immobili costituiti da più unità immobiliari dovranno avere uniformità tipologica con riferimento a dimensioni, forma e colore;
- altre opere aventi rilevanza nel quadro urbano.

3) Monumenti ed altre opere cimiteriali.

Gli interventi relativi al gruppo di opere 1. sono soggetti alle norme dettate dagli specifici regolamenti di settore (Regolamento Comunale sulla pubblicità, Regolamento attuativo del Codice della Strada D.P.R. 16/12/1992 n°495); gli interventi relativi al gruppo 2. sono soggetti a nulla-osta del competente ufficio comunale; gli interventi relativi al gruppo 3. sono soggetti alle norme dettate dal vigente regolamento di polizia mortuaria.

#### ART. 27 - INTERVENTI URGENTI

Gli interventi soggetti a denuncia di attività od a permesso di costruire che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventivo rilascio di alcun atto, ma sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo, limitatamente alla parte di esse che concerne la eliminazione della situazione di pericolo o la realizzazione di misure di cautela.

E' fatto obbligo al proprietario o all'avente titolo di dare immediata segnalazione dei lavori al competente ufficio comunale a mezzo di lettera raccomandata corredata da opportuna documentazione fotografica e da relazione tecnica contenente dettagliata descrizione dei previsti interventi, firmata da tecnico abilitato all'esercizio professionale, responsabile dei lavori.

Sono fatti salvi gli adempimenti previsti per l'esecuzione di lavori provvisori ed urgenti, su beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42.

Entro 30 giorni dall'inizio dei lavori dovrà essere presentata la necessaria istanza, nelle forme previste per la specifica categoria di intervento dalle vigenti leggi in materia, completa di dettagliata relazione tecnica, a firma di tecnico incaricato, contenente la descrizione degli interventi eseguiti per eliminare la situazione di pericolo e di quelli che eventualmente devono ancora essere realizzati.

Il committente dell'intervento, qualora non sia proprietario nè avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno o all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in condizione di adempiere al disposto di cui al comma precedente.

Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al competente ufficio comunale.

#### ART. 28 - OPERE COMUNALI

Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11 febbraio 1994, n.109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti dall'amministrazione comunale su immobili od aree pubbliche in genere, vengono approvati con determinazione del Responsabile della competente area tecnica.

E' facoltà del Responsabile del competente Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata sottoporre i progetti di opere pubbliche all'esame della Commissione Urbanistica e/o della Commissione Edilizia.

## PARTE IV – NORME PROCEDURALI

### ART. 29 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

L'istanza per ottenere il certificato di destinazione urbanistica deve riportare, oltre i dati relativi al richiedente, anche l'elenco delle particelle catastali interessate ed allegata planimetria catastale in doppia copia con evidenziate le particelle oggetto della richiesta.

### ART. 30 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fatte salve le eventuali prescrizioni e gli adempimenti derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 42/2004 e di altre normative di settore, gli interventi di seguito elencati:

- a) Interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b) Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- c) Rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni;
- d) Tinteggiatura interna;
- e) Sostituzione di sanitari, pavimenti e rivestimenti;
- f) Opere inerenti gli impianti di riscaldamento esistenti che non comportino l'esecuzione di opere murarie (sono fatti salvi gli adempimenti previsti dalla alla L.10/91 e successive modifiche ed integrazioni e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 412 del 26/08/1993 aggiornato e modificato con D.P.R. 551 del 21/12/1999);
- g) Sostituzione elementi di finitura esterne tipo lattonerie, cornicioni, riprese di intonaco, con altri uguali a quelli preesistenti;
- h) Opere inerenti gli impianti elettrici esistenti che non comportino l'esecuzione di opere murarie (sono fatti salvi gli adempimenti previsti dalla Legge 46/90, Regolamento di attuazione D.P.R. 447/91 e successive modifiche ed integrazioni);
- i) Riparazione di balconi o terrazze e relative pavimentazioni con materiali uguali a quelli preesistenti;
- j) Opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- k) Installazione di depositi di G.P.L. di capacità complessiva non superiore a mc. 13,00, in adempimento ai disposti di cui all'art. 17 del D.Lgs.128 del 22/02/2006, alle condizioni di cui all'art.75 del presente Regolamento edilizio.

### ART. 31 - ATTIVITA' EDILIZIA SOGGETTA A COMUNICAZIONE:

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, salvo comunicazione di inizio lavori completa di idonea documentazione (elaborati grafici, fotografici ecc.) che illustri convenientemente l'intervento previsto, fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 42/2004 e di altre normative di settore, gli interventi di seguito elencati:

- a) Rifacimento intonaci e tinteggiature esterne con colore uguale a quello preesistente;
- b) Sostituzione manto di copertura con altro uguale a quello preesistente;
- c) Sostituzione infissi esterni con altri uguali a quelli preesistenti;
- d) Rifacimento di pavimentazioni e sistemazioni esterne con materiali uguali a quelli preesistenti;
- e) Arredi esterni semplicemente appoggiati al suolo (sono da considerarsi arredi esterni a titolo esemplificativo barbecue, forni e fontane di dimensioni massime uguali a mt. 1,00x1,00, );
- f) Gazebo in struttura leggera anche ricoperti di tessuto o pergolati senza copertura, semplicemente appoggiati al suolo. Misure massime mt. 4,00x4,00. (Nelle sottozone A1 e comunque nei centri storici l'opportunità di eseguire l'installazione e le eventuali caratteristiche formali e tipologiche devono essere concordate preventivamente con il competente ufficio comunale).
- g) Antenne paraboliche televisive. Dovranno essere di norma installate in posizione defilata rispetto alle viabilità principali;
- h) Installazione di tende parasole, copertine, tendaggi su balconi. (Le installazioni dovranno essere eseguite in conformità a quanto specificatamente previsto dall'art. 77 punto 6 del presente regolamento edilizio. Nel caso di edifici plurifamiliari va inoltre assicurata uniformità di colore e di materiali usati; nelle sottozone A1 e comunque nei centri storici l'opportunità di eseguire l'installazione e le eventuali caratteristiche formali e tipologiche devono essere concordate preventivamente con il competente ufficio comunale);
- i) Inferriate su finestre e porte. (Nel caso di edifici plurifamiliari va assicurata uniformità di colore e di materiali usati; nelle sottozone A1 e comunque nei centri storici l'opportunità di eseguire l'installazione e le eventuali caratteristiche formali e tipologiche devono essere concordate preventivamente con il competente ufficio comunale);
- j) Installazione di impianti tecnologici come pannelli solari o fotovoltaici, pompe di calore per riscaldamento e/o refrigeramento;
- k) Rifacimento o installazione di materiali di isolamento senza esecuzione di opere murarie;
- l) Altre opere che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

2. L'installazione degli elementi indicati alle lettere e) ed f), di dimensioni superiori a quelle stabilite, è soggetta a denuncia di inizio attività edilizia.

3. Nella realizzazione degli interventi sopra elencati, che dovranno comunque essere preordinati alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, si dovrà tener conto delle peculiarità, delle finiture e delle tipologie edilizie dei fabbricati presenti nel contesto edilizio in cui si opera. A tal fine, qualora si renda necessario eseguire modifiche esterne di qualsiasi tipo e natura, l'esecuzione dei lavori è subordinata alla presentazione di denuncia di inizio attività.

4. E' in qualsiasi caso vietato mantenere infissi, coloriture delle facciate, elementi di finitura ed ornamentali, manti di copertura e quanto altro caratterizza l'aspetto esteriore degli immobili e delle relative sistemazioni esterne, non attinenti alle tipologie edilizie tipiche del tessuto urbano esistente, sia per la forma che per i materiali impiegati.

5. I lavori di cui al comma 1 potranno essere iniziati dopo venti giorni dalla presentazione della relativa comunicazione, salvo che il competente ufficio edilizia privata disponga diversamente con proprio specifico atto. Il Comune si riserva la facoltà di richiedere ulteriore documentazione ritenuta necessaria ai fini della valutazione dell'intervento proposto, nonché di annullare il procedimento, qualora le opere fossero ritenute contrastanti con le finalità di cui ai precedenti commi 3 e 4. Nel caso di richiesta di integrazioni da parte dell'amministrazione comunale, il termine di 20 giorni previsto per l'inizio dei lavori, decorrerà nuovamente dalla data di presentazione della documentazione richiesta.

#### ART. 32 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE:

Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo e del successivo articolo 33;
- b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
- d) la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;
- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- h) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.

#### ART. 33 - CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

2. Il rilascio del permesso è in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto del permesso;

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazioni dei diritti dei terzi.

4. La titolarità a richiedere il permesso di costruire è dimostrata mediante presentazione del titolo che legittima a richiedere il permesso medesimo ovvero di autocertificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, allegando fotocopia del documento di identità in corso di validità;

5. Il titolare a richiedere il permesso di costruire, in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario deve allegare alla domanda di permesso di costruire una copia del documento di delega.

#### ART. 34 - DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

La domanda di permesso di costruire dovrà essere compilata su appositi moduli forniti dal Comune ovvero scaricabili dal sito internet del Comune o da altro sito internet indicato dal competente ufficio edilizia privata.

Nella domanda, compilata in ogni sua parte, dovranno essere indicati anche le generalità complete, il domicilio, ed il codice fiscale del proprietario e dell'avente titolo e del progettista, per quest'ultimo deve essere indicato anche il numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza. La domanda deve essere firmata da entrambi.

Le domande di permesso di costruire relative ad immobili appartenenti a persone giuridiche devono essere sottoscritte dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di permesso di costruire deve essere corredata dagli elaborati previsti per la categoria dell'opera che si intende realizzare (vedi Allegato 1).

Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori medesimi. Essi hanno l'onere di prendere adeguata conoscenza del permesso di costruire e dei relativi allegati.

#### ART. 35 - PROCEDURE PER L'ESAME DELLE RICHIESTE DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.

2. L'esame delle domande risultate formalmente complete a norma all'Allegato 1 al presente regolamento edilizio, si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse. Solo tramite presentazione di apposita domanda motivata da parte del richiedente e per motivi di grave urgenza le pratiche edilizie possono essere istruite, esaminate e decise in deroga al loro ordine cronologico.

3. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire siano stati allegati tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori, entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 3 del successivo articolo 42, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità preposta all'emanazione del provvedimento conclusivo.

4. Qualora nel termine di sessanta giorni sopraindicato non vengano formulati dai competenti organi comunali i prescritti pareri, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al precedente comma.

5. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire non siano stati allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, fermi restando gli adempimenti previsti dai commi 3 e 4 del presente articolo, acquisisce gli atti di assenso medesimi entro sessanta giorni dalla presentazione della istanza, ovvero indice a tal fine entro venti giorni dalla presentazione della stessa, una conferenza dei servizi ai sensi della normativa vigente, al fine di acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate.

6. Il provvedimento finale, da notificare all'interessato, è adottato dal Comune entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, dal ricevimento degli atti di assenso ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 5. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio del Comune; nell'avviso sono indicati il titolare del permesso di costruire, l'oggetto di esso ed il luogo in cui verrà eseguito l'intervento.

7. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento da comunicarsi immediatamente all'interessato.

8. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

9. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 8, l'interessato può inoltrare istanza alla Regione, la quale, ai sensi della L.R. 88/1988, nomina un commissario ad acta che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento.

10. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente articolo sono a carico del comune.

11. Qualora sia istituita la Commissione Comunale Edilizia, entro 60 giorni dalla presentazione della domanda di permesso di costruire, ovvero entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione integrativa di cui al comma 3 del successivo art. 42, il responsabile del procedimento ne acquisisce il parere.

12. Chiunque può prendere visione presso il competente ufficio edilizia privata della permesso di costruire, della domanda, dei documenti e degli atti che la corredano e dei pareri su di essa acquisiti. Contro il provvedimento del Dirigente è ammesso ricorso al T.A.R.

#### ART. 36 - CONTENUTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'atto con il quale il responsabile del procedimento rilascia il permesso di costruire per l'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- Il riferimento alla data di presentazione della domanda ed il corrispondente numero di protocollo;
- le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari e del progettista;
- la descrizione sommaria delle opere per le quali si rilascia il permesso di costruire con un riferimento al numero degli elaborati tecnici che fanno parte integrante del medesimo;
- l'esatta ubicazione (località, via, numero civico) ed identificazione catastale dell'immobile e/o dell'area oggetto di intervento;
- gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento del contributo commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza degli organi esterni all'amministrazione comunale e le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- la data entro la quale debbano essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso di costruire) ed ultimati i lavori (compresa comunque entro tre anni dalla data di inizio);
- l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 121 della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 e successive modifiche ed integrazioni e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 120 della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 e successive modifiche ed integrazioni e la sua eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- eventuali ragioni di gratuità del permesso di costruire, ai sensi delle vigenti leggi;
- il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo ecc.);
- il richiamo ad eventuali successivi obblighi del titolare del permesso di costruire e precisamente:

- di comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
- di domandare, se necessaria, l'autorizzazione del suolo pubblico;
- ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili;

2. L'atto con il quale viene rilasciato il permesso di costruire può contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il responsabile del provvedimento, sentiti gli organismi consultivi, se istituiti, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di Regolamento Edilizio o di igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto;

#### ART. 37 - VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - PROROGA DEL TERMINE PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del permesso; il termine di ultimazione dei lavori entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

2. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

#### ART. 38 - TITOLARITA' E VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederla;
2. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.

#### ART. 39 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

1. Sono sottoposti a denuncia di inizio dell'attività:
  - a. Gli interventi di cui al precedente articolo 32, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 55 di cui alla L.R. 3 gennaio 2005 n.1, dai piani complessi d'intervento di cui all'articolo 56 della medesima legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata dichiarata in base ad un'esplicita attestazione del comune, resa in sede di approvazione dei nuovi strumenti o atti ovvero in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della commissione edilizia, se istituita, ovvero del competente ufficio urbanistica edilizia privata.

- b. Le opere di rinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c. Mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1;
- d. Le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- e. Le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- f. Ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che non sia soggetta a permesso di costruire;

2. Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:

- a. Interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 12 del presente regolamento edilizio, recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- b. Interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 13 del presente regolamento edilizio;
- c. Interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 14 del presente regolamento edilizio;
- d. Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 15 del presente regolamento edilizio;
- e. Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;

3. I parcheggi pertinenziali a servizio degli immobili, realizzati in attuazione della Legge 122/89 dovranno essere vincolati agli immobili medesimi, mediante atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura e spese del committente. Per "parcheggi" debbono intendersi gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra ed all'accesso dei veicoli; la cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cubatura destinata ad abitazione, uffici o negozi, con esclusione perciò delle altre parti dell'edificio: scantinati, servizi e cosiddetti "volumi tecnici".

4. Di norma le aree a parcheggio coperte e le autorimesse dovranno essere dotate di un portone di accesso carrabile di tipo semplice e lineare, realizzato completamente in legno o rivestito del medesimo materiale, evitando soluzioni non attinenti alla specifica destinazione e, se ritenuto opportuno, di una finestra. Le sostituzioni di infissi esistenti, dovranno essere eseguite in rispetto delle indicazioni di cui al presente comma. Soluzioni diverse da quelle suddette potranno essere adottate previo parere del competente ufficio Urbanistica – edilizia privata e/o della Commissione Edilizia, se istituita.

5. Le pertinenze di cui all'art.15 lettera c), quando per esse si faccia riferimento alle rimesse di minime dimensioni a servizio di fabbricati esistenti, dovranno essere realizzate in rispetto delle indicazioni e prescrizioni formulate dal competente Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata.

6. Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità ed in particolare nei seguenti casi qualora:

- a. L'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b. Gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991 n.394 (Legge quadro sulle aree protette);

- c. Gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi valenza di cui all'art.143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della legge 18 maggio 1989 n.183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- d. Il preventivo rilascio dell'atto di assenso sia espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti della pianificazione territoriale ovvero dagli atti comunali di governo del territorio, ancorché soltanto adottati, con riferimento alle zone A di cui al D.M. 1444/1968, o ad immobili che pur non essendo compresi fra quelli di cui alle lettere che precedono, siano giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico.

7. Qualora le richieste di rilascio degli atti di assenso di cui al comma 6, presso le autorità competenti alla tutela dei relativi vincoli, siano presentate contestualmente alla denuncia di inizio dell'attività, gli effetti di quest'ultima decorreranno dall'avvenuta acquisizione degli atti di assenso medesimi.

#### ART. 40 - DISCIPLINA DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da:

- a. una dettagliata relazione a firma di professionisti abilitati, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di riferimento vigenti;
- b. gli elaborati progettuali di cui all'Allegato 2 al presente regolamento edilizio, con riferimento alla specifica categoria di intervento e la descrizione dello stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori;
- c. ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato, necessario per poter eseguire i lavori, salvo che il comune provveda diversamente;
- d. richiesta di rilascio dell'atto di assenso dell'Amministrazione Comunale qualora l'immobile sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, all'amministrazione comunale;
- e. gli atti di assenso del soggetto preposto alla tutela dell'immobile qualora l'immobile stesso sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale;

2. In caso di richiesta di integrazioni documentali, ai sensi del comma 3 dell'art. 42, il termine di cui al 1° comma del presente articolo decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

3. Il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della relativa denuncia. Il termine di ultimazione dei lavori entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data anzidetta. Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini, l'interessato deve presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata.

4. Ai fini della relazione asseverata e delle integrazioni di cui al comma 2, i professionisti competenti assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di false attestazioni dei professionisti, l'autorità comunale competente ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

5. L'autorità comunale competente, entro il termine di venti giorni dalla presentazione della denuncia di inizio dell'attività, ovvero della documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 2 del presente articolo, verifica la denuncia d'inizio attività e, qualora sia riscontrata l'assenza di uno o più

dei presupposti legittimanti, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste. Gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova denuncia di inizio attività o rendere idonea quella presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori;

6. Nel cantiere sono depositate le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di deposito presso il Comune delle denunce stesse, l'eventuale piano di sicurezza, nonché l'elenco di quanto altro prescritto per comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

7. Il superamento del termine di venti giorni di cui al comma 1 non preclude, in ogni caso, la potestà di controllo della pubblica amministrazione e l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori. Il competente Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata procede comunque, nell'ambito dell'attività di vigilanza, al controllo, anche a campione, delle denunce d'inizio delle attività. Nei casi in cui ritenga che le attestazioni dei professionisti non corrispondano al vero e siano tali da determinare la violazione delle disposizioni di cui al comma 1), il comune provvede alla applicazione delle disposizioni di legge vigenti relative alle corrispondenti opere eseguite senza titolo abilitativo.

8. Qualora sia istituita la Commissione Comunale Edilizia, entro 60 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio dell'attività edilizia, ovvero entro 60 giorni dalla presentazione della documentazione integrativa di cui al comma 3 del successivo art. 42, il responsabile del procedimento, qualora lo ritenga necessario in ragione dell'entità e delle caratteristiche dell'intervento, ne acquisisce il parere.

#### ART. 41 - REGOLARIZZAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'

1. Qualora successivamente alla scadenza del termine di cui al comma 1 del precedente articolo 40 sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati di cui al comma 1 lettera b) dello stesso articolo, l'autorità comunale competente invita l'interessato a regolarizzare la denuncia, assegnandogli a tal fine un termine congruo.

2. Fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 41 comma 7, la mancata regolarizzazione nel termine assegnato comporta l'applicazione della sanzione di euro 516,00;

#### ART. 42 – DISPOSIZIONI GENERALI AI PERMESSI DI COSTRUIRE ED ALLE DENUNCE DI INIZIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

1. Ai fini del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, il regolamento edilizio elenca per ogni tipo di opera e di intervento, la documentazione e gli elaborati progettuali da produrre.

2. Per le richieste di permesso di costruire non può essere prescritta all'interessato la preventiva acquisizione di autorizzazioni, documentazioni e certificazioni di competenza del comune stesso.

3. La completezza formale della domanda di permesso o della denuncia di inizio dell'attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la domanda o la denuncia risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

4. Qualora la documentazione integrativa di cui al comma 3 non venga presentata entro 6 mesi dalla relativa richiesta, la pratica edilizia (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) sarà archiviata, salvo diverse specifiche disposizioni del competente ufficio;

5. L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori, è preliminare al rilascio del permesso; a tale acquisizione può provvedere

direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta; in mancanza l'acquisizione è a carico del comune.

6. Le funzioni attinenti la certificazione dei requisiti igienico sanitari sono attribuite:

a) al professionista abilitato in caso di denuncia di inizio dell'attività, ovvero al responsabile del procedimento in caso di permesso, qualora il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero nel caso in cui la verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;

b) all'azienda USL competente, nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico-sanitarie e comunque nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali.

7. Su richiesta dell'interessato o del comune, l'azienda USL esprime inoltre parere sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti balneari e termali, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria di cui all'articolo 2 della legge 30 aprile 1962, n. 283 (Modifica degli articoli 242, 243, 247, 250 e 262 del testo unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27 luglio 1934, n.1265: Disciplina igienica della produzione e della vendita delle sostanze alimentari e delle bevande) da ultimo modificata dal decreto legislativo 30 dicembre 1999, n. 507.

8. Sono fatte salve le procedure indicate dal decreto del Presidente della Repubblica. 20 ottobre 1998, n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59) da ultimo modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2000, n. 440, per le opere dallo stesso disciplinate.

9. Prima dell'inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al comune il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE dell'impresa; qualora successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

10. Contestualmente alla comunicazione di inizio e fine lavori, il committente dei lavori inoltra al comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'articolo 86, comma 10, del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30).

11. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità, di cui al successivo articolo 56.

12. Qualora, successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente deve produrre il DURC del soggetto subentrante contestualmente alla comunicazione di cui al comma 9.

13. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili) da ultimo modificato dal decreto legislativo 6 ottobre 2004, n. 251, l'efficacia del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività è sospesa in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 3, 6, 11 e 13 dello stesso decreto legislativo. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio dell'attività riacquistano efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze. La notifica preliminare, oltre a contenere quanto disposto dall'allegato III al decreto legislativo 494/1996, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, quando previsto, certificato dal professionista abilitato, e del rispetto della legge regionale 23 dicembre 2003, n. 64 (Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri edili. Modifiche alla legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 concernente la disciplina delle attività edilizie).

14. Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza, come disciplinati dall'articolo 12, comma 1, e dall'articolo 13, comma 1, del D.Lgs. 494/1996, l'organo preposto alla vigilanza ai sensi del decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 (Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE,

89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro) da ultimo modificato dal decreto legislativo 8 luglio 2003, n. 235, ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento.

15. I progetti relativi ad interventi che riguardano le coperture di edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti, prevedono l'applicazione delle misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, di cui al D.P.G.R 23 novembre 2005 n. 62/R, recante "Regolamento di attuazione dell'art. 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza".

16. Il mancato rispetto delle misure di sicurezza di cui al regolamento citato al precedente comma costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce altresì l'utile decorso del termine di venti giorni per l'efficacia della denuncia di inizio dell'attività di cui all'articolo 40.

#### ART. 43 - VARIANTI AL PROGETTO

1. Durante i termini di validità dell'atto abilitativo è possibile eseguire varianti in corso d'opera al progetto presentato, a condizione che i lavori eseguiti in variante non comportino la sospensione dei lavori e rispettino le seguenti condizioni:

- a. siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- b. non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;
- c. che non si tratti di beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Le varianti in corso d'opera che rientrano in suddetta fattispecie dovranno essere comunicate al Comune attraverso apposita istanza scritta, corredata della documentazione di seguito elencata:

- a. relazione tecnica descrittiva delle varianti apportate al progetto originario;
- b. elaborati grafici, in scala adeguata, raffiguranti l'opera così come effettivamente realizzata e stato sovrapposto dell'opera assentita e dell'opera realizzata, con evidenziato in giallo-rosso le modifiche apportate al progetto originario.

3. In tali casi, l'eventuale conguaglio del contributo dovuto per opere di urbanizzazione e costo di costruzione, di cui all'articolo 119 della Legge Regionale 3/01/2005 n.1 e successive modifiche ed integrazioni, determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente alla comunicazione di ultimazione lavori, alla presentazione dei certificati di conformità o di abitabilità od alla comunicazione di inizio di esercizio di attività produttive e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.

4. Nel caso di varianti in corso d'opera che non rientrano nelle fattispecie di cui al 1° comma del presente articolo si applicano:

- Per le varianti a permessi di costruire, le medesime disposizioni previste per il rilascio dei permessi. L'istruttoria delle varianti sarà eseguita prioritariamente rispetto alle domande di permesso di costruire ordinarie. Le opere in variante non potranno essere iniziate fino ad avvenuto ritiro del relativo permesso di costruire, che costituirà parte integrante del titolo originario, mantenendone il termine stabilito per l'ultimazione dei lavori, salvo diverse disposizioni impartite dal competente ufficio Edilizia Privata del Comune.
- Per le varianti a denunce di inizio dell'attività deve essere presentata una nuova denuncia di inizio attività, che contenga la descrizione delle variazioni da apportare al progetto originario.

#### ART. 44 - PARERE PREVENTIVO

1. Il parere preventivo è lo strumento con il quale la Commissione Edilizia, se istituita e se il tipo di intervento ricade nelle competenze della stessa di cui all'art. 3 del presente regolamento edilizio, o il competente ufficio comunale, esprime su un progetto preliminare le proprie valutazioni in merito agli aspetti formali, architettonici e di inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico dell'opera edilizia da eseguire.

2. Il parere preventivo, se favorevole, vincola la Commissione Edilizia, se istituita, o il competente ufficio comunale, nel successivo esame del progetto definitivo, fatti salvi i pareri di altri organi interessati ai sensi delle vigenti normative.

3. L'aveute titolo a richiedere un permesso di costruire od a depositare una denuncia di inizio dell'attività, prima della presentazione della domanda o prima del deposito della denuncia, può richiedere un parere preventivo su un progetto preliminare, qualora l'opera edilizia assuma rilevanza per le caratteristiche formali, dimensionali, la consistenza e la localizzazione. Il progetto preliminare deve comprendere tutti quegli elementi necessari per una valutazione completa di tali aspetti. Il progetto preliminare deve comunque comprendere la seguente documentazione:

- Documentazione fotografica dello stato di fatto relativa all'immobile e al circostante contesto;
- Relazione illustrativa dell'intervento da realizzare con riferimento ai materiali e colori da impiegare, corredata da tavole di progetto illustrative in adeguata scala;
- Dichiarazione firmata dal tecnico progettista attestante che il progetto preliminare è conforme alle norme tecniche di attuazione del P.R.G., del regolamento edilizio e che rispetta le norme di sicurezza e sanitarie vigenti.

4. Il responsabile del procedimento verificata la completezza formale della documentazione presentata, la sottoscrizione del progetto preliminare da parte di un tecnico abilitato e la compatibilità dell'intervento con le normative di cui al precedente comma, sottopone il progetto preliminare alla Commissione Edilizia, se istituita, ovvero al competente ufficio comunale.

5. Il parere preventivo è comunicato al richiedente entro 60 giorni dalla richiesta, fatte salve eventuali sospensioni del termine, per richiesta di documentazione integrativa.

6. Il parere preventivo conserva efficacia per un anno dalla data del rilascio, salvo che non intervengano variazioni degli strumenti urbanistici e della normativa vigente.

#### ART. 45 - ESECUZIONE DIRETTA DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. E' consentito ai privati procedere all'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente alle costruzioni oggetto di permesso di costruire.

2. Il costo delle opere realizzate potrà essere scomputato totalmente o parzialmente dal contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione di cui all'art 119 della L.R. 3/01/2005 n.1 e s.m.i, dovuto ai fini del rilascio del permesso di costruire;

3. Il soggetto proponente il permesso di costruire, a seguito del ricevimento della comunicazione dell'ammontare del contributo dovuto ai fini del rilascio del permesso medesimo, richiede l'autorizzazione a realizzare le opere di cui al comma 1°;

4. Il responsabile del procedimento esamina la richiesta, sottoponendola contestualmente al parere della Giunta Comunale e comunica al richiedente le relative determinazioni in merito;

5. Qualora l'Amministrazione si esprima favorevolmente circa la richiesta avanzata, contestualmente alla comunicazione del parere di cui al comma 4, sarà richiesta la presentazione della seguente documentazione:

- schema di atto d'obbligo con l'indicazione dei tempi di realizzazione delle opere;
- computo metrico estimativo delle opere da eseguire;
- elaborati grafici del progetto esecutivo;

6. L'Amministrazione Comunale, qualora ritenga esauriente e completo il progetto esecutivo delle opere e la congruità del costo stimato delle stesse, richiede che venga presentata idonea fideiussione di importo pari al costo delle opere medesime. La fideiussione sarà emessa a garanzia delle caratteristiche delle opere da realizzare e del termine di realizzazione delle stesse; lo svincolo della polizza sarà effettuato solo a seguito di collaudo favorevole e di cessione all'Amministrazione Comunale delle opere stesse e, ove previsto, delle aree sulle quali insistono.

7. Il permesso di costruire conterrà anche l'autorizzazione ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria in scomputo e farà riferimento all'atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto titolare ed alla fideiussione prodotta a garanzia delle opere medesime;

#### ART. 46 - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ ED ALTRE FORME DI SANATORIA

1. In applicazione dell'art. 140 della L.R. 03/01/2005 n.1 e s.m.i. e dell'art. 13 della Legge 47/85, fino alla scadenza del termine di cui all'art.132 comma 3, per i casi di opere eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del comune di cui all'art. 132, comma 5, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui all'art.139, ovvero nei casi di opere eseguite in assenza di denuncia di inizio dell'attività e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative previste dal Titolo VIII, Capo I, della L.R. 1/2005 sopra richiamata, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciata dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo, nonché al regolamento edilizio vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2. Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII Capo I della L.R. 03/01/2005 n.1 e successive modifiche ed integrazioni.

3. Nei casi di opere eseguite in assenza di titolo abilitativo o in difformità da esso stesso, non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 03/01/2005 n.1 e s.m.i. e dell'art. 13 della Legge 47/85, trovano applicazione le sanzioni previste dal Titolo VIII Capo I della medesima legge regionale.

4. Resta ferma la possibilità di conseguire la cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" per le opere conformi alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento dell'istanza ma contrastanti con quella vigente al momento dell'esecuzione delle opere. In tal caso il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento delle sanzioni e dei contributi previsti per il rilascio in sanatoria del permesso di costruire ovvero dell'attestazione di conformità in sanatoria. Detta procedura non produce gli stessi effetti dell'art. 13 della L.47/85 per quanto attiene l'estinzione del reato penale, ma produrrà il solo effetto di regolarizzare le opere esclusivamente sotto l'aspetto amministrativo.

5. Nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia possibile nello stato in cui si trovano le opere al momento della richiesta di sanatoria, è possibile presentare istanza di completamento delle opere contestualmente alla richiesta di sanatoria delle parti già eseguite, semprechè lo stato finale di progetto risulti conforme alla vigente disciplina urbanistico-edilizia. In tal caso la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste nell'atto, includendo cioè anche tutte le opere che, seppur da eseguirsi in forza dell'atto, siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non dovrà invece essere applicata per quelle opere che seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non abbiano con le stesse specifico nesso funzionale.

#### ART. 47 - NORME PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO CONCESSORIO

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alla attività commerciale e si assoggettano al pagamento del contributo sul costo di costruzione dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture, risultante da apposito computo metrico estimativo a firma del

Direttore dei Lavori ed al versamento del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione per le sole parti edificate;

2. Ai depositi di materiali a cielo aperto si applica il parametro relativo al tipo di attività esercitata dal richiedente e si assoggettano al pagamento del contributo sul costo di costruzione dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture risultante da apposito computo metrico estimativo a firma del Direttore dei Lavori ed al versamento del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione con riferimento ai manufatti realizzati ed all'area destinata specificatamente a depositi di materiali;

3. Gli impianti sportivi equiparati ad intervento turistico si assoggettano al versamento dell'importo totale delle opere comprensivo delle dotazioni impiantistiche e delle finiture risultante da apposito computo metrico estimativo a firma del Direttore dei Lavori ed al pagamento del contributo commisurato alle opere di urbanizzazione per le sole parti edificate;

4. Qualora a seguito di intervento edilizio, si verifichi un aumento del numero delle unità immobiliari si assoggetta al versamento del contributo per gli oneri solo l'unità o le unità derivate, ritenendo queste ultime quelle che comportano la realizzazione di nuova cucina. (In caso di difficoltà oggettiva alla individuazione si considerano assoggettabili a contributo quelle di minor superficie).

5. Ai fini dell'applicazione del contributo con riferimento alla volumetria dell'intervento si considera il volume lordo, intendendo per esso quello calcolato al lordo delle murature perimetrali per l'altezza misurata all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitato. Qualora il solaio di copertura dell'ultimo piano abitato sia a falda inclinata si considera l'altezza media. Nel computo del volume da assoggettare a contributo dovranno essere considerate anche le volumetrie interrato, a qualsiasi uso destinate, anche se realizzate in deroga agli indici di fabbricabilità del terreno di pertinenza.

6. Ai fini della applicazione del contributo con riferimento alla superficie dell'intervento si considera la superficie di calpestio intendendo per essa la superficie del pavimento misurato al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguanci, vani di porte e finestre, di eventuali scale esterne ed esterne, di logge e di balconi.

#### ART. 48 - SPORTELLO UNICO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Le istanze di permesso di costruire o le denunce di inizio dell'attività edilizia o comunque qualsiasi istanza relativa ad attività compresa nell'elenco di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i., dovranno essere presentate presso lo Sportello unico delle attività produttive (S.U.A.P.), complete della documentazione elencata agli allegati 1 e 2 al presente regolamento edilizio, con riferimento alla specifica tipologia di intervento, oltre ulteriore copia di tutta la documentazione ivi prevista, che rimarrà depositata presso il medesimo S.U.A.P.

2. Lo Sportello unico delle attività produttive provvederà all'inoltro delle istanze di cui al comma 1 presso il competente ufficio edilizia privata, in osservanza del proprio regolamento di organizzazione e funzionamento, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.143 del 16/12/2002 e successive modificazioni.

3. L'ufficio Edilizia privata, una volta ricevute dallo sportello unico per le attività produttive le istanze di cui al comma 1, prescindere, nella propria istruttoria, dalla presenza di pareri esterni eventualmente non espressi e procederà al rilascio del proprio parere, nei termini stabiliti nel regolamento dello sportello unico sopra menzionato.

4. Le integrazioni documentali eventualmente richieste, la comunicazione di inizio lavori, la dichiarazione di abitabilità o agibilità e comunque ogni e qualsiasi tipo di atto, comunicazione ecc. inerenti le istanze di cui al comma 1, dovranno essere presentate presso lo Sportello unico delle attività produttive, che provvederà, per quanto di specifica competenza, a trasmetterne copia presso l'ufficio edilizia privata.

## **PARTE V - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI**

### **ART. 49 - PROGETTISTA DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE**

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnico abilitato in materia, iscritto all'albo professionale e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla vigente legislazione.

Il titolare del permesso di costruire, ovvero il titolare della denuncia di inizio dell'attività, prima dell'inizio dei lavori, deve comunicare al competente ufficio comunale il nominativo del direttore dei lavori, nonché il nominativo del costruttore delle opere relative all'intervento previsto dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio dell'attività medesime, i quali mediante atti separati, devono sottoscrivere l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al competente ufficio comunale con le modalità sopra indicate.

### **ART. 50 - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE, DEL COMMITTENTE, DEL COSTRUTTORE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI**

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti del vigente regime sanzionatorio, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, al permesso di costruire o alla denuncia di inizio dell'attività ed alle modalità esecutive ivi stabilite. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti di cui al precedente comma, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi, con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 43 comma 1 del presente regolamento edilizio, fornendo all'autorità comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

3. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'autorità comunale competente. In caso contrario quest'ultima segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

### **ART. 51 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO**

Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; deve altresì richiedere, all'ufficio comunale competente, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti fissi di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica e firmato dal titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività e dal Responsabile del medesimo ufficio o suo delegato rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

In mancanza della visita, entro il termine di quindici giorni dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali, il tecnico incaricato della direzione dei lavori comunica con apposita planimetria la individuazione dei punti planimetrici e le quote di riferimento dell'opera assentita.

## ART. 52 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni sul lavoro nelle costruzioni, con particolare riferimento alle norme dettate dal D.Lgs. 626/94, dal D.Lgs. 494/96 e dal D.Lgs. 528/99 e loro successive modifiche ed integrazioni e delle altre norme di settore vigenti, nonché le norme riguardanti la prevenzione incendi. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra, e per quanto loro spetti e compete, ai dirigenti, ai preposti ed ai singoli lavoratori.

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.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento con polveri, cattivi odori, liquami.

Il cantiere deve essere altresì provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), disposizioni rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale e comunque in rispetto del vigente codice della strada e relativo regolamento attuativo. Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e posta in posizione visibile all'esterno con l'indicazione:

- a) - del nominativo del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività;
- b) - del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- c) - del numero e della data di rilascio del permesso di costruire ovvero degli estremi di presentazione al Comune della denuncia di inizio dell'attività;
- d) - del nominativo del progettista;
- e) - del nominativo del direttore dei lavori;
- f) - del nominativo dell'eventuale calcolatore delle opere in cemento armato;
- g) - del nominativo del costruttore e dell'assistente di cantiere;
- h) - dei nominativi, ove necessario, del coordinatore per la progettazione e del coordinatore per l'esecuzione ai sensi del D.Lgs. 494/96;
- i) - eventuali estremi della notifica preliminare ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 494/96;

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità preposte alle verifiche ed ai sopralluoghi:

- il permesso di costruire ovvero la denuncia di inizio dell'attività ed i relativi elaborati di progetto;
- il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico in osservanza dei disposti di cui alla L.10/91 e successive modifiche ed integrazioni e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 412 del 26/08/1993 aggiornato e modificato con D.P.R. 551 del 21/12/1999;
- il progetto dell'impianto elettrico in osservanza della Legge 46/90 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 447/91 e successive modifiche ed integrazioni;
- la documentazione prevista ai sensi del D.Lgs. 494/96;

- la documentazione prevista dal D.P.G.R 23 novembre 2005 n. 62/R, recante “ Regolamento di attuazione dell’art. 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza”;

- ogni ulteriore autorizzazione necessaria in relazione alle modalità di progetto o delle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene;

- in caso di opere in cemento armato, copia del progetto e della relazione vistata dal competente Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio;

- il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori.

- eventuale autorizzazione in deroga per lo svolgimento di attività rumorose.

I rifiuti provenienti da attività di demolizioni dovranno essere trattati secondo le normative di cui al D.Lgs.22/1997 e successive modifiche ed integrazioni. La comunicazione di ultimazione lavori, dovrà essere corredata da dichiarazione della ditta o ditte esecutrici dei lavori, attestante le quantità dei rifiuti prodotti provenienti da demolizioni nell’ambito del cantiere, e le modalità di smaltimento o recupero degli stessi.

Nel caso in cui il cantiere debba essere servito da gru a torre che interessi spazi pubblici sia come proiezione del braccio che come eventuale ribaltamento della gru stessa, prima della messa in opera, dovrà essere presentata apposita documentazione tecnica attestante le misure di sicurezza previste sia dalla normativa vigente in materia di prevenzione e sicurezza sul lavoro sia a tutela della pubblica e privata incolumità in genere.

La documentazione tecnica attestante le misure di sicurezza dovrà essere completa di:

Per gru messe in servizio prima dell’entrata in vigore della Direttiva Macchine 21 settembre 1996:

- Estremi di identificazione della gru ( numero di matricola ).

- Libretto di 1<sup>a</sup> verifica e/o collaudo rilasciato dall’Organo di Vigilanza.

- Verbale di verifica annuale in corso di validità rilasciato dalla U.S.L.

- Relazione a firma di tecnico abilitato attestante che il piano di posa su cui verrà posta la gru è idoneo allo scopo.

- Dichiarazione che il montaggio della gru è affidato a personale debitamente formato ed addestrato e che l’installazione sarà eseguita sotto la diretta sorveglianza di un preposto.

Per gru soggette alla disciplina della Direttiva Macchine:

- Estremi di identificazione della gru ( numero di matricola ).

- Denuncia di messa in servizio, debitamente vistata dall’Organo di Vigilanza.

- Verbale di verifica annuale in corso di validità rilasciato dalla U.S.L.

- Relazione a firma di tecnico abilitato attestante che il piano di posa su cui verrà posta la gru è idoneo allo scopo.

- Dichiarazione che il montaggio della gru è affidato a personale debitamente formato ed addestrato e che l’installazione sarà eseguita sotto la diretta sorveglianza di un preposto.

In entrambi i casi dovrà inoltre essere dimostrata l’esistenza di copertura assicurativa con specifica ed adeguata polizza RCT.

#### ART. 53 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

Nel caso che durante la esecuzione dei lavori assentiti si renda necessario occupare il suolo pubblico deve essere fatta apposita domanda al competente ufficio comunale, in osservanza alle disposizioni dello specifico regolamento vigente in materia.

La domanda, in bollo, deve contenere le generalità del richiedente, deve indicare la superficie che si intende occupare e la presumibile durata della occupazione medesima, nonché la specifica dell'atto abilitativo alla esecuzione delle opere.

La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinata al sopralluogo di verifica, da parte dell'ufficio comunale preposto, dell'area da occupare in rapporto ai problemi relativi al traffico veicolare e pedonale ed al rispetto della accessibilità alle proprietà limitrofe.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione, in conformità alle tariffe vigenti ed eventualmente, su proposta dell'ufficio, al versamento di una cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo pubblico danneggiato.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita nei termini previsti, a seguito di sopralluogo e successiva proposta liberatoria, da parte dell'ufficio comunale proposto, che attesti la perfetta e completa esecuzione dei lavori di ripristino.

#### ART. 54 - VISITE DI CONTROLLO

Il titolare del permesso di costruire ovvero della denuncia di inizio dell'attività, è tenuto a dare comunicazione al competente ufficio comunale per:

- l'inizio dei lavori, ivi comprese le opere di apertura del cantiere.
- l'ultimazione di tutte le opere oggetto di permesso di costruire ovvero oggetto di denuncia di inizio dell'attività;

A seguito delle predette comunicazioni il Responsabile del competente ufficio comunale può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

Il costruttore è tenuto a consentire il libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico comunale, al personale dell'A.S.L., agli ispettori del lavoro, etc. per i controlli di loro competenza, durante l'intero periodo dei lavori.

#### ART. 55 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'apertura o la recinzione del cantiere non costituisce condizione atta a soddisfare l'inizio dei lavori, che sarà determinata solo con la realizzazione delle opere di fondazione e/o di consistenti opere, in relazione alla natura e complessità del progetto approvato.

L'esecuzione dello scoticamento e la recinzione del terreno non costituiscono inizio dei lavori. La comunicazione di inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

I lavori si considerano ultimati quando sono eseguite compiutamente tutte le opere oggetto di permesso di costruire o di denuncia di inizio dell'attività e l'opera soddisfa le condizioni di abitabilità o di agibilità ai sensi delle vigenti leggi in materia. L'attestazione di abitabilità si riferisce agli edifici a destinazione residenziale; l'attestazione di agibilità si riferisce agli edifici con altre destinazioni.

#### ART. 56 - OPERE SOGGETTE A DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

1. A seguito dell'ultimazione delle opere e prima del loro effettivo utilizzo, un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera stessa al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nella relativa variante;

2. Nei seguenti casi, oltre alla certificazione di cui sopra, un professionista abilitato attesta l'abitabilità o l'agibilità dei locali, unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie:

- a) per le nuove costruzioni;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
- c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
- d) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sopraelevazioni o ricostruzioni totali o parziali;
- e) in conseguenza dell'esecuzione di lavori che possano influire sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la rispettiva normativa vigente;

3. Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza essere dichiarata abitabile o agibile, secondo i disposti delle normative vigenti.

#### ART. 57 - DOCUMENTI A CORREDO DELLE DOMANDE DI ABITABILITA' E AGIBILITA'

Alla certificazione di abitabilità o di agibilità, che deve essere presentata da un professionista abilitato nei termini di cui al precedente articolo 56, dovrà essere allegata la documentazione di seguito specificata in relazione alla tipologia di intervento realizzato:

- generalità complete e firma del tecnico attestante l'agibilità o l'abitabilità e del titolare o dei titolari della permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;
- dichiarazione di conformità delle opere al progetto presentato, di cui al comma 1 del precedente articolo 56, completa degli estremi del permesso di costruire e della eventuale variante o della denuncia di inizio attività;
- dichiarazione di conformità delle opere alle vigenti norme igienico sanitarie ed al presente regolamento edilizio, nonché dichiarazione relativa all'avvenuta prosciugatura dei muri e d alla salubrità degli ambienti;
- esatta ubicazione ed identificazione dell'opera per la quale si attesta l'abitabilità o l'agibilità ed indicazione della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.
- certificato di collaudo statico delle opere in c.a. depositato presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato ai sensi della L.1086/1971;
- certificato rilasciato dall'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato che attesti la conformità dell'opera eseguita ai disposti della Legge 3/02/1974 n.64 e delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche di cui al D.M. 14/09/2005 ;
- certificato prevenzione incendi, o verbale di collaudo, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- dichiarazione di conformità delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici, di cui alla L.10/1991;
- dichiarazione di conformità degli impianti realizzati ai disposti di cui alla L.46/90;
- autorizzazione allo scarico dei rifiuti liquidi rilasciata in dal competente ufficio comunale in rispetto della normativa vigente;
- dichiarazione di conformità degli interventi al D.P.C.M. 5.12.1997 (attuativo della Legge quadro 447/95) inerente i requisiti acustici passivi degli edifici nei casi previsti dalla specifica disciplina, come meglio esplicitato al successivo art.61;
- elaborato tecnico della copertura, di cui al D.P.G.R 23 novembre 2005 n. 62/R, recante "Regolamento di attuazione dell'art. 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per

l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza", con i contenuti previsti dall'art.5 comma 4, lettere a), b), c), d), ed f) del medesimo regolamento;

- certificato di potabilità dell'acqua, rilasciato dall'A.S.L. n°3 di Pistoia ai sensi del D.P.R. 224 Maggio 1988 n. 236, recante "Attuazione della direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della legge 16 aprile 1987, n.183", qualora l'approvvigionamento idrico avvenga da acquedotto privato;

- denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale;

- dichiarazione redatta da un tecnico abilitato, che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

- presentazione licenza di esercizio ascensore;

- estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;

- ogni altra certificazione prevista da leggi e regolamenti per le diverse tipologie di attività;

L'attestazione di abitabilità o agibilità non sostituisce altre eventuali autorizzazioni ed approvazioni necessarie per legge.

#### ART. 58 – ALLOGGI INABITABILI

Un alloggio è da ritenersi inabitabile quando sussista anche soltanto una delle seguenti condizioni:

- Quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;

- Quando è alloggio improprio, ovvero sia ricavato in locali con caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione di abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili;

- Quando è privo di aeroilluminazione;

- Quando è privo di servizi igienici e/o di acqua potabile;

- Quando gli impianti non siano realizzati a norma di legge.

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

#### ART. 59 - RITROVAMENTI

1. Il titolare della permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare l'Amministrazione Comunale e gli Enti preposti alla tutela dei beni di cui sopra.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni della legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico-artistico.

## PARTE VI - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

### ART. 60 - REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio areato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 15 cm.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata la impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti, il progetto dovrà indicare allora soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

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

E' vietato realizzare nuove costruzioni in siti che, per i loro utilizzi (attività antropiche pregresse o in atto), possano essere potenzialmente inquinanti. Per essi si dovrà procedere ad accertamenti sui livelli di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque e alle eventuali necessarie bonifiche, ai sensi del D.M. 25.10.99 n.471 e successive modifiche e/o integrazioni.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie necessita, per essere edificato, della realizzazione di drenaggi che ne garantiscano la salubrità, questi non dovranno modificare il deflusso delle acque superficiali e/o provocare impaludamenti e/o dissesti di terreni. Nei casi dove il drenaggio non sia sufficiente e/o applicabile e siano utilizzate soluzioni diverse per il raggiungimento dello scopo di cui sopra, queste non dovranno creare la possibilità d'insorgenza di inconvenienti igienico – sanitari.

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

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

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

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

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

Dovranno essere previste ed adottate tutte le misure atte a prevenire ed impedire l'accesso di animali ed insetti che possano causare grave molestia o danno alla salute umana o al corretto funzionamento degli impianti o inconvenienti igienico – sanitari all'interno di vani, cavedi, tubazioni comignoli ecc. Le aperture non dotate di infisso dovranno essere adeguatamente protette con reti o sistemi idonei allo scopo. Le aperture dotate di infissi apribili dovranno prevedere la possibilità di installazione di sistemi di cui sopra, se ciò si rendesse necessario.

Tutte le aperture di connessione con l'esterno e non, non dovranno permettere il verificarsi di fenomeni di molestia o danno dovuti a penetrazione e/o diffusione di agenti atmosferici, fisici e chimici attraverso di esse. Attraverso adeguati interventi di progettazione, esecuzione, localizzazione e distribuzione delle stesse dovranno in particolare essere evitate infiltrazioni d'acqua, correnti d'aria, e, comunque, nell'evenienza non favorire diffusione e trasmissione di rumori, odori, sostanze aerodiffuse moleste e vibrazioni che possano interessare direttamente o indirettamente i locali abitabili.

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

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

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

Le pareti finestrate di corpi di fabbrica dovranno essere ad adeguata distanza reciproca per la corretta aerazione ed illuminazione dei vani prospicienti, pareti prive di aperture finestrate possono essere costruite in aderenza oppure ad adeguata distanza per permettere un sicuro ed agevole uso, una adeguata pulizia ed una sufficiente aerazione della zona interposta, ferme restando tutte le altre disposizioni normative in materia.

#### ART. 61 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

Le nuove costruzioni devono essere conformi alle prescrizioni della Legge 9.1.1991, n.10 e successive modifiche ed integrazioni e relative norme di attuazione fra cui il Regolamento approvato con D.P.R. 26.8.1993, n.412 sul contenimento dei consumi energetici negli edifici e successive integrazioni aggiornato e modificato con D.P.R. 551 del 21/12/1999.

## ART. 62 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti riconducibili alla ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o cambio di destinazione devono essere adottati sistemi costruttivi e di isolamento acustico in modo da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera e delle sorgenti sonore interne agli edifici stessi, ai sensi del D.P.C.M. 5.12.1997.

Pertanto, i materiali e le modalità costruttive utilizzate, dovranno garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti abitativi per quanto concerne i rumori di calpestio, i rumori trasmessi da unità abitative contigue, facenti parte in ogni modo dello stesso fabbricato, i rumori da traffico e comunque tutti i tipi di emissioni sonore trasmessi dall'esterno per via aerea.

Ugualmente gli impianti tecnologici a servizio di fabbricato civile, a funzionamento continuo e discontinuo, dovranno essere progettati e messi in opera, in modo tale che il loro funzionamento non determini in qualsiasi ambiente, diverso da quello in cui il rumore si origina, il superamento dei limiti previsti dalla vigente normativa.

## ART. 63 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale, diretta conformemente a quanto previsto nel D.M. 05.07.1975.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

1 - i locali destinati ad ufficio, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;

2 - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché pubblici esercizi;

3 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;

4 - i locali destinati a spogliatoi ed antibagno;

5 - i locali destinati a servizi igienici negli edifici esistenti e ristrutturati, nei casi in cui non sia possibile assicurare la illuminazione diretta; negli edifici di nuova costruzione per tutti i servizi igienici tranne quello principale;

6 - i locali non destinati alla permanenza di persone;

7 - per i vani destinati alla preparazione e cottura dei cibi sono ammesse le seguenti soluzioni:

- "*cucina*": vano con superficie non inferiore a nove metri quadrati, con lato minimo di almeno 2 metri, dotata di aperture aeroilluminanti proprie di un vano abitabile utilizzabile anche per la permanenza di persone per la consumazione dei pasti;

- "*cucinotto*": locale di superficie inferiore a 4 mq. dotato di adeguate aperture aeroilluminanti e situato in prossimità dei vani soggiorno – pranzo, separato da infissi dai vani attigui, non utilizzabile per la permanenza di persone per la consumazione dei pasti;

- "*angolo cottura*": zona, anche ricavata in nicchia, situata nel soggiorno o vano pranzo. Se situata nel soggiorno dovranno essere adottate soluzioni tali che consentano di mantenere una zona destinata esclusivamente a "soggiorno" di superficie comunque non inferiore a mq. 14,00; l'apertura di comunicazione tra angolo cottura ed il vano che lo accoglie deve essere priva di infissi e di almeno 4 mq. di superficie; la superficie netta dell'angolo cottura va computata unitamente a

quella del vano ove è compreso ai fini del rapporto aero – illuminante, l'angolo cottura dovrà essere posizionato nella zona del vano più favorevole riguardo alle condizioni di aerazione naturale dello stesso.

8 - gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Per i locali di cui ai punti 1 e 2 l'illuminazione artificiale non può comunque sostituire totalmente quella naturale, fermo restando le esigenze d'illuminazione naturale per i lavoratori addetti

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

Per gli esistenti, localizzati all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78, di cui alla deliberazione del Giunta Comunale n. 30 del 15/01/1979 e successiva deliberazione integrativa n. 130 del 30/06/1981, o che comunque abbiano caratteristiche tipologiche ed estetiche meritevoli di essere salvaguardate, può venire autorizzato il mantenimento delle superfici trasparenti esistenti quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

#### ART. 64 - REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E AL DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali destinati alla permanenza di persone deve essere naturale

Qualora le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, la realizzazione e mantenimento negli ambienti di idonee condizioni di qualità e movimento dell'aria dovrà essere assicurata da appositi impianti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori di cottura per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione che si prolunghino oltre il colmo del tetto o, comunque, per un'altezza calcolata tenendo conto della situazione edilizia circostante al fine di evitare inconvenienti igienici. Solo nei casi di dimostrata impossibilità tecnica alla costruzione di canna fumaria o per vincoli urbanistici particolari del fabbricato possono essere ammessi sistemi alternativi rispetto alla norma in questione previo parere preliminare dell'A.S.L. 3 circa l'idoneità del sistema proposto.

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'art. 63 ai punti n.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 precisando che per i locali individuati ai punti 1 e 2 l'aerazione artificiale non può sostituire totalmente quella naturale con riferimento alle esigenze dei lavoratori addetti, mentre per i locali individuati al punto 7 dovranno essere rispettati i limiti e nei termini esplicitati nel precedente art. 63.

I locali destinati alla permanenza di persone devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla permanenza di persone non deve essere minore a mt. 2,70. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti di detti locali non deve essere comunque inferiore a mt. 1,80.-

L'altezza media può essere ridotta a m. 2,40 per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti, ripostigli.

I requisiti igienico sanitari delle strutture ricettive di cui alla L.R. 21 dicembre 1994 n.102 devono rispettare le disposizioni ivi previste; in attuazione dell'art. 4 comma 2 della medesima legge regionale, l'altezza minima interna delle camere da letto e dei vani di soggiorno degli alberghi e delle residenze turistico-alberghiere può essere ridotta a mt. 2,55, ulteriormente riducibile a mt. 2,40 per le strutture già esistenti.

Nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti sia nel caso si mantengano altezze già esistenti, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

L'altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m.2,10; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito degli stessi dove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. Nel caso di copertura a falda inclinata, l'altezza minima del soppalco non potrà essere inferiore a mt. 1,80. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato, nel caso che l'altezza del locale sottostante non sia inferiore a mt. 2,10 e non deve superare la metà di quella del locale soppalcato nel caso che l'altezza del locale sottostante non sia inferiore a mt. 2,30.

Ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone, la superficie del soppalco dovrà essere sommata a quella del vano soppalcato ai fini del soddisfacimento dei requisiti aero-illuminanti. La soletta del soppalco non deve limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

I soppalchi devono comunque essere dotati di parapetto di altezza non inferiore a mt. 1,00.

Le stanze da letto devono avere una superficie utile minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone; sono fatti salvi i casi in cui in fabbricati esistenti siano presenti vani ad uso stanze da letto con caratteristiche diverse da quelle di cui sopra, che potranno essere mantenute.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.-

L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

## ART. 65 - SCALE

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

Le scale che sbarcano sul piano posto sotto la copertura del tetto possono essere illuminate anche mediante lucernario munito di apertura sull'esterno ad altezza d'uomo atta a garantire un'adeguata ventilazione; deve essere garantito l'accesso ad esso per opere di manutenzione e pulizia. La distanza

fra gli scalini e la copertura della scala, indipendentemente dalla funzione degli spazi che collega, deve avere un'altezza non inferiore a due metri.

Le modalità costruttive dovranno rispondere oltretutto a criteri igienici anche a criteri di sicurezza.

#### ART. 66 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA, ACCESSIBILITA' ED USO

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi, dei terrazzi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale; la loro altezza non deve essere minore di cm. 100, non devono essere attraversabili da una sfera di 10 cm di diametro e non devono consentire l'arrampicamento.

L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali non direttamente aerati.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve essere effettuata agevolmente e senza alcun pericolo.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa; le porte con apertura verso le scale dovranno avere uno spazio antistante di adeguata profondità. Le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa. Quelle esterne devono evitare che eventi meteorologici ne aumentino il rischio di caduta.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici o loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali anche ai fini della collocazione dell'arredamento.

I locali degli alloggi destinati alla permanenza di persone devono avere almeno il 50% dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti ad altezza d'uomo

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione di persone esterni ed interni agli edifici devono essere illuminati anche nelle ore notturne

Negli edifici, sia pubblici che privati, per i casi espressamente previsti per legge, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui: al regolamento per l'attuazione della legge 30/3/1971, n.118 "Norme per sull'abbattimento delle barriere architettoniche", approvato con D.P.R. 27/4/1978, n. 384, alla legge 9/1/1989, n.13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e relativo decreto ministeriale di attuazione n. 236 del 14/6/1989, alla Legge 104/92 ed all'art. 82 del D.P.R. 06/06/2001 n°380 ed ai successivi aggiornamenti normativi in materia.

#### ART. 67 - TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI

Nelle fasce comprese entro dieci metri adiacenti ai corsi d'acqua misurate dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di esso, dal ciglio di sponda, devono essere rispettate le prescrizioni di cui alla Deliberazione Consiglio Regionale n.230/94 (ora D.C.R.T. 12/2000 – Piano di Indirizzo Territoriale) per quanto attiene l'ambito A1, di assoluta protezione del corso d'acqua.

All'interno di tali fasce non sono consentite nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura, trasformazioni morfologiche di aree pubbliche e private.

Per manufatti si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il normale deflusso delle acque (recinzioni, depositi, serre, tettoie, piattaforme, ecc.).

Per trasformazioni morfologiche si intendono quelle modifiche del territorio che impermeabilizzano il suolo e ostacolano il deflusso delle acque in caso di esondazione.

Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischi idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso da'acqua stesso.

#### ART. 68 - EDIFICI UNIFAMILIARI

Ai fini dell'applicazione delle condizioni di gratuità di cui all'art. 124 comma 2 lettera b) della Legge Regionale 3/01/2005 n.1 e successive modifiche ed integrazioni, per edificio unifamiliare deve intendersi il fabbricato che soddisfa i seguenti requisiti:

a) Sia costituito da una sola unità immobiliare a destinazione residenziale che occupi l'intera costruzione, dalle fondamenta alla copertura, anche se facente parte di una schiera o di un complesso articolato, con modeste intrusioni in edifici contigui; sono fatti salvi i soli vani accessori (garage, cantine ecc.) che possono avere propria e distinta rappresentazione catastale;

b) Sia costituito da un solo alloggio con superficie utile abitabile non superiore a mq. 95,00 e superficie destinata a servizi ed accessori (superficie non residenziale) non superiore a mq. 40,00; sono compresi nel calcolo della superficie non residenziale i vani accessori di cui al precedente comma.

## PARTE VII - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

### ART. 69 - RIFORNIMENTO IDRICO

#### 1) - Usi civili

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

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili posti a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, dovranno essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

Il vano destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento per utenze plurime deve avere pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture e al tubo di troppo pieno se non sifonato. I serbatoi, muniti di coperchio, dovranno sempre essere di materiale idoneo a venire a contatto con liquidi alimentari

Oltre all'acquedotto comunale, l'acqua destinata ad uso umano (vedi D. Lgs. 31/2001) può essere prelevata da pozzi freatici o profondi. In tal caso l'apertura del pozzo sarà soggetta alle prescrizioni di legge, agli adempimenti di competenza degli uffici provinciali.

La utilizzazione del pozzo per l'approvvigionamento idropotabile civile è subordinata al parere favorevole dell'A.S.L. sulla idoneità chimica e batteriologica delle acque da esso prelevate.

Per ogni unità abitativa è prescritta l'installazione di serbatoi o serbatoi di compenso della capacità di almeno 500 litri, onde evitare, in periodi di magra o massimo attingimento, la discontinuità dell'erogazione dell'acqua potabile, in conformità al vigente regolamento in materia.

#### 2) - Usi industriali.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo di acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, che dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acqua di falda o da corsi d'acqua, l'apertura del pozzo è soggetta alle prescrizioni di legge ed agli adempimenti di competenza provinciale.

## ART. 70 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino ad immettersi nella pubblica fognatura bianca o in mancanza di questa fino alla destinazione autorizzata dal Comune.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a m. 3,00 dal suolo, nel qual tratto devono essere incassate nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi ad uso pubblico.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono essere installati lungo le condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane, acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le acque di rifiuto sarà consentita solo a livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque luride ed acque bianche.

I proprietari di fabbricati hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

## ART. 71 - IMPIANTI IGIENICI

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso abitazione deve essere munito di almeno un gabinetto dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici), realizzati a seguito di interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione totale anche a seguito di cambio di destinazione, devono essere provvisti di almeno un gabinetto e di un lavabo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C. - lavabi - docce) a seconda del numero di dipendenti e della attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali di residenza abitabili, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questo caso deve essere previsto un locale di antibagno.

I servizi igienici devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica sfociante direttamente all'esterno.

Può essere ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto solo se il servizio igienico è esclusivamente dedicato e l'abitazione è dotata di un altro servizio igienico. Le dimensioni del servizio o, meglio, la fruizione dello spazio in funzione della disposizione dei sanitari e/o degli impianti deve rispondere a criteri igienici e principi di sicurezza e di autonomia; in ogni caso i servizi igienici non devono essere inferiori a mq.2 di superficie con lato minore non inferiore ad 1 metro e ad almeno mt. 2,40 di altezza, salvo il rispetto delle norme vigenti in materia di barriere architettoniche e diverse indicazioni previste da altri Regolamenti Comunali.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile, le pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad una altezza di almeno m. 2,00.

Ogni accessorio igienico (vaso, lavabo, vasca, doccia, bidet) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi di cacciata d'acqua di portata non inferiore a sei/otto litri salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

I tubi di scarico di vasi di latrina, lavabi, acquai, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazione moleste.

La camera di sifone di ciascun servizio igienico o w.c. deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

#### ART. 72 - IMPIANTI DI AEREAZIONE

Nei casi di adozione di sistemi integrativi di aerazione costituiti da impianti meccanici con estrazione ed immissione di aria, come meglio previsto dalla norma UNI 10339 e norme UNI collegate, il Responsabile del competente ufficio comunale può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari sia nel caso di interventi su nuove costruzioni che di interventi su edifici esistenti, tenendo conto sia delle varie tipologie edilizie che delle destinazioni dei singoli locali.

Alla domanda di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo dello stesso.

Nei casi in cui l'aerazione meccanica integri una insufficiente aerazione naturale dei locali, la conseguente valutazione discrezionale è di competenza della preposta struttura del Dipartimento di prevenzione dell'Azienda U.S.L. o attestato da tecnico con specifiche competenze in materia.

Il rilascio della certificazione di abitabilità o agibilità ai sensi delle vigenti leggi in materia, è subordinato alla verifica dell'impianto.

#### ART. 73 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati, è prescritta la rispondenza a tutte le normative di legge vigenti in materia con particolare riguardo alle attività soggette a controllo da parte del Comando VVF secondo il D.M. 16.02.1982.

**ART. 74 - IMPIANTI TERMICI**  
**IMPIANTI DI PICCOLA POTENZIALITA' (Potenzialità <= 35 Kw)**  
**e CENTRALI TERMICHE (Potenzialità > 35 Kw) non inserite in un ciclo produttivo**

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle leggi, gli impianti termici dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità del generatore di calore e del tipo di combustibile usato. In particolare la Normativa di riferimento risulta:

- Circolare n°73 del 29.07.1971;
- Legge 615 del 13.07.1966 e D.P.R. n°1391 del 22.12.1970 (per analogia con particolare riferimento al posizionamento dei terminali di tiraggio);
  - D.M. n°74 del 12.04.1996;
  - Norme UNI CIG (con particolare riferimento alla norma UNI CIG 7129);
  - Legge n°46 del 05.03.1990
  - D.P.R. n°447 del 06.12.1991;
  - Legge n°10 del 04.01.1991;
  - D.P.R. n°412 del 26.08.1993 e D.P.R. n°551 del 21.12.1999
  - D.M. del 01.12.1975
  - D.Lgs. n° 192 del 19/08/2005

Oltre a quanto sopra specificato è prescritta la rispondenza a tutte le normative di legge vigenti in materia anche per i successivi riferimenti normativi di modifica e/o integrazione.

**2.a) - IMPIANTI di Potenzialità <= 35 Kw A COMBUSTIBILE LIQUIDO o SOLIDO**

Gli impianti termici di potenzialità minore o uguale a 35 Kw, alimentati a combustibile liquido o solido devono rispondere ai requisiti di sicurezza della Legge 46/90 e di prevenzione incendi limitatamente al deposito di combustibile liquido, ove presente, secondo i dettami della Circolare 73/71. E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni della Legge n°10/91, D.P.R. n°412 del 26.08.1993 e D.P.R. n°551 del 21.12.1999 (aspetti mirati al contenimento dei consumi energetici) per le seguenti opere:

- ristrutturazione di impianto termico esistente (passaggio da centralizzato a termosingolo, ampliamento di impianto esistente, modifica dei punti calore interni per una diversa distribuzione dei locali ecc...);
- installazione di nuovo impianto in edificio esistente;
- nuova costruzione di edificio con installazione di impianto termico.

**2.b) - IMPIANTI di Potenzialità > 35 Kw A COMBUSTIBILE LIQUIDO o SOLIDO**

Gli impianti termici di potenzialità maggiore di 35 Kw, alimentati a combustibile liquido o solido devono rispondere ai requisiti di sicurezza della Legge 46/90 e di prevenzione incendi sia per il locale centrale termica sia per il deposito di combustibile liquido, ove presente, secondo i dettami della Circolare 73/71. E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni della Legge n°10/91, D.P.R. n°412 del 26.08.1993 e D.P.R. n°551 del 21.12.1999 (aspetti mirati al contenimento dei consumi energetici) per le seguenti opere:

- sostituzione di generatore di calore esistente;
- ristrutturazione di impianto termico esistente (passaggio da centralizzato a termosingolo, ampliamento di impianto esistente, modifica dei punti calore interni per una diversa distribuzione dei locali ecc...);
- installazione di nuovo impianto in edificio esistente;
- nuova costruzione di edificio con installazione di impianto termico.

Per quanto riguarda le norme di sicurezza, relative alle apparecchiature contenenti liquidi caldi sotto pressione (generatori di calore ad acqua calda), deve essere rispettato il D.M. del 01.12.1975 con relativa denuncia di impianti all'ente competente ISPESL.

### 3.a) - IMPIANTI di Potenzialità $\leq$ 35 Kw A COMBUSTIBILE GASSOSO

Gli impianti termici di potenzialità minore o uguale a 35 Kw, alimentati a combustibile gassoso (GPL o metano) devono rispondere ai requisiti di sicurezza della Legge 46/90 e delle norme UNI CIG vigenti con particolare riferimento alla norma UNI CIG 7129 e norme UNI CIG collegate. E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni della Legge n°10/91, D.P.R. n°412 del 26.08.1993 e D.P.R. n°551 del 21.12.1999 (aspetti mirati al contenimento dei consumi energetici) per le seguenti opere:

- ristrutturazione di impianto termico esistente (passaggio da centralizzato a termosingolo, ampliamento di impianto esistente, modifica dei punti calore interni per una diversa distribuzione dei locali ecc...);
- installazione di nuovo impianto in edificio esistente;
- nuova costruzione di edificio con installazione di impianto termico.

Nel caso di installazione di canne fumarie collettive a servizio di una pluralità di utenze deve essere redatto il progetto ai sensi della Legge 46/90 e D.P.R. n°447 del 06.12.1991.

### 3.b) - IMPIANTI di Potenzialità $>$ 35 Kw A COMBUSTIBILE GASSOSO

Gli impianti termici di potenzialità maggiore di 35 Kw, alimentati a combustibile gassoso (GPL o metano) devono rispondere ai requisiti di sicurezza della Legge 46/90 e delle norme UNI CIG vigenti con particolare riferimento alla norma UNI CIG 7129 e norme UNI CIG collegate; oltre a quanto sopra devono essere rispettate le norme di prevenzione incendi secondo i dettami del D.M. n°74 del 12.04.1996. E' fatto obbligo di rispettare le prescrizioni della Legge n°10/91, D.P.R. n°412 del 26.08.1993 e D.P.R. n°551 del 21.12.1999 (aspetti mirati al contenimento dei consumi energetici) per le seguenti opere:

- sostituzione di generatore di calore esistente;
- ristrutturazione di impianto termico esistente (passaggio da centralizzato a termosingolo, ampliamento di impianto esistente, modifica dei punti calore interni per una diversa distribuzione dei locali ecc...);
- installazione di nuovo impianto in edificio esistente;
- nuova costruzione di edificio con installazione di impianto termico.

Per quanto riguarda le norme di sicurezza, relative alle apparecchiature contenenti liquidi caldi sotto pressione (generatori di calore ad acqua calda), deve essere rispettato il D.M. del 01.12.1975 con relativa denuncia di impianti all'ente competente ISPESL.

Nel caso di nuova realizzazione della linea di adduzione del gas, deve essere redatto il progetto ai sensi della Legge 46/90 e D.P.R. n°447 del 06.12.1991.

## ART. 75 - DEPOSITI DI G.P.L.

Per la realizzazione di opere finalizzate alla installazione ed all'esercizio dei depositi di G.P.L. si richiama il rispetto delle norme di sicurezza del D.M.I. del 14/05/2005, nonché del D.Lgs. 22 febbraio 2006 n.128. Devono essere comunque rispettate tutte le norme di prevenzione incendi vigenti in materia.

Per tali impianti è fatto obbligo l'interramento dei serbatoi e la loro installazione è subordinata alla disciplina di cui agli artt. 30 e 40 del presente Regolamento Edilizio, in considerazione della capacità degli stessi ed in adempimento ai disposti di cui all'art.17 del D.Lgs. 22/02/2006, n°128

L'interramento del serbatoio non è obbligatorio nelle aree individuate dalle vigenti N.T.A. come sottozone D1 - industriali ed artigianali esistenti, D2 industriali ed artigianali di espansione - e D3

magazzini e depositi all'ingrosso, nelle quali potranno essere autorizzate installazioni con caratteristiche e modalità da valutare singolarmente in relazione allo specifico intervento.

#### ART. 76 - IMPIANTI TECNOLOGICI

Gli impianti tecnologici diversi dalle centrali termiche, non inseriti in cicli di produzione di beni, quali condizionatori d'aria, aspiratori, aeratori, etc. devono essere realizzati in modo da evitare ogni danno o molestia alle abitazioni circostanti.

Deve essere curata in particolare la loro insonorizzazione ai fini del rispetto dei limiti minimi imposti dalla vigente normativa in materia.

Per gli impianti di rinnovo dell'aria degli ambienti occupati da persone, la normativa di riferimento è costituita dalla norma UNI 10339 e norme UNI collegate.

## PARTE VIII - ESTETICA DEGLI EDIFICI ED ARREDO URBANO

### ART. 77 - DECORO ED ESTETICA DEGLI EDIFICI

#### 1. DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI.

I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto anche conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture, il decoro, lo stato igienico sanitario ed il rispetto della tradizione per i materiali impiegati, le finiture e le tinteggiature.

Qualora gli edifici e le relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Sindaco potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, sistemazione di giardini, pavimentazioni dei portici e adeguata illuminazione notturna).

Quando un edificio esistente viene diviso tra più proprietari, per l'ammissibilità degli interventi esterni su di esso, continuerà ad essere considerato come un unico edificio e per esso potranno essere consentite le sole opere che non ne alterino la omogeneità.

Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi ed a pubblici esercizi, dovranno essere predisposte per la collocazione di eventuali tabelle ed insegne pubblicitarie in osservanza all'apposito regolamento comunale.

La installazione dei mezzi pubblicitari deve comunque rispettare la disciplina dell'apposito e specifico regolamento approvato con delibera della Giunta Comunale n. 3 del 30/01/2006.

In caso di modifica delle facciate dei fabbricati esistenti, queste dovranno uniformarsi alle norme di questo regolamento.

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le indicazioni inerenti la toponomastica;
- b) i cartelli di segnaletica stradale;
- c) le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- d) le mensole, i ganci e le condutture per la pubblica illuminazione;
- e) i cartelli indicatori pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
- f) gli orologi elettrici;
- g) i sostegni per i fili elettrici conduttori;
- h) gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori.

I privati proprietari non possono pretendere indennizzi di sorta, non possono asportare o danneggiare tali indicazioni ed apparecchi, non possono sottrarli alla pubblica vista e devono ripristinarli a loro spese in caso di danneggiamento per fatto loro imputabile.

## 2. ALLINEAMENTI.

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente ed il competente ufficio comunale potrà, sentita se ritenuto opportuno la Commissione Edilizia Comunale, consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

## 3. TINTEGGIATURE.

Le tinteggiature esterne dovranno eseguirsi con colori non suscettibili di produrre una disarmonia con l'ambiente e dovranno in ogni caso essere concordate con l'ufficio edilizia privata; di norma dovranno essere utilizzati colori scelti fra le tonalità del giallo, del rosa, del panna e del bianco, avendo comunque cura di recuperare e conservare tinteggiature esterne e/o particolari tipologie di intonaco storicizzate e pertanto caratteristiche degli edifici; tonalità di colore diverse da quelle suddette potranno essere utilizzate soltanto a seguito di parere favorevole del competente ufficio comunale o della Commissione Edilizia Comunale, se istituita; le facciate in pietra dei fabbricati attualmente finiti ad intonaco, compreso i riquadri in pietra delle aperture esterne, potranno essere rifinite a faccia vista soltanto qualora il competente ufficio comunale o la Commissione Edilizia Comunale, se istituita, ne ravvisi l'opportunità in ragione della tipologia del fabbricato, dello stato di conservazione e delle caratteristiche della muratura in pietra stessa.

Le fronti esterne di ciascun edificio, spetti questo ad uno o più proprietari, dovranno rispondere ad una unità di concetto anche nelle tinte.

Nel caso di riparazioni alla facciata di un fabbricato, la parte nuova dovrà armonizzare anche nel colore, con quella modificata e non restaurata.

## 4. INFISSI ESTERNI ED INTERNI.

Tutte le aperture in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere muniti di infissi esterni che non si aprano verso l'esterno.

I suddetti infissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad una altezza di almeno m.2,50 sopra il piano del marciapiede e almeno di m.4,50 sopra il piano stradale.

Quelli che si aprono verso l'esterno ed abbiano una altezza maggiore di m.1,25 devono essere fermati almeno in tre punti.

Tutti gli infissi visibili da spazi pubblici e di uso pubblico devono essere regolarmente verniciati, osservando le norme di cui al precedente punto 3 per le coloriture esterne.

Nelle sottozone A1, con particolare riferimento ai fronti dei fabbricati che prospettano viabilità o piazze pubbliche, gli infissi posti a protezione delle aperture esterne dovranno essere realizzati in legno opportunamente trattato e tinteggiato; l'utilizzo di altro materiale, tipo alluminio o PVC preverniciati, dovrà essere autorizzato dal competente ufficio comunale o dalla Commissione Edilizia Comunale se istituita. Nel caso di edifici costituiti da più unità immobiliari deve essere assicurata uniformità di colore e di materiali usati

## 5. AGGETTI SU SPAZIO PUBBLICO.

Gli aggetti sulla facciata non devono costituire pericolo per le persone o le cose, in particolare sugli edifici in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti:

- a) Lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm.5.-
- b) Gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, inferriate, mostre e vetrine) se posti ad una altezza inferiore a m.2,50 dal suolo non possono superare cm.8 di sporgenza.
- c) I balconi dovranno essere realizzati ad una altezza non inferiore a m.3,50 dal piano di calpestio del marciapiede ad uso pubblico o di m.4,50 dal piano stradale e il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno 60 cm. dal bordo del marciapiede.

L'altezza è misurata al di sotto delle mensole di sostegno o all'intradosso della soletta in assenza di mensola. La sporgenza dei balconi non potrà superare m.1,50. Nelle strade con larghezza inferiore a m.10 è vietata la costruzione di balconi aggettanti.

In caso di riparazione o di modificazioni del piano stradale che richiedessero la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altre cose occupanti il suolo pubblico in forza di autorizzazione comunali, i concessionari sono obbligati ad eseguire a loro spese tali rimozioni e la collocazione in pristino, con le modificazioni rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale.

La realizzazione di pensiline aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico è condizionata alla presentazione di progetti di insieme che giustifichino la loro tipologia in relazione al comparto.

## 6. TENDE.

Oltre a quanto previsto all'art. 31 comma 1 lettera h) del presente regolamento edilizio, le tende dovranno essere installate in osservanza delle seguenti prescrizioni generali:

Le tende per posizione, dimensione e forma non devono creare ostacolo alla viabilità, nè coprire la segnaletica e la toponomastica stradale.

Le tende "a bauletto" possono essere installate purché sul medesimo prospetto non siano installati altri tipi di tende e non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione ed al loro corretto funzionamento

La linea di appoggio superiore della tenda deve essere contenuta entro 15 cm. dal limite superiore della vetrina.

Il telo e la frangia non devono raggiungere una altezza inferiore ai m. 2,30 dal piano di camminamento. La tenda non può essere sostenuta da montanti verticali ed il suo sbraccio deve essere contenuto entro un massimo di cm.150 e comunque non superare la larghezza del marciapiede; fanno eccezione quelle relative ad esercizi pubblici quali bar, ristoranti, etc.

I materiali ed i colori devono essere uniformati e coordinati, i teli non debbono contenere alcuna forma di pubblicità.

La installazione delle tende è soggetta a comunicazione di inizio lavori, di cui all'art. 31 del presente Regolamento Edilizio.

Qualora la tenda contenga messaggi pubblicitari non dovrà essere presentata la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 31 del presente regolamento edilizio, ma l'installazione della tenda stessa dovrà intendersi assentita ad avvenuto adempimento delle procedure stabilite dal vigente regolamento sulla

pubblicità, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.3 del 30/1/2006, relativamente alla installazione di mezzi pubblicitari.

#### 7. NUMERAZIONE CIVICA.

Le porte e gli accessi che dall'area di circolazione pubblica immettono all'interno di fabbricati di qualsiasi genere devono essere provvisti di appositi numeri civici assegnati dal Comune e installati a cura e spese dei proprietari medesimi.

Tale obbligo deve essere adempiuto appena la costruzione del fabbricato o i lavori di modifica dello stesso sono ultimati attraverso presentazione di apposita domanda per ottenere la indicazione del numero civico e la consegna dell'apposita targhetta.

I proprietari dovranno mantenere i numeri civici, non sottrarli alla pubblica vista e rinnovarli quando vadano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

In caso di demolizione di fabbricati o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune il numero o i numeri civici che verranno così ad essere aboliti, riconsegnando le targhette all'Ufficio Demografico del Comune.

#### ART. 78 - SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI A VERDE

Gli spazi attorno alle costruzioni quando non siano destinati a passaggio pubblico o privato o parcheggio, dovranno essere convenientemente sistemati a giardino.

Salvo casi di dimostrata impossibilità, dovranno essere mantenute le essenze arboree di alto e medio fusto tipiche del paesaggio nostrano. Può essere comunque prescritta la messa a dimora di piante della stessa specie di quelle eventualmente tagliate o rimosse a seguito della realizzazione dell'intervento progettato o di altre essenze arboree tipiche dei luoghi.

Gli interventi nei parchi e nei giardini esistenti che, a giudizio del Comune, rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico ed ambientale, debbono tendere alla conservazione ed al ripristino delle originarie caratteristiche qualora i predetti parchi e giardini siano censiti in apposito elenco o comunque siano ricompresi in aree di tipo "A" nel vigente P.R.G.

Negli interventi edilizi nei quali siano previsti movimenti di terra che modificano ed alterano lo stato dei luoghi e l'andamento naturale del terreno, dovrà essere approvata dal competente ufficio comunale, nei modi e nei termini previsti dal presente regolamento edilizio e dalle vigenti norme in materia, la progettazione complessiva a verde dell'intero lotto mediante la ricostruzione dello stato vegetativo preesistente e la messa a dimora di essenze arboree tipiche dei luoghi.

Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna, quali accessi carrabili, pedonali e quanto altro. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati fra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle relative visuali.

L'Amministrazione si riserva di redigere appositi progetti di arredo urbano relativi a specifici elementi per comparti urbani e territoriali, ai quali i proprietari degli immobili interessati dovranno uniformarsi.

#### ART. 79 – ABBAINI, LUCERNARI ED ACCESSI ALLA COPERTURA

1. Gli abbaini e i lucernari esistenti in edifici di interesse storico ed architettonico, dovranno essere conservati e restaurati in rispetto delle proprie caratteristiche formali e tipologiche. Quando ciò non si rende possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

2. Gli abbaini e i lucernari incongrui rispetto alla tipologia del fabbricato, nella impossibilità di adeguamenti ed adattamenti, dovranno essere demoliti.

3. La costruzione di nuovi abbaini e di lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni potrà essere eseguita solo se dimostrate reali esigenze funzionali ed a condizione che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

4. Si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini a due falde o ad una falda realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati dello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.

5. Si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini e i lucernari necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura nonché quelli necessari ad illuminare ed a garantire la ventilazione dei sottotetti, la cui realizzazione dovrà avvenire in rispetto delle seguenti condizioni:

- Nel caso in cui l'abbaino o il lucernario siano necessari per l'aerazione e l'illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, le dimensioni delle finestre potranno, se ritenuto tecnicamente ammissibile dal competente ufficio comunale, essere proporzionate alla superficie del pavimento del locale sottotetto, ai fini del raggiungimento dei requisiti aeroilluminanti richiesti dalle vigenti normative igienico sanitarie. Potranno comunque essere realizzati un massimo di 2 abbaini o di lucernari per ogni alloggio.

- Nel caso in cui i lucernari da realizzarsi a tetto o gli abbaini, siano necessari per consentire l'agevole accesso alla copertura o a garantire la ventilazione dei sottotetti, le dimensioni dell'apertura dovranno rispettare le prescrizioni di cui al successivo punto 8; potrà essere consentita, previo parere dal competente ufficio comunale, la costruzione di un solo lucernario per ogni alloggio.

6. Le superfici vetrate dei lucernari dovranno essere opportunamente schermate con sistemi di oscuramento che impediscano, nelle ore notturne, la formazione di fasci di luce verso l'esterno; non potranno in ogni caso essere installate superfici vetrate di tipo specchiante.

7. In adempimento a quanto prescritto dal D.P.G.R. 23 novembre 2005 n.62/R, recante "Regolamento di attuazione dell'articolo 82 comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza".

La copertura deve essere dotata almeno di un accesso, interno od esterno, in grado di garantire il passaggio ed il trasferimento di un operatore e di materiali ed utensili in condizioni di sicurezza.

In particolare un accesso interno deve possedere le seguenti caratteristiche:

a) ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza minima di 0,70 metri ed un'altezza minima di 1,20 metri;

b) ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, il lato inferiore libero di passaggio deve essere almeno 0,70 metri e comunque di superficie non inferiore a 0,50 metri quadrati;

c) i serramenti delle aperture di accesso non devono presentare parti taglienti o elementi sporgenti ed il sistema di apertura dell'anta deve essere agevole e sicuro.

8. In considerazione di particolari e motivate esigenze potranno essere autorizzate dal competente ufficio comunale, soluzioni diverse da quelle disciplinate al presente articolo.

#### ART. 80 - RECINZIONI

1. Le eventuali recinzioni di aree non costruite poste nel centro edificato e di aree di pertinenza di singoli edifici, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico devono avere caratteristiche costruttive che si inseriscano in modo decoroso nel circostante contesto edilizio. Dette recinzioni non devono avere sulle cimase rostri acuminati, ringhiere a lance o comunque punte libere che possano creare pericolo alla pubblica incolumità ed non devono inoltre impedire o disturbare la visibilità per la circolazione degli autoveicoli, nel rispetto del vigente Codice della Strada.

2. Le recinzioni possono essere costituite o da muro continuo o da muretto con sovrastante ringhiera o rete metallica, in entrambi i casi le recinzioni dovranno essere realizzate con materiale tradizionale o rifinite ad intonaco civile. Le recinzioni realizzate con rete metallica o del tipo misto, muretto con sovrastante rete metallica, dovranno essere opportunamente schermate mediante messa a dimora di siepi di essenze autoctone all'interno della proprietà.

3. I muri di cinta non potranno, di norma, superare l'altezza di mt. 2,00, maggiori altezze potranno essere raggiunte attraverso la messa in opera di sovrastante ringhiera o rete metallica, salvo i casi in cui, particolari condizioni ambientali o di visibilità stradale, comportino soluzioni diverse con riferimento sia alla tipologia che all'altezza della recinzione.

4. La recinzione delle aree di pertinenza di fabbricati posti all'esterno dei centri edificati potranno essere realizzate anche con elementi semplicemente infissi al suolo.

5. Le recinzioni di cui al presente articolo, fronteggianti le strade devono essere conservate in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze e dovranno essere dimensionate ed arretrate dal limite della carreggiata stradale esistente o di progetto, oppure dal confine di proprietà, secondo quanto previsto dal Codice della Strada. L'Amministrazione Comunale potrà, in particolari casi, imporre distanze maggiori rispetto a quelle previste dal Codice della Strada per motivi di sicurezza e/o di allineamenti esistenti.

6. Il competente ufficio comunale, per situazioni che saranno ritenute particolari, si riserva di autorizzare tipologie di recinzioni con caratteristiche diverse da quelle disciplinate al presente articolo.

#### ART. 81 - PASSI CARRABILI

1. La realizzazione di nuovi accessi è subordinata al rilascio della preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della strada, senza la quale non possono essere stabiliti nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette a uso pubblico o privato.

2. Il passo carrabile deve essere realizzato in osservanza delle disposizioni del Codice della Strada e deve in ogni caso rispettare le seguenti condizioni:

a) deve consentire l'accesso ad un'area laterale che sia idonea allo stazionamento o alla circolazione dei veicoli;

b) deve prevedere una separazione dell'entrata carrabile da quella pedonale qualora l'accesso alle proprietà laterali sia destinato anche a notevole traffico pedonale;

c) deve essere realizzato in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà laterale qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà medesima avvenga direttamente dalla strada. L'eventuale cancello a protezione della proprietà dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso. Nel caso in cui, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, non sia possibile arretrare gli accessi,

possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

d) È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili in osservanza delle disposizioni del Codice della Strada.

## ART. 82 - COMIGNOLI, CANNE FUMARIE, TUBAZIONI

1. I comignoli di fabbricati a destinazione residenziale ovvero di immobili aventi altra destinazione ma posti all'interno dei centri edificati, dovranno essere mantenuti e restaurati, in rispetto della originaria tipologia costruttiva, sempre che questa rispetti le tecniche tradizionali, sia per quanto riguarda la forma che per quanto riguarda i materiali utilizzati. Quando tale tipo di intervento non è possibile i comignoli devono essere ricostruiti sulla base di forme e tecniche tradizionali, intendendo per esse il mattone a faccia vista oppure la muratura ordinaria intonacata e tinteggiata con caratteristiche analoghe a quelle delle facciate.

1.1 La costruzione di comignoli a servizio dei fabbricati di cui al comma 1, dovrà essere eseguita in rispetto delle disposizioni di cui al medesimo comma.

1.2 I comignoli e gli scarichi diretti all'esterno (ove consentiti dalla Legge 10/91 e successivi regolamenti di attuazione) posti a servizio di impianti domestici e similari per l'utilizzazione dei gas combustibili distribuiti per mezzo di canalizzazioni, aventi portata termica nominale non maggiore di 35 Kw (30.000 kcal/h), devono essere realizzati in conformità alla norma UNI 7129 punto 4.3.3.

1.3 I comignoli posti a servizio di impianti termici di potenzialità superiore a 35 Kw (30.000 kcal/h) devono essere realizzati in conformità all'art.6 punti 6.15, 6.16 e 6.17 del D.P.R. 22 Dicembre 1970 n. 139, relativo a "Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966 n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici".

1.4 I comignoli posti a servizio di impianti domestici e similari per l'utilizzazione dei gas combustibili distribuiti per mezzo di canalizzazioni, aventi portata termica nominale maggiore di 35 kw (30.000 kcal/h), devono essere realizzati, per analogia agli impianti di cui al punto precedente, in conformità all'art.6 punti 6.15, 6.16 e 6.17 del D.P.R. 22 Dicembre 1970 n. 139, relativo a "Regolamento per l'esecuzione della legge 13 luglio 1966 n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici".

1.5 Tutti gli impianti di cui ai punti 1.1, 1.2 e 1.3 devono essere realizzati in conformità alla L.10/91 e successive modifiche ed integrazioni e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 412 del 26/08/1993 aggiornato e modificato con D.P.R. 551 del 21/12/1999.

1.6. I comignoli, posti a servizio di impianti non assimilabili a quelli di cui ai punti precedenti, quando siano suscettibili di esalazioni moleste (condotti per la ventilazione forzata, servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina e caminetti ecc.) dovranno comunque avere sbocco al di sopra delle coperture dell'edificio o comunque dovranno essere mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili tale, da non pregiudicarne la fruizione. Qualora non sia possibile adottare le soluzioni indicate al presente comma, potranno essere adottati sistemi alternativi da concordarsi preventivamente con il competente Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata.

2. Le canne fumarie devono essere incassate nelle murature perimetrali e qualora tale tipo di intervento non fosse attuabile potranno essere collocate sulle pareti esterne. In tal caso dovranno essere posizionate sulla parete esterna che risulta meno visibile dalle viabilità principali e/o da spazi pubblici limitrofi. Dovranno comunque essere opportunamente rivestite e rifinite con materiale analogo a quello delle facciate.

2.1 Qualora per l'applicazione di specifiche normative o per particolari esigenze costruttive, si renda necessario installare, sulle pareti esterne dei fabbricati, condotti in acciaio inox a servizio di impianti di condizionamento, di evacuazione di prodotti di combustione ecc., gli stessi dovranno essere opportunamente schermati esternamente con tubazioni in rame ovvero dovranno essere rivestiti con elementi in muratura da intonacare e tinteggiare con caratteristiche analoghe a quelle delle facciate.

3. Le tubazioni di adduzione di gas metano o di altro combustibile, che per particolari normative debbono essere installate sulle facciate degli immobili, dovranno essere poste nella posizione che risulta meno invasiva rispetto alla facciata stessa. Le tubazioni, se ritenuto opportuno dal competente ufficio comunale, dovranno essere schermate con canalette od elementi opportunamente areati, che dovranno avere caratteristiche di finitura, intonaco e/o tinteggiatura, analoghe a quelle delle facciate. Le tubazioni esterne che alimentano impianti a servizio di immobili plurifamiliari, oltre che in rispetto delle condizioni sopra dette, dovranno essere opportunamente raggruppate in considerazione della ubicazione e delle caratteristiche delle unità immobiliari servite dai singoli impianti.

4. I tronchetti di allaccio degli impianti alimentati a gas metano dovranno essere incassati in appositi alloggiamenti ricavati alla base delle murature perimetrali degli immobili prospicienti viabilità e/o spazi pubblici, ovvero alla base dei muri di cinta delle relative aree di pertinenza, in modo tale da non creare ostacolo all'esecuzione di pubblici servizi, quali spazzamento meccanico e spalatura neve, od al transito pedonale o veicolare.

5. Le caldaie a servizio di impianti alimentati a gas metano o a gas propano liquido, potranno essere installate esternamente ai fabbricati solo se incassate nelle murature perimetrali. In tal caso gli sportelli di ispezione dovranno essere tinteggiati e rifiniti con caratteristiche analoghe a quelle delle facciate. Sono consentite soluzioni diverse da quelle di cui al presente comma, quando per dimostrate caratteristiche costruttive dell'edificio, non sia oggettivamente possibile incassare le caldaie nelle pareti perimetrali.

6. I vani di alloggiamento dei contatori del gas e dell'acqua dovranno, di norma, essere incassati nelle murature perimetrali dei fabbricati o nei muri di cinta delle relative aree di pertinenza; nel primo caso gli sportelli posti a protezione degli stessi dovranno essere tinteggiati con medesimo colore delle facciate mentre, nel secondo caso, dovranno essere tinteggiati con colore analogo a quello del muro di cinta e qualora quest'ultimo non sia finito ad intonaco e sia realizzato, ad esempio, in pietra, dovranno avere finiture tali da non produrre dissonanza nel contesto esistente. Modalità di installazione diverse da quelle suddette potranno essere adottate previo parere del competente ufficio comunale e/o della Commissione edilizia comunale, se istituita.

7. Caratteristiche e ubicazioni diverse da quelle di cui ai punti precedenti potranno essere autorizzate nelle aree, individuate dalle vigenti N.T.A. come sottozone D1 - industriali ed artigianali esistenti, D2 industriali ed artigianali di espansione - e D3 magazzini e depositi all'ingrosso ed eccezionalmente nelle altre zone, per casi che saranno ritenuti particolari, dal competente ufficio comunale.

## PARTE IX - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI

### ART. 83 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

Per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale (It) e (Ut), cui si fa riferimento nel caso di "intervento edilizio preventivo", si intende un'area comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti o previste esterne nell'area e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste nel progetto internamente all'area.

### ART. 84 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (S1)

È costituita da tutte le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dall'art. 5 delle vigenti Norme Territoriali di Attuazione e comprende:

- a) le strade ed i percorsi pedonali di accesso alle singole proprietà e di servizio all'interno di queste, nel caso di qualsiasi tipo di insediamento.
- b) la rete idrica costituita da acquedotto pubblico o consortile, salvo i casi di edifici isolati dotati di rifornimento diretto mediante pozzi o conduttura privata autorizzata dalle vigenti disposizioni in materia.
- c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- d) la rete di pubblica illuminazione;
- e) la rete di distribuzione del gas;
- f) la rete di distribuzione del telefono;
- g) la rete fognante o nel caso di edifici isolati equivalenti sistemi di allontanamento, smaltimento delle acque luride, comunque comprensivi dell'impianto (o degli impianti) di trattamento o di depurazione integrale;
- h) spazi di sosta e parcheggio pubblici, esclusa la viabilità di accesso;
- i) spazi verdi pubblici liberi ed attrezzati.

### ART. 85 - SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (S2)

È costituita da tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dall'art. 7 delle vigenti Norme Territoriali di Attuazione e comprende:

- a) gli impianti per asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, comprese le attrezzature accessorie scoperte;
- b) le attrezzature collettive di quartiere (mercati, centri commerciali, uffici di enti pubblici aperti al pubblico, sedi di enti e associazioni pubbliche, centri sociali, centri culturali, unità sanitarie e assistenziali, edifici religiosi e affini);
- c) le attrezzature per il tempo libero di quartiere, i parchi urbani e di quartiere, gli impianti sportivi.

### ART. 86 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)

Per superficie fondiaria (Sf), cui si fa riferimento nel caso di "intervento edilizio diretto", si intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto, anche quando si tratti di ampliamento o di ricostruzione.

Alla superficie fondiaria si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If) e Uf).

Nel caso di "intervento urbanistico preventivo" per superficie fondiaria si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (St) deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1) e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria (S2).

La superficie fondiaria sarà suddivisa in lotti dimensionati secondo le minime unità di intervento (Sm).

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata risultando inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non contigue al lotto individuato di pertinenza della costruzione esistente o prevista.

Qualsiasi superficie, che alla data di adozione delle vigenti norme Territoriali di attuazione risulti essere di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti od autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del P.R.G. e dovranno essere chiaramente definite, individuate e rappresentate nei progetti edilizi.

#### ART. 87 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm)

Per gli interventi edilizi diretti si intende la superficie minima richiesta dalle presenti norme per la realizzazione delle tipologie edilizie previste per le varie zone.

Per gli interventi urbanistici preventivi è definita graficamente nella tavole di P.R.G. come unità urbanistica minima.

Detta superficie minima, nel caso di interventi preventivi, oltre alla superficie territoriale (St) può comprendere, nei casi individuati dalle tavole di P.R.G., aree per urbanizzazione primaria (S1) esterne all'area St.

Nelle zone agricole si intende la superficie minima aziendale utile ai fini della dotazione di costruzioni di servizio all'agricoltura in applicazione alla L.R. 14/04/1995 n.64 e successive modifiche ed integrazioni.

#### ART. 88 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (corpo di fabbrica principale, corpi accessori, fabbricati esistenti sul lotto) delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Sono compresi nel calcolo della superficie coperta: porticati, tettoie, verande, logge.

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

#### ART. 89 - SUPERFICIE UTILE NETTA (Su)

Per superficie utile netta Su si intende la somma delle superfici di calpestio di tutti i piani fuori terra al netto delle murature perimetrali, delle murature interne e degli sguanci di porte e finestre.

Sono comprese nel calcolo della superficie utile netta:

- la superficie del sottotetto per la sola porzione avente altezza libera superiore a mt. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti della copertura;
- la superficie dei locali abitabili posti entro terra o controterra.

Sono esclusi dal calcolo della superficie utile netta:

- i porticati o porzioni di essi di uso pubblico;
- i balconi, le terrazze, le logge, per profondità inferiori a ml. 2,00 del filo esterno, le chiostrine;
- i locali destinati ad autorimessa nei limiti consentiti dalle vigenti norme;
- i locali ed i volumi tecnici strettamente necessari ad impianti tecnici a servizio dell'edificio, anche se emergenti dalla linea di gronda: centrale termica, elettrica, autoclave, vano motore ed extracorsa ascensori, vano ascensore, canna fumaria e di ventilazione, serbatoi idrici e stenditoi;
- le superfici pertinenti a volumi che si rendono necessari per meglio integrare all'edificio impianti che utilizzano fonti energetiche alternative.

Per i porticati pubblici e i passaggi pedonali, prima del rilascio della sarà stipulata apposita convenzione da trascriversi nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, che ne stabilisca la pubblica destinazione e ne impedisca qualsiasi diversa altra.

Per i porticati privati dovrà essere osservato il limite massimo del 25% della superficie utile netta al piano terra.

Per i porticati pubblici ed i passaggi pedonali, prima del rilascio del permesso di costruire ovvero prima dell'inizio dei lavori, qualora l'intervento sia soggetto a denuncia di inizio attività, sarà stipulata apposita convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, che ne stabilisca la pubblica destinazione e ne impedisca qualsiasi altra diversa.

#### ART. 90 - VOLUME DEGLI EDIFICI (v)

Il volume, ai fini della effettiva possibilità edificatoria prevista dagli indici di zona, va computato sommando i prodotti della superficie utile netta di ciascun piano, per l'altezza lorda del piano stesso (altezza del vano + spessore del solaio).

Ai fini del computo del volume, la superficie utile netta va calcolata come al precedente art. 88.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti, il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova costruzione.

#### ART. 91 – ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza degli edifici è la differenza fra la minima quota in basso e la massima quota in alto calcolate come di seguito specificato:

l'altezza massima di ciascun fronte degli edifici (proiettata sul filo esterno di balconi e aggetti praticabili) è la differenza fra la più bassa delle due quote seguenti:

- a) punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o del terreno adiacente al filo stesso definitivamente sistemato;
- b) piano di calpestio del piano terreno;

e la più alta delle due quote seguenti:

- c) piano di posa della copertura in caso di tetto tradizionale con falda inclinata;
- d) bordo superiore della linea di gronda o cornicione misurato nel punto più alto (in caso di coronamento non orizzontale o su più quote) nel caso di tetto piano o praticabile.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi di acqua, extracorsa degli ascensori (purché gli ascensori si fermino all'ultimo piano dell'edificio), vano scale, canne fumarie e di ventilazione, impianti che utilizzino fonti energetiche alternative.

I volumi tecnici emergenti il piano dell'altezza massima, devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria e negli edifici a falda inclinata devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse.

La pendenza delle falde non potrà essere superiore al 35%. Pendenze più accentuate saranno consentite per studiare soluzioni progettuali coordinate e armoniche.

#### ART. 92 - NUMERO DEI PIANI (Np)

E' quello dei piani praticabili fuori terra.

#### ART. 93 - NUMERO CONVENZIONALE DI ABITANTI

Ai fini della determinazione del carico urbanistico si calcola 1 abitante ogni 100 mc. di volume (V) oppure 1 abitante ogni 30 mq. di superficie utile netta (Su).

#### ART. 94 - RAPPORTO DI COPERTURA IN MQ. COSTRUIBILE (Rc)

Si intende il rapporto fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) . Esprime, in percentuale, la porzione di lotto copribile dall'edificio.

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

#### ART. 95 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale di zona. Esprime il volume massimo (V), in metri cubi, costruibile per ogni metroquadro di superficie territoriale (St).

$$It = V \text{ (mc)} / St \text{ (mq)}$$

#### ART. 96 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (If)

Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria. Esprime il volume massimo (V), in metri cubi, costruibile per ogni metroquadro di superficie fondiaria (Sf).

$$If = V \text{ (mc)} / Sf \text{ (mq)}$$

#### ART. 97 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Si intende il rapporto tra la superficie utile e la superficie territoriale di zona. Esprime la superficie utile (Su) massima, in metriquadri, costruibile per ogni metroquadro di superficie territoriale (St).

$$Ut = Su \text{ (mq)} / St \text{ (mq)}$$

#### ART. 98 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Si intende il rapporto tra la superficie utile e la superficie fondiaria. Esprime la superficie utile (Su) massima, per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

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

#### ART. 99 - DISTANZE DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del D.M. 1404 del 1/4/1968.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati grafici degli strumenti urbanistici in vigore ed a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

#### ART. 100 - DISTANZA TRA I FABBRICATI

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. n.1444 del 2/4/1968. In particolare si precisa che:

- a) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni per le parti che si fronteggino effettivamente, non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.
- b) è ammessa la costruzione sul confine di pareti finestrate e non nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio.
- c) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.
- d) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto a) del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444 quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

- e) sono fatte salve le disposizioni esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore, dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.

#### ART. 101 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici, dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, che potrà essere sia per atto pubblico che privato, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti. Sono sottoposti alla disciplina di cui al presente articolo anche gli impianti sportivi ad uso privato tipo campi da tennis, piscine ecc., ancorchè non comportino la creazione di volumetrie.

#### ART. 102 - DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso di un immobile si intende la categoria di attività per la quale esso ha ottenuto la licenza o permesso di costruire.

Nel caso di edifici di non recente costruzione e perciò privi di licenza o concessione, per destinazione d'uso si intende la categoria di attività che vi è stata esercitata in prevalenza negli ultimi dieci anni.

L'uso di immobili esistenti per attività di categorie diverse da quella autorizzata o comunque accertabile ai sensi del precedente comma, costituisce cambio di destinazione, anche quando ciò non comporti modifiche all'immobile stesso.

Ai fini del precedente comma le categorie di attività sono quelle previste all'art. 59, 1° comma della Legge Regionale 3/01/2005 n.1 e s.m.i. e cioè:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale;
- f) di servizio;
- g) commerciale all'ingrosso e depositi;
- h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

L'utilizzazione di immobili con particolari destinazioni di uso risultanti da convenzioni, atti d'obbligo e comunque iscritte nei registri della Conservatoria delle Ipoteche, è consentita nei limiti indicati nelle iscrizioni medesime.

## **PARTE X - STRUMENTI URBANISTICI**

### **ART. 103 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI LOTTIZZAZIONE**

Il rilascio del permesso di costruire nelle zone in cui gli strumenti urbanistici vigenti prevedono l'intervento urbanistico preventivo è subordinato alla approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione).

L'Amministrazione Comunale per interventi di notevoli dimensioni o che interessino zone con particolari caratteristiche ambientali ha facoltà di richiedere la preventiva approvazione del piano di lottizzazione anche quando non espressamente previsto dal P.R.G. In questi casi, peraltro, la lottizzazione può essere sostituita dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di intervento rappresentato da un progetto planivolumetrico avente le stesse caratteristiche tecniche del piano di lottizzazione.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nel P.R.G., gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla medesima zona e le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

### **ART. 104 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO**

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree medesime.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco dispone la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6/8/1967, n.765.

L'Amministrazione Comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa alla eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di una unità organica; in tal caso l'Amministrazione Comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione. Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti comma sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino difforme dalle prescrizioni dettate dalle norme del presente regolamento.

## ART. 105 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

La domanda, in carta legale, deve essere indirizzata al Sindaco e contenere tutte le indicazioni richieste per l'istanza di permesso di costruire.

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- 1) - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con evidenziati i vincoli relativi;
- 2) - documentazione fotografica esaustiva dell'area, dell'intorno e delle preesistenze con planimetria riportante i punti di scatto;
- 3) - documenti attestanti la proprietà;
- 4) - estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- 5) - planimetria di zona in scala non inferiore di 1:2000;
- 6) - planimetria di zona in scala non inferiore di 1:2000 con esatta rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area in relazione all'intervento proposto;
- 7) - progetto planivolumetrico consistente in:
  - una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a 2 metri ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
    - l'orientamento;
    - la delimitazione dell'area da lottizzare;
    - i nomi dei proprietari l'area da lottizzare;
    - i tracciati stradali di progetto con l'indicazione della lunghezza dei medesimi;
    - gli spazi destinati a parcheggi pubblici
    - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici) , a verde pubblico o centri sportivi;
    - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
    - progetto di massima dell'intero intervento edilizio, completo di piante, sezioni, prospetti in scala non inferiore a 1:200;
    - planimetria del progetto di sistemazione delle aree scoperte e relativa copertura vegetale;
    - illustrazione tramite plastico e/o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
- 8) - eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- 9) - tabella comprendente:
  - la superficie totale dell'area da lottizzare;
  - la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
  - la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
  - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, superficie utile, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, etc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- 10) - elaborati illustrativi delle opere di urbanizzazione primaria:
  - planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quanto altro previsto nel progetto, quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai dispositivi dell'art.8 della legge 6/8/1967, n.765;
  - eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;
- 11) - computo metrico estimativo relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;

12) - relazione illustrativa del progetto con descrizione dettagliata delle modalità di intervento, caratteristiche costruttive, esecutive, dei materiali delle finiture e della sistemazione delle aree scoperte e verifica della compatibilità sotto il profilo ambientale, paesistico e di assetto idrogeologico ;

13) - Programmazione temporale degli interventi;

14) - Relazione tecnico-geologica;

15) - Indagini e documentazione esaustiva relativamente alle normative vigenti in materia per le aree inserite nelle zone sismiche;

16) - schema della convenzione dei rapporti tra la Amministrazione e lottizzanti comprendente gli oneri di cui ai punti 1,2, 3, 4 del V° comma dell'art.8 della legge 6/7/1967, n.765 tra cui modalità e procedure per:

- a. la cessione gratuita all'Ente delle aree e spazi pubblici e di relazione o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico delle stesse, nonché la loro gestione e manutenzione;
- b. la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o monetizzazione delle stesse o il versamento degli oneri di concessione;
- c. la presentazione di idonee garanzie finanziarie il cui importo e modalità di pagamento sarà definito dal competente ufficio comunale;
- d. i termini non superiori a dieci anni per il completamento delle opere e la individuazione anche per fasi delle opere di urbanizzazione;
- e. per le aree destinate a servizi sportivi o altre attrezzature d'uso pubblico, in luogo della cessione, la convenzione, su richiesta del competente ufficio comunale, potrà prevedere le modalità di realizzazione, di gestione e di durata della convenzione stessa. I volumi degli impianti sportivi coperti potranno in questo caso non essere soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Nei progetti di parchi, le aree interessate da percorsi di uso pubblico non saranno cedute qualora il proprietario accetti la servitù di pubblico transito ciclo- pedonale.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 (sei) copie, bollati a norma di legge e firmati dai proprietari e dal progettista.

#### ART. 106 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

La procedura di approvazione dei piani di lottizzazione è quella stabilita per i piani attuativi dall'art. 69 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

#### ART. 107 - CONVENZIONE URBANISTICA

Il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla stipula, tra il Comune ed il proponente il piano di lottizzazione, della convenzione prevista dall'art. 8 della legge 6/7/1967, n.765.

#### ART. 108 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO

Il piano di recupero di iniziativa privata introdotto dall'art. 28 della legge 457/78 è lo strumento preventivo di attuazione del P.R.G. per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente che si redige secondo le disposizioni contenute nella L.R. 21/5/80 n. 59 e si approva in rispetto delle procedure stabilite dall'art. 69 della L.R. 3 gennaio 2005, n. 1 e s.m.i..

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata legge 457/78, di cui alla deliberazione del Giunta Comunale n. 30 del 15/01/1979 e successiva deliberazione integrativa n. 130 del 30/06/1981, possono presentare proposte di piano di recupero relativi ad una

porzione o ad alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale od all'unità tipologica base.

#### ART. 109 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il piano di recupero è costituito dagli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. 59/80.

Gli elaborati tecnici presentati in 4 (quattro) copie con riportati su ciascun elaborato o tavola l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, il timbro e la firma del progettista sono in via generale così definiti:

Relativamente al punto A dell'art. 10

1) - Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti preunitari, da altre forme di archivio, dalle denunce del nuovo catasto edilizio urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della L.R. 59/80.

2) - Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:

- i punti di linea e di quota della strada e della fognatura; servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, etc.);
- i vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, etc.)
- vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);

3) - Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quelli che si trovano occupati);
- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, etc.);
- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, etc.);
- caratteristiche costruttive del fabbricato;
- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
- eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico);

4) - Estratto originale del vigente strumento urbanistico generale (limitatamente alla mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

5) - Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate dall'intervento nonché alle particelle circostanti, per un profondità di almeno m.100 dai confini; dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.

6) - Planimetria dello stato di fatto, alla scala almeno di 1:500 e/o di 1:200 su richiesta del competente ufficio comunale nella quale risultino indicati:

- orientamento;
- viabilità esistente con indicazione della denominazione e della pavimentazione;
- tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- vegetazione eventualmente esistente con tutti gli elementi atti a caratterizzarla ;
- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.

7) - Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.

8) - Documentazione fotografica nel formato 13x18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.

#### Relativamente ai punti B e D dell'art. 10

9) - Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P. di R. e particolarmente:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di attuazione, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o parti di essi;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
- computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

10) - Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:

- le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base (PRG - PdF) il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nella edificazione;
- destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
- standard di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della legge 765/68 e s.m.i.;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, etc.;
- tipo di recinzione da adottare;
- Indagine geologico-tecnica dell'area prevista dall'art.1 della L.R. 17/4/84 n. 21 e D.C.R.T. n. 94 del 12/2/85;

11) - Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi, (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);

- individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.

12) - Rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazione urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.

13) - Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori) quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, etc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.

14) - Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:

- superficie di intervento;
- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
- abitanti insediati;
- superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
- superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
- superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente a quella da reperire in progetto;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie di progetto;
- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata a verde condominiale;
- superficie destinata ai parcheggi privati (art.18 legge 765/68).

#### Relativamente al punto C dell'art. 10

15) - Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera del Consiglio Comunale.

Relativamente al punto E dell'art. 10

- 16) - Oltre il programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una indagine geologico-tecnica dell'area prevista dall'art.1 della L.R. 17/4/84 n. 21 e D.C.R.T. n. 94 del 12/2/85;

In particolare, in caso di degrado geofisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

17) - In caso di proposte di piani di recupero concernente ambiti molto limitati, il numero ed il grado di approfondimento degli elaborati può essere ridotto a quelli indispensabili alla valutazione architettonica/urbanistica dell'intervento.

#### ART. 110 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO

La domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al competente Ufficio Urbanistica e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale.

Alla domanda vanno allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

1) - Nel solo caso in cui il piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/39 (oggi sostituito dal D.Lgs. 22/01/2004, n.42), copia della richiesta di nullaosta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici, ai sensi delle vigenti leggi in materia.

2) - Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del D.Lgs. 490/99 Titolo II (oggi sostituito dal D.Lgs. 22/01/2004, n.42), unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione paesaggistica ai sensi delle vigenti leggi in materia.

#### ART. 111 - ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Il piano di recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto stabilito dalle norme dell'art. 69 della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### ART. 112 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il piano regolatore generale comunale individua zone per le quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

la redazione, l'adozione e l'approvazione del piano particolareggiato sono disciplinate dagli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942, n.1150, con le modifiche contenute nell'art. 24 della legge 28/2/1985, n.47 sullo snellimento delle procedure urbanistiche ed edilizie.

Il piano particolareggiato è formato dagli stessi elementi costruttivi del piano di lottizzazione, fatta eccezione della convenzione urbanistica.

## PARTE XI - SANZIONI E NORME TRANSITORIE

### ART. 113 - SANZIONI

Il mancato rispetto degli obblighi specificatamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui all'art. 7 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n.267 e successive modificazioni.

### ART. 114 - USO DI FAC - SIMILI

In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di modelli a stampa predisposti dalla Amministrazione Comunale è consentito l'impiego di fac-simili, purchè riproducano fedelmente l'originale.

### ART. 115 - TOLLERANZE COSTRUTTIVE

1. Per tolleranza si intende la diversità in più o in meno tra la dimensione nominale definita dai grafici e la dimensione effettiva esistente o realizzata nell'esecuzione, cioè quell'intervallo di errore entro il quale la quota effettiva si ritiene corrispondente a quella nominale.

2. Per le misure lineari degli edifici e dei lotti di pertinenza le tolleranze lineari sono le seguenti:

- Per lunghezze fino a ml. 2,00:  $\pm 2\%$ ;
- Per lunghezze oltre ml. 2,00 e fino a ml. 6,00:  $\pm 1\%$
- Per lunghezze oltre a ml. 6,00:  $\pm 0,5\%$
- Per altezze fino a ml. 5,00:  $\pm 1\%$
- Per altezze oltre ml. 5,00:  $\pm 0,5\%$

### ART. 116 - NORMA TRANSITORIA

Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore. detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.

## PARTE XII - ALLEGATI

### - ALLEGATO 1 -

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE:

1. NUOVA EDIFICAZIONE; INSTALLAZIONE DI MANUFATTI E STRUTTURE DI QUALSIASI GENERE CHE SIANO UTILIZZATI COME ABITAZIONI, AMBIENTI DI LAVORO, DEPOSITI, MAGAZZINI E SIMILI; ADDIZIONI VOLUMETRICHE AGLI EDIFICI ESISTENTI NON ASSIMILABILI ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA; INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA :

#### **1.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla domanda, in relazione alla tipologia di intervento previsto:**

a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante il titolo a richiedere il permesso di costruire ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo a richiedere il permesso resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal richiedente il permesso di costruire;

b. Estratto di mappa catastale con individuata la particella o l'immobile interessato dall'intervento;

c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato indicato la particella o l'immobile interessato dall'intervento;

d. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento contenente:

- dimostrazione di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio;

- attestazione della conformità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi;

- descrizione delle scelte progettuali operate, con riferimento ai materiali utilizzati ed alle tecniche costruttive.

e. Documentazione fotografica ampia e dettagliata che rappresenti l'immobile/area oggetto di intervento, nonché il contesto circostante e planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa;

f. Planimetria generale in scala appropriata, 1:200 o 1:500, dell'area oggetto di intervento contenente le seguenti indicazioni:

- orientamento;

- distanza dai confini di proprietà, dai fabbricati circostanti e da pareti finestrate, caratteristiche dalle strade limitrofe, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'intervento;

- accessi carrabili e pedonali esistenti o previsti;

- dimostrazione della prescritta dotazione minima di parcheggi;

- Verifica delle aree permeabili ai sensi dell'art. 78 della delibera Consiglio Regione Toscana 25/12/2000 n.12 (P.I.T.);

- rappresentazione delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento alle viabilità, ai camminamenti ed al loro tipo di pavimentazione, al tipo di recinzione della quale dovrà essere eseguito particolare costruttivo, alla sistemazione delle aree a verde;

g. Piante quotate in scala in scala 1:100 dello stato attuale e/o di progetto, con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i vani;

h. Sezioni dello stato attuale e/o di progetto in scala 1:100 con l'indicazione delle altezze interne di tutti i piani e dell'altezza esterna misurata rispetto alla quota di riferimento di cui all'art. 91 del presente regolamento edilizio;

i. Prospetti dello stato attuale e/o di progetto in scala 1:100 raffiguranti i fronti dei fabbricati oggetto di intervento;

j. Stato sovrapposto delle piante, delle sezioni e dei prospetti degli stati attuali e di progetto, con indicato in rosso le costruzioni ed in giallo le demolizioni previste;

k. Elaborato progettuale, o altro tipo di documentazione, idonea a rappresentare esaurientemente ogni caratteristica dimensionale, tipologica e formale del manufatto di cui si prevede l'installazione, nel caso di messa in opera di strutture di qualsiasi genere da utilizzare come abitazione, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili;

l. Elaborato grafico in scala adeguata che contenga gli schemi grafici dimostrativi del rispetto dei parametri urbanistici di riferimento;

m. Dimostrazione di conformità dell'intervento alle vigenti norme igienico-sanitarie ed al presente regolamento edilizio;

n. Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità alla L.13/89 e D.M.236/89;

o. Relazione geologico-geotecnica ai sensi della L.R. 21 marzo 2000 n.39 (Legge forestale della Toscana) e relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;

p. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art.159 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42, completa di duplice copia della documentazione di cui ai punti da "b" a "k";

q. Prospetto fornito dallo scrivente ufficio ovvero scaricabile dal sito internet del Comune [www.comune.sanmarcellopistoiese.it](http://www.comune.sanmarcellopistoiese.it), per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione;

**1.2 Ai fini dell'inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:**

a. Modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia, debitamente compilato;

b. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni o dichiarazione del progettista di non necessità;

c. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.10/91,ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità;

d. Deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, ai sensi della L.1086/71, L.64/74, D.M. 16/01/1996 ovvero del D.M.14/09/2005;

e. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;

f. Accettazione dell'incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;

g. Copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione;

h. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

**1.3 Note:**

a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l'acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all'Amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell'intervento;

b. La documentazione elencata ai punti da "a" a "l" dovrà essere presentata in triplice copia;

c. La documentazione elencata ai rimanenti punti deve essere presentata in unico esemplare.

d. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l'intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all'art. 48 del presente regolamento edilizio.

## **2. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE**

**2.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla domanda, in relazione alla tipologia di intervento previsto:**

a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante il titolo a richiedere il permesso di costruire ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo a richiedere il permesso resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal richiedente il permesso di costruire;

- b. Estratto di mappa catastale con individuata la particella o l'immobile interessato dall'intervento;
- c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato indicato la particella o l'immobile interessato dall'intervento;
- d. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento contenente:
  - dimostrazione di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio;
  - attestazione della conformità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi;
  - descrizione delle scelte progettuali operate, con riferimento ai materiali utilizzati ed alle tecniche costruttive;
- e. Documentazione fotografica ampia e dettagliata che rappresenti l'immobile/area oggetto di intervento, nonché il contesto circostante e planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa;
- f. Planimetria generale in scala appropriata, 1:200 o 1:500, dell'area oggetto di intervento contenente le seguenti indicazioni:
  - orientamento;
  - confini di proprietà, sagoma dei fabbricati circostanti, pareti finestrate, caratteristiche dalle strade limitrofe e dei corsi d'acqua, eventuali vincoli di rispetto, posti auto e parcheggi esistenti o previsti ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'intervento;
  - Verifica delle aree permeabili ai sensi dell'art. 78 della delibera Consiglio Regione Toscana 25/12/2000 n.12 (P.I.T.);
  - quote planimetriche e altimetriche, sulla base di rilievo strumentale, riferite alla quota 0.00 posta su un caposaldo;
- g. Piante quotate in scala in scala 1:100 degli stati attuale e di progetto con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i vani;
- h. Sezioni degli stati attuale e di progetto, in scala 1:100, con l'indicazione delle altezze interne nette di tutti i piani, dello spessore dei solai e dell'altezza esterna misurata rispetto alla quota di riferimento di cui all'art. 91 del presente regolamento edilizio;
- i. Prospetti degli stati attuale e di progetto, in scala 1:100, raffiguranti i fronti dei fabbricati oggetto di intervento; i prospetti dovranno esaurientemente rappresentare tutte le finiture significative per forma, colore e materiali impiegati e dovranno comprendere anche le sagome degli edifici contigui. Nel caso di interventi particolarmente importanti, dovrà essere presentato un ulteriore elaborato che rappresenti l'inserimento dell'opera progettata nel contesto circostante, anche ricorrendo all'impiego di tecnologie avanzate;
- j. Stato sovrapposto degli stati attuali e di progetto delle piante, delle sezioni e dei prospetti, con indicato in rosso le costruzioni ed in giallo le demolizioni previste;
- k. Particolari tecnici in scala 1:10 o 1:20 di recinzioni, cancelli, elementi di finitura particolari ecc..;
- l. Elaborato grafico in scala adeguata che contenga gli schemi grafici dimostrativi del rispetto dei parametri urbanistici di riferimento, ove necessario;
- m. Dimostrazione di conformità dell'intervento alle vigenti norme igienico-sanitarie ed al presente regolamento edilizio;
- n. Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità alla L.13/89 e D.M.236/89;
- o. Relazione geologico-geotecnica ai sensi della L.R. 21 marzo 2000 n.39 (Legge forestale della Toscana) e relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;
- p. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42, completa di duplice copia della documentazione elencata ai punti da "b" a "k";
- q. Prospetto fornito dallo scrivente ufficio ovvero scaricabile dal sito internet del Comune [www.comune.sanmarcellopistoiese.it](http://www.comune.sanmarcellopistoiese.it), per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione;

**2.2 Ai fini dell'inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:**

- a. Modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia, debitamente compilato;
- b. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni o dichiarazione del progettista di non necessità;
- c. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.10/91 o dichiarazione del progettista di non necessità;
- d. Deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, ai sensi della Legge 02/02/1974 n.64 e D.M. 16/01/1996 ovvero del D.M.14/09/2005;
- e. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;
- f. Accettazione dell'incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;
- g. Copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione;
- h. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

**2.3 Note:**

- a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l'acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all'Amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell'intervento;
- b. La documentazione elencata ai punti da "a" a "i" dovrà essere presentata in triplice copia;
- c. La documentazione elencata ai rimanenti punti deve essere presentata in unico esemplare.
- d. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l'intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all'art. 48 del presente regolamento edilizio.

**3. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E DI IMPIANTI, REALIZZAZIONE DI DEPOSITI DI MERCI O DI MATERIALI:**

**3.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla domanda, in relazione alla tipologia di intervento previsto:**

- a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante il titolo a richiedere il permesso di costruire ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo a richiedere il permesso resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal richiedente il permesso di costruire;
- b. Estratto di mappa catastale con individuata l'area interessata dall'intervento;
- c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato l'area interessata dall'intervento;
- d. Documentazione fotografica ampia e dettagliata che rappresenti l'immobile oggetto di intervento, nonché il contesto circostante e planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa;
- e. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento contenente:
  - dimostrazione di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio;
  - descrizione delle scelte progettuali operate, con riferimento ai materiali utilizzati ed alle tecniche costruttive.
- f. Planimetria generale in scala appropriata, 1:200 o 1:500, dell'area oggetto di intervento contenente le seguenti indicazioni:
  - orientamento;

- confini di proprietà, sagoma dei fabbricati circostanti, pareti finestrate, caratteristiche dalle strade limitrofe e dei corsi d'acqua, eventuali vincoli di rispetto, posti auto e parcheggi esistenti o previsti, passi carrabili e pedonali, ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'intervento;
- verifica delle aree permeabili ai sensi dell'art. 78 della delibera Consiglio Regione Toscana 25/12/2000 n.12 (P.I.T.);
- quote planimetriche e altimetriche, sulla base di rilievo strumentale, riferite alla quota 0.00 posta su un caposaldo;
- g. Piante quotate in scala appropriata, 1:100 o 1:200, contenenti tutte le indicazioni necessarie ad una completa rappresentazione planimetrica dell'opera prevista;
- h. Sezioni trasversali in scala adeguata, idonee per numero ed ubicazione a rappresentare le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'opera in tutte le sue componenti;
- i. Rappresentazione in scala adeguata dei prospetti e/o dei profili dell'opera progettata. In relazione all'importanza dell'intervento, dovrà essere presentato un ulteriore elaborato che rappresenti l'inserimento dell'opera progettata nel contesto circostante, anche ricorrendo all'impiego di tecnologie avanzate;
- j. Particolari tecnici in scala 1:10 o 1:20 di recinzioni, cancelli, elementi di finitura, segnaletica ecc.;
- k. Computo metrico estimativo del valore dell'opera e documentazione prevista all'art. 45 del presente regolamento edilizio, in caso di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- l. Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità alla L.13/89 e D.M.236/89;
- m. Relazione geologico-geotecnica ai sensi della L.R. 21 marzo 2000 n.39 (Legge forestale della Toscana) e relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;
- n. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 147 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42, completa di duplice copia della documentazione elencata ai punti da "b" a "j"

**3.2 Ai fini dell'inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:**

- a. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni o dichiarazione del progettista di non necessità;
- b. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.10/91 o dichiarazione del progettista di non necessità;
- c. Deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, ai sensi della Legge 02/02/1974 n.64 e D.M. 16/01/1996 ovvero del D.M.14/09/2005;
- d. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;
- e. Accettazione dell'incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;
- f. Copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.
- g. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

**3.3 Note:**

- a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l'acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all'Amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell'intervento;
- b. La documentazione elencata ai punti da "a" a "j" dovrà essere presentata in triplice copia;
- c. La documentazione elencata ai rimanenti punti deve essere presentata in unico esemplare.
- d. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l'intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all'art. 48 del presente regolamento edilizio.

## - ALLEGATO 2 -

### DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA:

#### 1. MANUTENZIONE ORDINARIA

##### **1.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla denuncia di inizio dell'attività edilizia, in relazione alla tipologia di intervento previsto:**

- a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante la legittimità a presentare la DIA, ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 attestante quanto sopra, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dall'intestatario della DIA;
- b. Estratto di mappa catastale con individuata la particella o l'immobile interessato dall'intervento;
- c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato indicato la particella o l'immobile interessato dall'intervento;
- d. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento contenente:
  - dimostrazione di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio;
  - attestazione della conformità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi;
  - descrizione delle scelte progettuali operate, con riferimento ai materiali utilizzati ed alle tecniche costruttive.
- e. Documentazione fotografica ampia e dettagliata che rappresenti l'immobile/area oggetto di intervento, nonché il contesto circostante e planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa;
- f. Elaborati grafici in scala adeguata rappresentativi dell'intervento;
- g. Dimostrazione di conformità dell'intervento alle vigenti norme igienico-sanitarie ed al presente regolamento edilizio;
- h. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42, completa di duplice copia della documentazione elencata ai punti da "a" a "f";
- i. Versamento di Euro 25,00 per diritti di segreteria da corrispondere mediante versamento in c/c postale n. 13229513, intestato a Comune di San Marcello P.se, Servizio Tesoreria, specificando sulla causale "versamento diritti di segreteria D.I.A. presentata da .....", ovvero tramite apposizione di apposita marca segnatasse, da acquistare direttamente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

##### **1.2 Ai fini dell'inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:**

- a. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;
- b. Accettazione dell'incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;
- c. Copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.
- d. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

##### **1.3 Note:**

- a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l'acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all'Amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell'intervento;
- b. Alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata tutta la documentazione sopra elencata in unico esemplare;

c. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l'intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all'art. 48 del presente regolamento edilizio.

## 2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

### **2.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla denuncia di inizio dell'attività edilizia, in relazione alla tipologia di intervento previsto:**

- a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante la legittimità a presentare la DIA, ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 attestante quanto sopra, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dall'intestatario della DIA;
  - b. Estratto di mappa catastale con individuata la particella o l'immobile interessato dall'intervento;
  - c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato la particella o l'immobile interessato dall'intervento;
  - d. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento contenente:
    - dimostrazione di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio;
    - attestazione della conformità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi;
    - descrizione delle scelte progettuali operate, con riferimento ai materiali utilizzati ed alle tecniche costruttive.
  - e. Documentazione fotografica ampia e dettagliata che rappresenti l'immobile/area oggetto di intervento, nonché il contesto circostante e planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa;
  - f. Piante quotate in scala in scala 1:100 degli stati attuale e di progetto con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i vani;
  - g. Sezioni degli stati attuale e di progetto, in scala 1:100, con l'indicazione delle altezze interne di tutti i piani;
  - h. Prospetti degli stati attuale e di progetto, in scala 1:100, raffiguranti i fronti dei fabbricati oggetto di intervento;
  - i. Stato sovrapposto degli stati attuali e di progetto delle piante, delle sezioni e dei prospetti, con indicato in rosso le costruzioni ed in giallo le demolizioni previste;
  - j. Dimostrazione di conformità dell'intervento alle vigenti norme igienico-sanitarie ed al presente regolamento edilizio;
  - k. Relazione geologico-geotecnica ai sensi della L.R. 21 marzo 2000 n.39 (Legge forestale della Toscana) e relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;
  - m. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42, completa di duplice copia della documentazione di cui ai puntina "b" a "i";
- n. Versamento di Euro 25,00 per diritti di segreteria da corrispondere mediante versamento in c/c postale n. 13229513, intestato a Comune di San Marcello P.se, Servizio Tesoreria, specificando sulla causale "versamento diritti di segreteria D.I.A. presentata da .....", ovvero tramite apposizione di apposita marca segnatasse, da acquistare direttamente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

### **2.2 Ai fini dell'inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:**

- a. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni o dichiarazione del progettista di non necessità;
- b. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.10/91 o dichiarazione del progettista di non necessità;
- c. Deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, ai sensi della Legge 02/02/1974 n.64 e D.M. 16/01/1996 ovvero del D.M.14/09/2005;
- d. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;
- e. Accettazione dell'incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;

f. Copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.

g. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

**2.3 Note:**

a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l'acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all'Amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell'intervento;

b. Alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata tutta la documentazione sopra elencata in unico esemplare;

c. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l'intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all'art. 48 del presente regolamento edilizio.

### 3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

#### **3.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla denuncia di inizio dell'attività edilizia, in relazione alla tipologia di intervento previsto:**

a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante la legittimità a presentare la DIA, ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 attestante quanto sopra, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dall'intestatario della DIA;

b. Estratto di mappa catastale con individuata la particella o l'immobile interessato dall'intervento;

c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato la particella o l'immobile interessato dall'intervento;

d. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento contenente:

- dimostrazione di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio;

- attestazione della conformità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi;

- descrizione delle scelte progettuali operate, con riferimento ai materiali utilizzati ed alle tecniche costruttive.

e. Documentazione fotografica ampia e dettagliata che rappresenti l'immobile/area oggetto di intervento, nonché il contesto circostante e planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa;

f. Piante quotate in scala in scala 1:100 degli stati attuale e/o di progetto con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i vani;

g. Sezioni degli stati attuale e/o di progetto, in scala 1:100, con l'indicazione delle altezze interne di tutti i piani;

h. Prospetti degli stati attuale e/o di progetto, in scala 1:100, raffiguranti i fronti dei fabbricati oggetto di intervento;

i. Stato sovrapposto degli stati attuali e di progetto delle piante, delle sezioni e dei prospetti, con indicato in rosso le costruzioni ed in giallo le demolizioni previste, ove necessario;

j. Dimostrazione di conformità dell'intervento alle vigenti norme igienico-sanitarie ed al presente regolamento edilizio;

k. Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità alla L.13/89 e D.M.236/89;

l. Relazione geologico-geotecnica ai sensi della L.R. 21 marzo 2000 n.39 (Legge forestale della Toscana) e relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;

m. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42, completa di duplice copia della documentazione elencata ai punti da "b" a "i";

n. Prospetto fornito dallo scrivente ufficio per il calcolo degli oneri di urbanizzazione;

p. Versamento di Euro 25,00 per diritti di segreteria da corrispondere mediante versamento in c/c postale n. 13229513, intestato a Comune di San Marcello P.se, Servizio Tesoreria, specificando sulla

causale “versamento diritti di segreteria D.I.A. presentata da .....”, ovvero tramite apposizione di apposita marca segnatasse, da acquistare direttamente presso l’Ufficio Edilizia Privata del Comune.

**3.2 Ai fini dell’inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:**

- a. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni o dichiarazione del progettista di non necessità;
- b. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.10/91 o dichiarazione del progettista di non necessità;
- c. Deposito del progetto strutturale presso l’Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, ai sensi della Legge 02/02/1974 n.64 e D.M. 16/01/1996 ovvero del D.M.14/09/2005;
- d. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;
- e. Accettazione dell’incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;
- f. Copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell’art.11 del D.Lgs. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.
- g. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all’art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

**3.3 Note:**

- a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l’acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all’Amministrazione comunale, necessari per l’esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell’intervento;
- b. Alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata tutta la documentazione sopra elencata in unico esemplare;
- c. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l’intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all’art. 48 del presente regolamento edilizio.

## 4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

**4.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla denuncia di inizio dell’attività edilizia, in relazione alla tipologia di intervento previsto:**

- a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante la legittimità a presentare la DIA, ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell’art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 attestante quanto sopra, ed eventuale autorizzazione dell’aveute titolo quando diverso dall’intestatario della DIA;
- b. Estratto di mappa catastale con individuata la particella o l’immobile interessato dall’intervento;
- c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato indicato la particella o l’immobile interessato dall’intervento;
- d. Relazione tecnica descrittiva dell’intervento contenente:
  - dimostrazione di conformità dell’intervento agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio;
  - attestazione della conformità urbanistica dell’attuale stato dei luoghi;
  - descrizione delle scelte progettuali operate, con riferimento ai materiali utilizzati ed alle tecniche costruttive.
- e. Documentazione fotografica ampia e dettagliata che rappresenti l’immobile/area oggetto di intervento, nonché il contesto circostante e planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa;
- f. Planimetria generale in scala appropriata, 1:200 o 1:500, dell’area oggetto di intervento contenente le seguenti indicazioni:
  - orientamento;

- distanza dai confini di proprietà, dai fabbricati circostanti e da pareti finestrate, caratteristiche dalle strade limitrofe, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'intervento;
- accessi carrabili e pedonali esistenti o previsti;
- dimostrazione della prescritta dotazione minima di parcheggi;
- verifica delle aree permeabili ai sensi dell'art. 78 della delibera Consiglio Regione Toscana 25/12/2000 n.12 (P.I.T.);
- quote planimetriche e altimetriche, sulla base di rilievo strumentale, riferite alla quota 0.00 posta su un caposaldo, in caso di intervento di demolizione con fedele ricostruzione;
- g. Piante quotate in scala in scala 1:100 degli stati attuale e/o di progetto con l'indicazione della destinazione d'uso di tutti i vani;
- h. Sezioni degli stati attuale e/o di progetto, in scala 1:100, con l'indicazione delle altezze interne di tutti i piani e dell'altezza esterna misurata rispetto alla quota di riferimento di cui all'art. 90 del presente regolamento edilizio;
- i. Prospetti degli stati attuale e/o di progetto, in scala 1:100, raffiguranti i fronti dei fabbricati oggetto di intervento;
- j. Stato sovrapposto degli stati attuali e di progetto delle piante, delle sezioni e dei prospetti, con indicato in rosso le costruzioni ed in giallo le demolizioni previste;
- k. Elaborato grafico in scala adeguata che contenga gli schemi grafici dimostrativi del rispetto dei parametri urbanistici di riferimento;
- l. Dimostrazione di conformità dell'intervento alle vigenti norme igienico-sanitarie ed al presente regolamento edilizio, ove necessaria;
- m. Elaborati, relazione e dichiarazione di conformità alla L.13/89 e D.M.236/89;
- n. Relazione geologico-geotecnica ai sensi della L.R. 21 marzo 2000 n.39 (Legge forestale della Toscana) e relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;
- o. Atto unilaterale d'obbligo per le opere relative alla costruzione di parcheggi pertinenziali realizzati ai sensi della Legge 122/89;
- p. Certificazione in carta libera attestante l'handicap ed il grado di invalidità del richiedente e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15 dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso, in caso di opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche;
- r. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42, completa di duplice copia della documentazione elencata ai punti da "b" a "j";
- s. Prospetto fornito dallo scrivente ufficio ovvero scaricabile dal sito internet del Comune [www.comune.sanmarcellopistoiese.it](http://www.comune.sanmarcellopistoiese.it), per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione;
- t. Versamento di Euro 25,00 per diritti di segreteria da corrispondere mediante versamento in c/c postale n. 13229513, intestato a Comune di San Marcello P.se, Servizio Tesoreria, specificando sulla causale "versamento diritti di segreteria D.I.A. presentata da .....", ovvero tramite apposizione di apposita marca segnatasse, da acquistare direttamente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

**4.2 Ai fini dell'inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:**

- a. Modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia, debitamente compilato;
- b. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.46/90 e successive modifiche ed integrazioni o dichiarazione del progettista di non necessità;
- c. Deposito del progetto degli impianti ai sensi della L.10/91 o dichiarazione del progettista di non necessità;
- d. Deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, ai sensi della Legge 02/02/1974 n.64 e D.M. 16/01/1996 ovvero del D.M.14/09/;

- e. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;
- f. Accettazione dell'incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;
- g. Copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.
- h. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

**4.3 Note:**

- a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l'acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all'Amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell'intervento;
- b. Alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata tutta la documentazione sopra elencata in unico esemplare;
- c. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l'intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all'art. 48 del presente regolamento edilizio.

**5. OPERE DI RINTERRO E SCAVO**

**5.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla denuncia di inizio dell'attività edilizia, in relazione alla tipologia di intervento previsto:**

- a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante la legittimità a presentare la DIA ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, attestante quanto sopra, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dall'intestatario della DIA
- b. Estratto di mappa catastale con individuata l'area interessata dall'intervento;
- c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato l'area interessata dall'intervento;
- d. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento contenente dimostrazione di conformità dell'intervento alla normativa urbanistica;
- e. Documentazione fotografica dell'area interessata dall'intervento;
- f. Elaborato grafico, in scala appropriata, delle piante e delle sezioni, idonei a documentare dettagliatamente i movimenti di terra previsti, indicanti:
  - le quote altimetriche riferite sia al piano di campagna naturale che a quello modificato;
  - qualora l'intervento comporti il ripristino e/o la realizzazione di muri di contenimento, dovranno essere presentati ulteriori elaborati grafici in scala adeguata, costituiti da sezioni e prospetti, rappresentativi delle modalità costruttive e dei materiali impiegati per la costruzione dei muri stessi.
- g. Relazione geologico-geotecnica ai sensi della L.R. 21 marzo 2000 n.39 (Legge forestale della Toscana) e relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;
- h. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42, completa di duplice copia della documentazione elencata ai punti da "b" a "f";
- i. Versamento di Euro 25,00 per diritti di segreteria da corrispondere mediante versamento in c/c postale n. 13229513, intestato a Comune di San Marcello P.se, Servizio Tesoreria, specificando sulla causale "versamento diritti di segreteria D.I.A. presentata da .....", ovvero tramite apposizione di apposita marca segnatasse, da acquistare direttamente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

**5.2 Ai fini dell'inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:**

- a. Deposito del progetto strutturale presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Pistoia e Prato, ai sensi della Legge 02/02/1974 n.64 e D.M. 16/01/1996 ovvero del D.M.14/09/2005;
- b. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;

- c. Accettazione dell'incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;
- d. Copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.
- e. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

**5.3 Note:**

- a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l'acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all'Amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell'intervento;
- b. Alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata tutta la documentazione sopra elencata in unico esemplare;
- c. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l'intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all'art. 48 del presente regolamento edilizio.

## 6. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

### **6.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla denuncia di inizio dell'attività edilizia, in relazione alla tipologia di intervento previsto:**

- a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante la legittimità a presentare la DIA ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445, attestante quanto sopra, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dall'intestatario della DIA
- b. Estratto di mappa catastale con individuata l'immobile interessato dall'intervento;
- c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato l'immobile interessato dall'intervento;
- d. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento contenente dimostrazione di conformità dell'intervento alla normativa urbanistica;
- e. Documentazione fotografica dell'immobile interessata dall'intervento;
- f. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42, completa di duplice copia della documentazione elencata ai punti da "b" a "e";
- g. Versamento di Euro 25,00 per diritti di segreteria da corrispondere mediante versamento in c/c postale n. 13229513, intestato a Comune di San Marcello P.se, Servizio Tesoreria, specificando sulla causale "versamento diritti di segreteria D.I.A. presentata da .....", ovvero tramite apposizione di apposita marca segnatasse, da acquistare direttamente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

### **6.2 Ai fini dell'inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:**

- a. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;
- b. Accettazione dell'incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;
- c. Copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art.11 del D.Lgs. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.
- d. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

**6.3 Note:**

- a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l'acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all'Amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell'intervento;

b. Alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata tutta la documentazione sopra elencata in unico esemplare;

c. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l'intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all'art. 48 del presente regolamento edilizio.

## 7. OCCUPAZIONI DI SUOLO PER ESPOSIZIONE DI DEPOSITO DI MERCI O MATERIALI

### 7.1 Documentazione obbligatoria da allegare alla denuncia di inizio dell'attività edilizia, in relazione alla tipologia di intervento previsto:

a. Titolo di proprietà o altra documentazione attestante la legittimità a presentare la DIA, ovvero dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art.46 del D.P.R. 28/12/2000 n.445 attestante quanto sopra, ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dall'intestatario della DIA;

b. Estratto di mappa catastale con individuata l'area interessata dall'intervento;

c. Estratto di P.R.G. vigente con individuato indicato l'area interessata dall'intervento;

d. Relazione tecnica descrittiva dell'intervento contenente:

- dimostrazione di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente regolamento edilizio;

- attestazione della conformità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi;

- descrizione delle scelte progettuali operate.

e. Documentazione fotografica esaustiva relativa allo stato di fatto dell'area oggetto di intervento, con planimetria schematica dei punti di ripresa;

f. Planimetria generale in scala appropriata, 1:200 o 1:500, dell'area oggetto di intervento contenente le seguenti indicazioni:

- orientamento;

- distanza dai confini di proprietà, dai fabbricati circostanti e da pareti finestrate, caratteristiche dalle strade limitrofe, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto ed ogni altro elemento utile per la valutazione dell'intervento;

- Verifica delle aree permeabili ai sensi dell'art. 78 della delibera Consiglio Regione Toscana 25/12/2000 n.12 (P.I.T.) ;

g. Relazione geologico-geotecnica ai sensi della L.R. 21 marzo 2000 n.39 (Legge forestale della Toscana) e relativo regolamento attuativo D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R;

h. Richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42, completa di duplice copia della documentazione elencata ai punti da "b" a "f";

i. Prospetto fornito dallo scrivente ufficio ovvero scaricabile dal sito internet del Comune [www.comune.sanmarcellopistoiese.it](http://www.comune.sanmarcellopistoiese.it), per il calcolo degli oneri di urbanizzazione;

J. Versamento di Euro 25,00 per diritti di segreteria da corrispondere mediante versamento in c/c postale n. 13229513, intestato a Comune di San Marcello P.se, Servizio Tesoreria, specificando sulla causale "versamento diritti di segreteria D.I.A. presentata da .....", ovvero tramite apposizione di apposita marca segnatasse, da acquistare direttamente presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune.

### 7.2 Ai fini dell'inizio dei lavori ed in riferimento alla specifica categoria di intervento, si rende comunque necessario produrre agli atti del Comune, la seguente documentazione:

a. Nominativo della Ditta esecutrice dei lavori e relativi codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;

b. Accettazione dell'incarico da parte del tecnico Direttore dei lavori;

c. Documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'art. 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/2003 n.276, nei casi previsti dalla normativa vigente.

### 7.3 Note:

a. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rende necessaria per l'acquisizione di nulla-osta, autorizzazioni o pareri di Enti esterni all'Amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori e di ulteriore documentazione che potrà essere richiesta dal competente ufficio edilizia privata ai fini di una corretta valutazione dell'intervento;

b. Alla denuncia di inizio attività dovrà essere allegata tutta la documentazione sopra elencata in unico esemplare;

c. Dovrà essere presentata ulteriore copia di tutta la documentazione sopra elencata nel caso che l'intervento riguardi attività produttive di competenza dello Sportello Unico delle Attività Produttive di cui all'art. 48 del presente regolamento edilizio.