



**COMUNE DI MASSA**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

*Adottato dal Consiglio Comunale nelle sedute del 26.1.1978 con deliberazione n°59 e del 25.7.1978 con deliberazione n 437*

*Modificato ed integrato con deliberazione consiliare n°907 del 28.11.1979*

Il Sindaco (Silvio TONGIANI)

Il Segretario Generale (Dott. Carlo COMPAGNUCCI)

Il Capo Ripartizione Urbanistica (arch. Piero RAFANELLI)

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n°59 del 26.1.1978, modificato con deliberazione n° 437 del 25.7.1978, integrato e modificato con deliberazione n°907 del 28.11.1979.

Definitivamente approvato, con integrazioni, con deliberazione della Giunta Regionale n°11745 del 19.10.1981, pubblicata, per estratto, sul n° 63 del 24.11.1981 del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Regolamento e deliberazione regionale d'approvazione pubblicati e depositati all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni interi e consecutivi, dal 5 Gennaio 1982 fino a tutto il 21 Gennaio 1982.

## ULTERIORI MODIFICAZIONI

- 1 \* Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°214 del 29.4.1983;  
Approvata con deliberazione della Giunta Regionale n°11493 del 7.11.1983;  
Pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Toscana del 21.12.1983 ed all'Albo Pretorio comunale a decorrere dal 20.1.1984 per 15 gg. consecutivi (ART. 35 BIS) (*Altezza locali A2*)
  
- 2 \* Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 583 del 28.11.1983;  
Approvata con deliberazione della Giunta Regionale n° 5821 del 27.5.1985;  
Pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Toscana del 10.7.1985 ed all' Albo Pretorio comunale a decorrere dal 21.9.1985 per 15 gg. consecutivi (ART. 30 SC - ART. 31 lettera A) - (*Sbalzi*)
  
- 3 \* Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°478 del 22.10.1984;  
Approvata con deliberazione della Giunta Regionale n°5822 del 27.5.1985;  
Pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Toscana del 10.7.1985 ed all' Albo Pretorio comunale a decorrere dal 20.9.1985 per 15 gg. consecutivi (ART. 31 lettera B) - (*Distanza tra fabbricati*)
  
- 4 \* Adottata con deliberazione delegata n° 629 del 6.3.1985;  
Approvata con deliberazione della Giunta Regionale n° 11434 del 28.10.1985;  
Pubblicata sul bollettino ufficiale della Regione Toscana del 4.12.1985 ed all' Albo Pretorio comunale a decorrere dal 23.1.1986 per 15 gg. consecutivi (ART. 94) -(*Sanatoria palestre*)
  
- 5 \* Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n°310 del 29.3.1988;  
Approvata con deliberazione della Giunta Regionale n°10.511 del 21.11.1988;  
Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°5 del 25.01.1989 ed all'Albo Pretorio Comunale a decorrere dal 23.02.1989 per 15 gg. consecutivi (ART. 95) - (*Altezza locali commerciali e artigianali preesistenti all' 1/10/83*)
  
- 6 \* Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 229 del 27.3.1987;  
Approvata con deliberazione della Giunta Regionale n° 6185 del 17.7.1989;  
Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n° 53 del 20.9.1989 ed all' Albo Pretorio Comunale a decorrere dal 30.9.1989 per 15 gg. consecutivi (ARTT. 25 - 30) - (*Deroga per edifici di antica costruzione*)
  
- 7 \* Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 54 del 15/06/1993;  
Non soggetta ad approvazione regionale (ARTT. 8 - 9) - (*Commissione Edilizia Integrata*)
  
- 8 \* Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 24/02/1994;  
Approvata con deliberazione della Giunta Regionale n° 10586 del 2/11/1994;  
Pubblicata all' Albo Pretorio Comunale a decorrere dal 29.12.1994 per 15 gg. consecutivi (ART. 66 bis) - (*Cabine elettriche*)
  
- 9 \* Adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 118 del 30/11/1995;  
Pubblicata all' Albo Pretorio Comunale a decorrere dal 15.12.1995 per 15 gg. consecutivi  
Divenuta esecutiva il 09/01/1996 (ARTT. 2 - 32 - 58 -59) -(*Opere soggette a concessione - Salubrità del terreno - Recinzioni - Mostre, Vetrine, Insegne*)
  
- 10 \* Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 9 del 14.02.1997;  
Pubblicata all' Albo Pretorio Comunale a decorrere dal 19.02.1997 per 15 gg. consecutivi (ART. 8) - (*Commissione Edilizia*).
  
- 11 \* Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 07.06.2007;  
Pubblicata all' Albo Pretorio Comunale a decorrere dal 15.06.2007 per 15 gg. consecutivi  
Divenuta esecutiva il 15.06.2007 (ARTT. 2 - 3 - 3 bis - 3 ter - 3 quater - 3 quinquies - 3 sexies - 3 septies - 3 octies - 8 - 9 - 10 - 25 - 29 - 31 bis - 35 bis - 40 bis - 46 bis - 48 - 66 bis - Allegato B) – (*Interventi soggetti a permesso di costruire - Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività - Attività edilizia libera - Destinazioni d'uso - Classificazione degli interventi edilizi - Barriere architettoniche - Misure preventive e protettive contro le cadute dall'alto - Altezza dei fabbricati nelle aree soggette a pericolosità idraulica elevata e molto elevata - Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione - Collegio per la tutela del paesaggio - Caratteristiche dei locali - Sottotetti - Tolleranze dimensionali -*

*Impianti di climatizzazione, condizionamento e termoventilazione - Prevenzione incendi - Decoro generale - Centraline Enel).*

- 12 \*** Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 83 del 28/10/2008  
Pubblicata all'Albo Pretorio Comunale a decorrere dal 15/12/2009 per 15 gg. consecutivi.  
Dichiarata immediatamente esecutiva (*modifica integrativa al vigente regolamento edilizio relativa all'installazione di pannelli solari e fotovoltaici*).
- 13\*** Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 100 del 03/12/2009  
Pubblicata all'Albo Pretorio Comunale a decorrere dal 18/11/2008 per 15 gg. consecutivi.  
Dichiarata immediatamente esecutiva (*regolamento edilizio - modifica articoli 3 septies,35 bis,95- introduzione nuovo articolo 94 bis - modifica articolo 3 allegato "b" del regolamento edilizio*)
- 14\*** Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 106 del 29/11/2018  
Pubblicata all'Albo Pretorio Comunale a decorrere dal 11/12/2018 per 15 gg consecutivi  
Dichiarata immediatamente esecutiva (*Modifiche al Regolamento Edilizio*)

**TITOLO I****REGOLAMENTO EDILIZIO****DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO I*****OGGETTO DEL REGOLAMENTO*****ART. 1 - Oggetto del Regolamento**

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune più in generale, ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale sono disciplinate, oltre che dal P.R.G., dalle norme tecniche di attuazione, dalle norme relative al pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, dal presente regolamento, dalla Legge Urbanistica n°1150 del 17.8.1942, modificata ed integrata con Legge n°765 del 6.8.1967, dalla Legge n°10 del 28.1.1977, nonché dalle altre Leggi nazionali e regionali e disposizioni vigenti applicabili in materia.

**CAPO II*****RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - ESAME PROGETTI - PARERI*****ART. 2 - INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

Sono soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, le seguenti trasformazioni urbanistico-edilizie:

- a) gli interventi di nuova edificazione, ovvero di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente Articolo e da quelli di cui all'Articolo 3;
- 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 inedificato;
- 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 inedificato;
- 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. 3 - INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA**

Sono soggetti a denuncia di inizio attività, in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e al presente regolamento edilizio, alle salvaguardie regionali, provinciali e comunali, i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, in quanto non incidono sulle risorse essenziali del territorio.

- a. interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili nelle zone sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 ed in quelle classificate quali zone A dal vigente PRGC;
- b. interventi di manutenzione straordinaria;
- c. interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d. interventi di ristrutturazione edilizia;
- e. Altri tipi d'intervento che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia:
  1. le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
  2. i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
  3. le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
  4. le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
  5. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
  6. gli altri interventi edilizi che non rientrano nella classificazione di cui all'Articolo 2 del presente regolamento.

Sono inoltre soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'art. 2, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbanistici di cui all'articolo 55 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), dai piani complessi d'intervento di cui all'articolo 56 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planovolumetriche e tipologiche.

### **ART. 3 bis - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

I seguenti interventi, ancorché attuati a mezzo di opere edilizie ed in zone diverse da quelle sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e da quelle classificate quali zone A dal vigente PRGC, possono essere eseguite senza titolo abilitativo:

1. Interventi di manutenzione ordinaria;
2. interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
3. opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato
4. gli arredi da giardino quali:
  - a. Barbecue e fornelli di ingombro non superiore a 3,00 mq semplicemente appoggiati a terra con altezza massima di 2 m ad eccezione della canna fumaria che può avere un'altezza massima fino a 3 m. Può essere installato un solo manufatto per ogni resede di pertinenza, posto a debita distanza dagli edifici circostanti in modo tale da non emettere fumi lungo le facciate degli edifici.
  - b. Fontane e vasche ornamentali;
  - c. Cordoli delimitanti aiole e giardini;
  - d. Vialetti pedonali e carrai con lastre in pietra semplicemente appoggiate al suolo od altre pavimentazioni purchè permeabili;
5. voliere per il recupero e la riabilitazione di fauna selvatica con finalità didattico scientifiche, realizzate a titolo precario, facilmente rimovibili e non stabilmente infissi al suolo. Tali richieste potranno essere avanzate esclusivamente da Enti e/o Associazioni giuridicamente e istituzionalmente competenti in materia e dovranno comunque essere rispettose di ogni altra norma in materia giuridica, igienico sanitaria e ambientale.
6. le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco, nonché le opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione telegrafica, o per tramite gli uffici comunali, al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di permesso di costruire o la denuncia d'inizio dell'attività: le opere potranno essere eseguite trascorso il giorno solare relativo a detta comunicazione allo scopo di

consentire i necessari accertamenti da parte degli uffici tecnici competenti, salvo autorizzazione degli uffici stessi all'esecuzione immediata.

7. Gli interventi che riguardano la realizzazione di spazi di ristoro all'aperto a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio di somministrazione (dehors) nel rispetto delle prescrizioni del regolamento di cui all'allegato B.

### **ART. 3 ter - DESTINAZIONI D'USO**

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e della definizione di addizione funzionale sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

1. residenziali
2. industriali e artigianali
3. commerciali, direzionali e turistico-ricettive
4. commerciali all'ingrosso
  - Hotel, alberghi, pensioni, residenze turistiche alberghiere;
  - Case per ferie
  - Campeggi
  - Ostelli
  - Stabilimenti balneari
  - Impianti per attività ludico-sportive;

### **ART. 3 quater - CLASSIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che 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 e che non rientrano nella classificazione degli interventi appresso indicati;
- 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 nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato. A tal fine si intende trasformazione permanente del suolo la realizzazione di opere che modificano le caratteristiche agronomiche del terreno, per aumentarne la portanza e lo sgrondo delle acque (massicciate, impermeabilizzazioni, ecc.) e non ne consentono l'uso agricolo;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) gli interventi denominati "addizioni volumetriche" agli edifici esistenti consistenti in ampliamenti all'esterno della sagoma esistente. Fatte salve le specifiche indicazioni proprie degli strumenti di pianificazione territoriale, si assume come incremento volumetrico massimo ammesso il 30 % del volume originario legittimo del fabbricato esistente. \*
- g) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come opere di demolizione e ricostruzione di fabbricati che non comportano aumenti di volume, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione della sagoma, collocazione e destinazione d'uso, senza la necessità di alcun intervento sulle opere di urbanizzazione che modifichi la superficie fondiaria o che comporti la realizzazione di standard urbanistici, secondo la disciplina di P.R.G.
- h) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che non incidono sulle risorse essenziali del territorio.

- a. Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere per la riparazione, il rinnovo e la sostituzione degli elementi di finitura (superfici parietali, elementi decorativi, pavimenti e



infissi); degli elementi non strutturali della copertura (manto, gronda, pluviali, canne fumarie e camini ecc.); per il mantenimento in efficienza e per integrare gli impianti tecnici esistenti (idraulico, igienico sanitario, elettrico, fognario, termico, di ventilazione), dei sistemi di protezione (isolamento termico, isolamento acustico, impermeabilizzazioni ecc.). Rientrano nella manutenzione ordinaria, ai fini edilizi, la sostituzione degli elementi impiantistici quali caldaie, autoclavi, ecc., che non comportino la realizzazione di nuovi locali.

b. Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la sagoma e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono comprese le modifiche alla distribuzione interna degli alloggi e la realizzazione aperture esterne.

c. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica, dall'organizzazione dei prospetti e dai singoli elementi costitutivi caratterizzanti) e strutturali (individuati nelle tecniche di realizzazione e di posa in opera) 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, ancorché recenti. E' consentito l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte nei termini di cui sopra.

Negli interventi di restauro possono essere eliminate le parti che alterano l'edificio, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità architettonica.

Ove compatibile con la conservazione dei caratteri architettonici, tipologici, formali e strutturali potranno essere modificate le superfici, mediante trasformazione di s.u. in s.n.r. e viceversa.

Sono compresi gli interventi di accorpamento di unità immobiliari che non ne modifichino i caratteri distributivi e funzionali.

d. Ristrutturazione edilizia

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

- le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali nonché nella stessa collocazione e con la stessa articolazione della sagoma e lo stesso volume urbanistico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie a conformare gli edifici alla normativa sulla sicurezza e accessibilità delle costruzioni. La sagoma dell'edificio è quella determinata dall'ingombro planivolumetrico del fabbricato ad esclusione della copertura, degli aggetti e dei balconi. Per stessi materiali s'intendono quelli appartenenti alla stessa categoria. A tal fine dovranno essere utilizzati i materiali appartenenti alla medesima tipologia costruttiva con cui era realizzato l'edificio preesistente o la maggior parte di esso, adeguati tecnologicamente alle attuali forme del costruire. Sono individuate le seguenti tipologie costruttive:
  - o costruzioni in muratura portante, costruzioni con intelaiatura in cemento armato o acciaio e murature di tamponamento;
  - o costruzioni in legno;
  - o costruzioni in metallo;
  - o materiali plastici, vetro ecc.;
- 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. E' consentito il cambio di destinazione per uniformare il volume secondario a quello del fabbricato principale. Per organismo edilizio s'intende l'insieme del fabbricato principale con le varie pertinenze e strutture accessorie. I volumi secondari sono quelli che non superano il 30% del volume complessivo del fabbricato principale;

- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, di sicurezza e accessibilità; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile. A questo fine si intendono quali addizioni funzionali i seguenti interventi:
  - o nel rispetto degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale:
    - gli ampliamenti della volumetria esistente non superiore ai seguenti limiti:
      - 30% del volume esistente per fabbricati ad uso residenziale;
      - 10% del volume esistente per fabbricati ad uso non residenziale;
  - o in deroga agli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale:
    - la realizzazione di servizi igienici, nella quantità di n. 1 bagno, con eventuale anti bagno, complessivamente per un massimo 8 mq utili per ogni unità immobiliare residenziale avente superficie utile non superiore a 90 mq. Al fine di una razionale distribuzione degli spazi interni è consentita la realizzazione del servizio igienico all'interno dell'unità immobiliare, recuperando in ampliamento la superficie ad esso equivalente;
    - il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile, senza che si configurino nuove unità immobiliari, se il medesimo già costituisce legittima superficie non residenziale praticabile o residenziale non rispondente alle normative sanitarie o del presente regolamento, collegata all'unità immobiliare. La legittimità del sottotetto deve risultare da apposito atto abilitativo ad eccezione di quelli costruiti ante 1941. L'accesso al sottotetto è consentito esclusivamente dall'interno dell'unità immobiliare attraverso idonea struttura fissa. Non è consentita la realizzazione di un nuovo sottotetto, di intercapedini o di volumi tecnici. Il richiedente deve impegnarsi, attraverso apposito atto d'obbligo registrato e trascritto, a non frazionare l'unità immobiliare per un periodo minimo di anni 10.
      - Sono considerati volumi tecnici i seguenti volumi:
        - o le cabine elettriche ed i locali caldaia quando espressamente previsti dalle relativa normativa tecnica vigente;
        - o gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
        - o gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
        - o gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
        - o gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
        - o i serbatoi idrici;
        - o le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
        - o i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
        - o le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
        - o gli impianti tecnologici in genere;
        - o tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
      - I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante ed essere contenuti dimensionalmente alle necessità richiamate dalle singole norme di riferimento.
    - la costruzione di volumi fuori terra da destinare ad autorimesse pertinenziali di immobili residenziali ricadenti in aree interne al centro abitato, con le seguenti caratteristiche:
      1. n.1 autorimessa pertinenziale per ogni unità immobiliare, della superficie

- netta massima pari a 20,00 mq ed altezza media pari a 2,50 ml;
2. per le unità immobiliare di superficie netta superiore a 150 mq, l'autorimessa pertinenziale potrà avere una superficie netta massima di 35,00 mq;
  3. gli immobili già dotati di autorimesse potranno ampliarle fino al raggiungimento delle superfici sopra indicate;
  4. Le caratteristiche costruttive dovranno armonizzarsi con quelle del fabbricato principale sia per quanto riguarda l'aspetto architettonico che quello costruttivo. Non è ammesso l'utilizzo di lamiera, materiali plastici, pannelli prefabbricati in cemento e simili;

La realizzazione delle autorimesse è subordinata all'imposizione di un vincolo di pertinenzialità e di destinazione d'uso perenne registrato e trascritto.

La realizzazione delle autorimesse, dei servizi igienici ed il rialzamento del sottotetto sono attuabili solo per unità immobiliari esistenti, con le caratteristiche specificate, alla data di entrata in vigore della L.R. 52/99 e possono derogare dai soli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, ma dovranno rispettare l'altezza massima di zona misurata come dalle norme urbanistiche generali e le distanze dai confini, dalle strade e dalle pareti finestrate. E' consentita la realizzazione dei servizi igienici con altezza superiore a quella di zona solo per uniformarla a quella del fabbricato principale. La realizzazione delle autorimesse di cui sopra non è consentita in presenza di demolizione o cambio di destinazione d'uso di autorimesse preesistenti.

**\* Lettera così sostituita con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 106 del 29/11/2018.**

### **ART. 3 quinquies - BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche quali ascensori, piattaforme elevatrici e simili, possono essere realizzati in deroga dagli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, ma dovranno rispettare le distanze dai confini, dalle strade e dalle pareti finestrate. Per l'adeguamento delle unità immobiliari residenziali con superficie utile non superiore a 90 mq in dipendenza delle esigenze dei disabili, attestate da specifica certificazione medica, è ammessa la realizzazione di un servizio igienico della superficie massima utile di 8 mq e addizioni funzionali fino ad un massimo di 30 mc per la messa a norma di disimpegni e corridoi o per la realizzazione di un locale per esercizi fisici e cure mediche, la cui necessità sia comprovata da uno specifico parere del competente ufficio dell'Azienda USL. Sono fatti salvi i casi di deroga previsti dalla legge 13/89.

### **ART. 3 sexies - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE CONTRO LE CADUTE DALL'ALTO**

Gli interventi che riguardano le coperture degli edifici di nuova costruzione ovvero le coperture di edifici già esistenti devono prevedere l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza. A tal fine devono essere rispettate le prescrizioni di cui al DPGR n. 62/2005 "Regolamento di attuazione dell'art. 82 della L.R. n. 1/2005 relativo alle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza".

### **Articolo 3 septies – INTERVENTI EDILIZI NELLE AREE SOGGETTE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA ELEVATA E MOLTO ELEVATA. \***

A) Nelle aree definite a pericolosità idraulica elevata e molto elevata dal Piano di Assetto Idrogeologico e dal Piano strutturale vigente, per la realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, una volta individuata la misura di autosicurezza sulla base di adeguati studi idrologico-idraulici, ai soli fini del calcolo del volume, deve essere considerato, quale quota di riferimento dell'altezza del fabbricato, il piano di calpestio del primo solaio, a condizione che siano soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) il piano di calpestio del primo solaio non superi la quota di 1,20 m dal livello di campagna;
- b) lo spazio compreso tra il solaio ed il livello di campagna, fatte salve le strutture portanti, sia completamente sgombro in modo da non interferire con il deflusso delle acque e non sia utilizzato in alcun modo neanche come ricovero occasionale di materiali o attrezzi. In alternativa potranno essere messe in atto soluzioni compensative dei volumi interrati da realizzarsi comunque al di fuori del perimetro dell'edificio con obbligo di mantenimento delle destinazioni preesistenti;
- c) non siano realizzati o mantenuti vani interrati utilizzabili, agibili o tecnici.
- d) dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.

Nel caso in cui il battente idraulico sia superiore alla quota di 1,20 m dal livello di campagna, quale quota di riferimento dell'altezza del fabbricato si assume comunque quest'ultima.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia non possono essere realizzati o mantenuti vani abitabili o utilizzabili aventi la quota del solaio di calpestio inferiore a quella del battente idraulico.

Nei casi di ristrutturazione edilizia che comportino interventi eseguiti nei vani col piano di calpestio al di sotto del battente idraulico gli stessi sono consentiti alle seguenti condizioni:

-dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistema di autosicurezza;

-dimostrazione che l'intervento non determina aumento della pericolosità a monte e a valle.

Tutti gli interventi di cui al presente comma dovranno comunque ottenere il parere favorevole dell'ufficio comunale competente in materia di rischio idraulico ed idrogeologico.

In ogni caso devono essere rispettate le norme urbanistiche generali, le altezze massime di zona con riferimento alla quota di battente idraulico e le distanze dai confini, dalle strade e dalle pareti finestrate.

B) Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non ricompresi nel comma A) del presente articolo che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, gli interventi riguardanti la realizzazione di volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, e gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato e/o necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico non necessitano di parere dell'ufficio comunale competente in materia di rischio idraulico ed idrogeologico

**\* Articolo così sostituito con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 100 del 3/12/2009.**

### **ART. 3 octies - ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE**

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, ai sensi delle normative vigenti in materia e da versare con le modalità e nei termini ivi previsti. La ricevuta del versamento del contributo, calcolato dal Comune all'atto del rilascio della concessione, dovrà essere allegata dal richiedente al momento del ritiro della concessione.

Le opere eseguite con denuncia di inizio di attività edilizia comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle spese di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di cui all'art. 79, comma 1, lett. a) e comma 2 lett. d) della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1, per i quali è dovuto anche il contributo relativo al costo di costruzione.

Il contributo dovuto nel caso di denuncia di inizio attività, calcolato dal progettista abilitato con l'atto di denuncia, dovrà essere versato con le stesse modalità previste per le concessioni edilizie. La ricevuta del versamento dovrà essere consegnata al Comune entro il termine di venti giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività.

Il contributo può essere rateizzato in non più di quattro rate semestrali, nel qual caso i termini sopra indicati per il deposito della ricevuta si riferiscono alla prima rata. In caso di rateizzazione, il soggetto obbligato è tenuto a prestare al Comune idonee garanzie fideiussorie. Sulle singole rate sono dovuti gli interessi legali, come pure sulle relative sanzioni per ritardato pagamento.

Dalla quota totale di contributo, commisurato agli oneri di urbanizzazione, possono essere scomputate le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legge, il contributo deve essere determinato sulla base del seguente schema:

Tipologia d'intervento	Urbanizzazione primaria	Urbanizzazione secondaria	Costo di costruzione
Nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica	Onere intero	Onere intero	Costo intero
Sostituzione edilizia	Onere sostituzione	Onere sostituzione	Costo intero

Ristrutturazione edilizia per ampliamento	Onere intero relativo alla porzione in ampliamento	Onere intero relativo alla porzione in ampliamento	Costo intero
Ristrutturazione edilizia per addizioni funzionali	Onere ristrutturazione relativo alle addizioni funzionali	Onere ristrutturazione relativo alle addizioni funzionali	Costo intero
Ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione	Onere ristrutturazione	Onere ristrutturazione	Costo intero
Ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione con aumento del carico urbanistico	Onere ristrutturazione	Onere ristrutturazione	Costo ristrutturazione
Ristrutturazione edilizia per cambio di destinazione senza aumento del carico urbanistico	Non dovuto	Non dovuto	Costo ristrutturazione
Ristrutturazione edilizia per frazionamento	Onere ristrutturazione	Onere ristrutturazione	Non dovuto
Ristrutturazione edilizia senza aumento del carico urbanistico	Non dovuto	Non dovuto	Non dovuto
Restauro e risanamento conservativo con aumento del carico urbanistico	Onere ristrutturazione	Onere ristrutturazione	Non dovuto

Mutamenti di destinazione e carico urbanistico determinato:

Destinazione d'uso originaria	Destinazione d'uso di progetto	Carico urbanistico
residenziale	commerciali, direzionali e turistico-ricettive	aumento
residenziale	industriali e artigianali	diminuzione
direzionale	residenziale	diminuzione
direzionale	commerciale	aumento
direzionale	turistico-ricettive	invariato
direzionale	industriali e artigianali	diminuzione
commerciale	residenziale	diminuzione
commerciale	industriali e artigianali	diminuzione
commerciale	direzionale	diminuzione
turistico-ricettive	residenziale	diminuzione
turistico-ricettive	commerciale	aumento
turistico-ricettive	direzionale	invariato
turistico-ricettive	industriali e artigianali	diminuzione
industriali e artigianali	residenziale	aumento
industriali e artigianali	commerciali, direzionali e turistico-ricettive	aumento

#### ART. 4 - Progettisti e Costruttori

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi Professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, o deve essere debitamente abilitato, o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente la esecuzione delle opere.



**ART. 5 - Domanda di Concessione Edilizia e allegati a corredo della domanda -**

La domanda di Concessione, compilata negli appositi stampati predisposti dal Comune, deve essere diretta al Sindaco.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista, anche il titolo idoneo ad ottenere la Concessione.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

La domanda di Concessione Edilizia, redatta sugli appositi stampati debitamente compilati su ogni loro parte, deve essere corredata da:

1. estratto catastale autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
2. certificato catastale autentico, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi o altro titolo idoneo;
3. titolo di disponibilità dell'area, redatto nelle forme di Legge;
4. scheda ecografica in scala 1:2000. Tale scheda ecografica deve essere richiesta preventivamente agli Uffici Comunali competenti, a mezzo di apposito stampato, allegando copia dell'estratto catastale di mappa in cui sia chiaramente indicato il terreno o i terreni oggetto della edificazione. Il Comune certificherà la destinazione di zona dei terreni sopraddetti e la scheda ecografica in originale, dovrà far parte integrante e fondamentale del progetto edilizio oggetto di Concessione;
5. planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circvicine, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quant' altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
6. disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con la indicazione di:
  - destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - tabella delle superfici nette di ogni singolo vano;
  - dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
  - indicazione dei rapporti di illuminazione naturale;
  - ubicazione degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
  - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
  - strutture portanti (c.a., acciaio, murature, ecc.);
  - (nella pianta degli spazi aperti) pavimentazione, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, impianto di raccolta e di smaltimento dei liquami, ove non esiste fognatura nera, quote e diametri delle condotte, ecc.), come da Regolamento per l'uso della fognatura;
  - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari, ecc.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50 o 1:100. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi.

7. disegni quotati, normalmente in rapporto a 1:100, di sezione dell'opera, messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani finiti, lo spessore dei solai compresi i pavimenti, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera, con i particolari esecutivi della struttura di copertura dell'edificio.
8. disegni, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;
9. particolari di recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;
10. documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc.) delle quali anche accurati disegni ne chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;
11. rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;
12. disegni, in scala minima 1:100, indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura gialla le murature che si intendono demolire, con campitura rossa quelle che si intendono eseguire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente n° 6 devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura gialla quelle demolite e con campitura rossa quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;
13. relazione illustrativa;
14. autorizzazione, ove del caso, alla Concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati (da presentare prima del rilascio della Concessione Edilizia);
15. in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. n°60 del 24.8.1977 e dall'ultimo comma dell' Art. 15 della Legge n°10 del 28.1.1977, il richiedente la concessione edilizia dovrà presentare il progetto di costruzione agli uffici tecnici degli Enti erogatori di servizi affinché, ove sia necessario, vengano indicate quelle opere di collegamento tra l'edificio da costruire e la rete telefonica esterna. Un visto degli Enti sugli elaborati attesterà l'avvenuta progettazione di dette predisposizioni che il costruttore s'impegna ad eseguire. Il sopracitato obbligo riguarda i nuovi insediamenti di qualsiasi tipo e le ristrutturazioni che variano il carico urbanistico e la loro destinazione.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti devono essere riuniti nell'apposita cartella; il progetto dovrà essere presentato in copie riprodotte piegate secondo il formato UNI, delle quali una bollata a norma di Legge.

Tutte le tavole prodotte e la relazione illustrativa, devono essere firmate dal proprietario o da chi ne ha titolo e dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro, indicante l'appartenenza all'Albo Professionale.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie quattro copie; per opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, dovrà essere prodotto il numero di copie necessario.



**ART. 6 - Procedura per la presentazione della domanda -**

La domanda di Concessione Edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art. 5 nonché da un elenco in doppia copia contenente l'indicazione dei documenti prodotti deve essere presentata all'Ufficio Protocollo Generale del Comune, il quale dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli indicati, restituisce al richiedente copia dell'elenco suddetto con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

**ART. 7 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri -**

Le domande di Concessione Edilizia debbono essere esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o di presentazione di altri elaborati essenziali per l'istruttoria, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Comando VV.FF., per quanto di sua competenza;
- del Veterinario comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- della Ripartizione Urbanistica del Comune per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente Regolamento Edilizio e per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, cc.)
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica preventiva delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti delle fognature o altri sistemi di scolo, della possibilità di allacciamento ed approvvigionamento idrico, e della situazione viaria;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza.

Le pratiche che richiedono l'emissione di un parere o nulla osta da parte di Uffici non comunali dovranno essere corredate delle copie della richiesta presentata dall'interessato intesa ad ottenere tale parere o nulla osta.

**CAPO III****COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO****ART. 8 - COLLEGIO PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO**

Il Collegio per la tutela del paesaggio, ai sensi dell'art. 89 della LR 1/2005, esercita la funzione di accertare e verificare la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio.

Il Collegio è composto da tre membri nominati dal Consiglio Comunale, con voto limitato a due, che restano in carica per tre anni e possono essere rieletti una sola volta.

I membri del Collegio sono scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i seguenti requisiti:

- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario 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 di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

Le deliberazioni consiliari di nomina degli esperti del Collegio per la tutela del paesaggio sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché dalla eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

I membri che risultano assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, decadono, e la decadenza opera di diritto.

In caso di rinuncia, decadenza o di dimissioni di un membro nominato, lo stesso viene sostituito, entro 30 giorni, seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario. Il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio per cui era stato nominato il commissario sostituito.

Il Collegio esprime a maggioranza i propri pareri con la presenza di almeno due membri. I pareri devono essere adeguatamente motivati ed i verbali delle riunioni devono riportare anche i pareri di minoranza. Il componente del Collegio che ha un interesse proprio o di parenti o affini sino al quarto grado su un progetto, deve astenersi dal prendere parte alla discussione sullo stesso.

Il dirigente del Settore Urbanistica od un suo delegato, partecipa alle riunioni del Collegio in qualità di relatore senza diritto di voto. Le funzioni di segretario, senza diritto di voto, sono svolte da un dipendente del Comune designato dal dirigente del Settore Urbanistica. Il segretario compila l'ordine del giorno e stila il verbale delle sedute.

I membri del Collegio possono invitare alle sedute il progettista od il richiedente della pratica in esame, per avere maggiori informazioni sul progetto o per richiedere la presentazione di memorie scritte integrative. Tali soggetti devono abbandonare la seduta prima dell'espressione del parere da parte dei membri del Collegio.

Ai membri del Collegio è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per la partecipazione alle sedute del Consiglio Comunale.

Il Collegio si riunisce ordinariamente una volta alla settimana su convocazione del dirigente del Settore Urbanistica. La frequenza settimanale delle sedute può subire variazioni in relazione alle esigenze del servizio.

**ART. 9 -**

Abrogato.

**ART. 10 -**

Abrogato.

**ART. 11 -**

Abrogato.

#### **ART. 12 - Punti di linea e di livello - Attacchi fognature e acquedotto**

Prima del rilascio della Concessione Edilizia saranno effettuati da parte dei tecnici comunali accertamenti sopralluogo oltre che per controllare che la situazione di fatto sia rispondente a quella esposta nei progetti presentati, per rilevare l'esigenza di opere di urbanizzazione e per determinare sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed ai punti di presa dell'acquedotto ove questi esistano.

Tali determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto, altresì, a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale, firmato dalle parti e dal Direttore dei lavori.

#### **ART. 13 - Determinazioni del Sindaco sulla Domanda -**

Il rilascio della Concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione (Art. 3 - Legge 28.1.1977, n°10).

Il rilascio della Concessione nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato all'impegno del lottizzante all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della Concessione.

Il rilascio della Concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Urbanistico Comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti ed analoghe provvidenze;

- prospetto relativo ai requisiti e alle caratteristiche termo-tecniche e di isolamento termico redatto ed approvato ai sensi della Legge 30 Aprile 1976, n°373.

La Concessione Edilizia viene notificata al richiedente, corredata di una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune e del verbale dei punti fissi di linea e di livello di cui all'articolo precedente.

Il rilascio della Concessione Edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle Leggi ed ai Regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, all'Albo Pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

Chiunque, previa domanda in carta legale debitamente vistata per l'autorizzazione dal Capo dell'Amministrazione, può prendere visione presso gli Uffici Comunali della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto (domanda, disegni).

La determinazione del Sindaco sulla domanda di Concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato può ricorrere contro il silenzio rifiuto, nei modi e termini di legge, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

#### **ART. 14 - Titolare della Concessione Edilizia e variazioni -**

La Concessione Edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi o gli aventi causa del titolare della Concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità sulla base della documentazione prodotta, provvede alla relativa variazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la Concessione originaria.

#### **ART. 15 - Validità, decadenza della Concessione Edilizia -**

Nella Concessione sono indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori ai sensi dell' art. 4 Legge 28.1.1977, n°10. L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla data del rilascio della Concessione; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, su parere della Commissione Edilizia.

La decadenza della Concessione si verifica quando le opere non siano ultimate nel termine di 3 (tre) anni consecutivi dalla data di inizio, il termine, tuttavia, può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del Concessionario.

#### **ART. 16 - Varianti al progetto -**

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; in questo caso entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

#### **ART. 17 - Direttore dei lavori e costruttore -**

Il titolare della Concessione Edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore.

Il Direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il Committente titolare della Concessione, il Direttore dei lavori, l'Assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di Legge o di Regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella Concessione Edilizia.

#### **ART. 18 - Ordine di cantiere -**

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti e integrazioni di illuminazione stradale provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della Concessione, del progettista, del Direttore dei Lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la Concessione Edilizia e la copia dei disegni approvati, nonché il verbale dei punti fissi di linea e di livello a disposizione dell'Autorità Comunale e Statale.

#### **ART. 19 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico**

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la Concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La Concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione e vegetazione, allo scadere della Concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

#### **ART. 20 - Visite di controllo: termini e modalità -**

Il titolare della Concessione Edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della Concessione è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita che i Funzionari Comunali effettueranno potrà essere redatto apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della Concessione Edilizia, il Direttore dei lavori e l'Assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di Legge e di Regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella Concessione Edilizia.

#### **ART. 21 - Norme particolari per i Cantieri Edilizi -**

Si richiama espressamente:

- la norma di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi genere, dell'uso dell'energia elettrica, e di combustibili e di macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;

- l'obbligo, a termine di legge, della domanda di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc., deve provvedere che il mezzo adoperato sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale si dovrà immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere secondo le modalità di legge.

**CAPO V****AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ****ART. 22 - Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità ed agibilità-**

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, ecc. è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

**ART. 23 - Domanda e procedura per l' autorizzazione di abitabilità e agibilità -**

Il titolare della Concessione Edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, dopo aver preventivamente presentato il progetto previsto dal vigente Regolamento per l'uso della civica fognatura ed eseguito, ad approvazione del progetto di cui trattasi, le relative opere, deve indirizzare al Sindaco apposita domanda, in carta da bollo, non appena i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico, da parte di un tecnico abilitato, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, da parte dei competenti uffici comunali.

Il titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

Gli incaricati comunali verificheranno la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite, nonché la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti e la presenza o meno di cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della Concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di Concessione governativa.

La richiesta di abitabilità o di agibilità, dovrà inoltre essere corredata dai seguenti documenti:

- a. il certificato di prevenzione incendi dei VV.FF. che attesti, dopo averlo controllato, che sono state rispettate le prescrizioni ai fini della prevenzione incendi;
- b. la certificazione da cui risulti che sono state effettuate, con esito favorevole, le prove di collaudo delle strutture in cemento armato.

**TITOLO II****PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE -****CAPO I****ELEMENTI DI ABITABILITÀ****ART. 24 - Classificazione dei locali -**

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

- A.1** - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
  - Uffici, studi, aule scolastiche, sale da lettura, gabinetti medici;
- A.2** - negozi di vendita, sale di esposizioni, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
  - laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici in edifici di cura e ospedalieri;
  - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
  - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

- S.1** - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazioni individuali o collettive, nei complessi scolastici e di lavoro;
- S.2** -
  - a) scale che collegano più di due piani;
  - b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 m. di lunghezza;
  - c) piccoli magazzini e depositi annessi ai locali di categoria "A";
  - d) autorimesse di solo posteggio;
  - e) salette di macchinari che necessitano di avviamento e di scarsa sorveglianza;
  - f) lavanderia privata, stenditoi e legnaie;
- S.3** -
  - a) disimpegni inferiori a 12 mq.;
  - b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
  - c) vani scala colleganti solo due piani;
  - d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.



## **ART. 25 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

Tutti i locali di categoria A, devono ricevere aria e luce diretta, da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente ed avere una distanza minima da un qualsiasi fabbricato anteriore di ml. 10,00. Nelle zone territoriali omogenee "A" si potrà derogare da questa norma, su parere conforme della Commissione Edilizia del Comune, da esprimere caso per caso. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2;
- superficiali mq. 9 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, per i quali valgono le norme del Piano di adeguamento e di sviluppo per il commercio Legge 11 Giugno 1971, n° 426);
- cubiche mc. 27.

L'altezza minima dei locali di categoria A/1, senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in m. 2,70 netti, per la categoria A/2 deve essere pari ad almeno m. 3,00, tranne che per i negozi di vendita e relativi spazi spositivi per i quali può essere consentita un'altezza minima di 2,70 e salvo quanto stabilito dal successivo articolo 35/bis.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,40. Le finestre possono essere sostituite da un adeguato impianto di aspirazione meccanico.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare destinazione dei locali: l'altezza minima consentita, per i locali di categoria S è di m. 2,40, con l'eccezione dei locali destinati a cantina per i quali l'altezza media minima può essere consentita fino a m. 2,00 e per i locali destinati a garages condominiali per i quali l'altezza media minima può essere consentita fino a m.2,50.

I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche attribuite.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.R.G., dovranno aver angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno areare e illuminare solo locali di categoria S.1 e S.2, nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato e provvisto di caditoia per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq 13. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50.

Nelle zone omogenee "A" e negli edifici di antica costruzione i locali di categoria A ed S, purché relativi a funzioni consolidate o esistenti alla data di adozione (27.3.1987) da parte dell'Amministrazione Comunale della presente modifica al Regolamento Edilizio, in deroga a quanto prescritto al terzo comma del presente articolo, potranno avere una altezza inferiore alla minima richiesta e pari all'attuale altezza dei locali stessi, a condizione che vengano dotati di idoneo impianto di areazione forzata.

## **ART. 26 - Impianti speciali -**

Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S.

Alla domanda di Concessione Edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della Concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

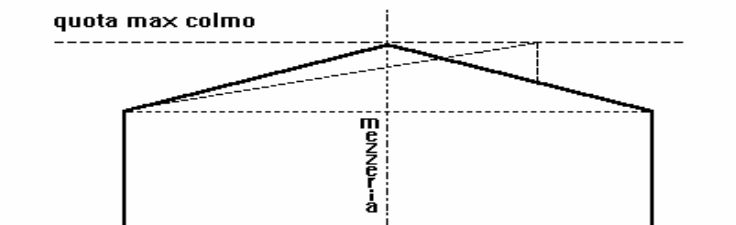
Il rilascio dell'autorizzazione all'uso dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione forzata soltanto per i locali di categoria S aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

## **ART. 27 - Soffitti inclinati -**

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopra indicati e con minimo assoluto di m. 2 per i locali di categoria A.

La pendenza delle falde di copertura a partire dall'altezza massima consentita non potrà essere superiore al 30%, e comunque la quota del colmo del tetto non potrà superare quella teorica determinata dalla predetta pendenza calcolata sulla mezzera della sezione del fabbricato da coprire:



**ART. 28 - Piani seminterrati -**

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede e del terreno circostante l'edificio non debbono essere utilizzati per destinazioni di categoria A.1, ma possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A.2 purché: l'altezza netta sia non inferiore a m.3,50; la quota del soffitto sia in media m.1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aereato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nelle zone "A", sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso e sempre su parere della Commissione Edilizia.

**ART. 29 – SOTTOTETTI**

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono essere di altezza media eccedenti i m. 2,00 nè avere lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Non sono ammessi sottotetti abitabili, al di sopra dell'altezza massima consentita ad eccezione dei vani derivati dalla ristrutturazione dei fabbricati esistenti per la realizzazione di addizioni funzionali quali il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile e la realizzazione dei servizi igienici.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori - lavanderia - stenditoi) la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopra dette.

## CAPO II

### PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI

#### ART. 30 - Parametri edilizi -

Superficie appartamenti:

la superficie minima netta degli appartamenti non può essere inferiore a mq 55, salvo le leggi speciali per l'Edilizia Residenziale Pubblica, estese anche agli interventi di ristrutturazione degli edifici di antica costruzione, limitati alle categorie D1 ex L.R. 59/80 e purché siano relativi a funzioni abitative consolidate o esistenti alla data di adozione della presente modifica al Regolamento Edilizio da parte dell'Amministrazione Comunale (27 marzo 1987) escludendo, comunque, il frazionamento delle unità abitative attuali.

SU - Superficie utile - corrispondente alla somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a mq 1 ogni 20 mc. di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento ecc.) dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

SC - Superficie coperta - corrispondente alla proiezione orizzontale della costruzione soprastante e sottostante il piano di campagna, con esclusione delle sole terrazze scoperte, a sbalzo, purché lo sbalzo non superi i ml. 1,75. Nel caso che gli sbalzi siano superiori ai m. 1,75, la eccedenza va considerata come superficie coperta.

HF - Altezza del fabbricato (ai fini della determinazione dei distacchi). L'altezza del fabbricato è data dalla differenza fra la quota del piano naturale di campagna e la quota della linea di incontro della facciata con il piano di posa del solaio di copertura o, nel caso di copertura a terrazza, con la quota di calpestio della medesima.

Nel caso in cui, per ragioni tecniche, il piano di campagna debba subire variazioni di quota, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dalla Ripartizione Urbanistica del Comune, specificando che:

A - il proprietario, per mezzo del progettista della costruzione, deve presentare una apposita relazione tecnica debitamente documentata, attestante la necessità di procedere alla variazione di quota del terreno naturale;

B- i marciapiedi intorno al fabbricato costituiscono quota 0,00 di riferimento purché non superino i ml. 0,30; l'eccedenza di tale limite sarà computata nell'altezza della costruzione;

C - le rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati non costituiscono elemento di misura dell'altezza massima del fabbricato, purché non eccedano nel loro sviluppo  $\frac{2}{3}$  della proiezione del fronte interessato del fabbricato, compresa la parte piana di fondo, siano realizzate in aderenza ad essi o al marciapiede e non interessino più di 1 fronte.

Qualora dette rampe interessino più di un fronte, il loro sviluppo complessivo non dovrà eccedere i  $\frac{3}{4}$  della media fra le proiezioni dei fronti interessati.

Qualora si crei artificialmente un dislivello nel piano di Campagna, l'altezza sarà valutata riferendola alla quota dell'ideale piano inclinato che unisce i piani a differente Livello, in modo da ricavarne una quota media. Lo stesso dicasi nei casi in cui il terreno naturale sia in pendenza.

Possono superare l'altezza massima consentita dalle norme di attuazione del P.R.G., solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè:

serbatoio d'acqua, extracorsa ascensori (purché questi si fermino all'ultimo piano abitabile e non arrivino al tetto), vani scale e camini, ecc.

V - Volume - È il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, entrambi misurate con i criteri di cui ai paragrafi precedenti. Il sottotetto va compreso nel computo dei limiti di volume del fabbricato stabiliti dal presente Regolamento Edilizio quando contiene locali abitabili.

Quando il volume dei locali interrati supera il 30% del volume dell'edificio fuori terra, l'eccedenza è anch'essa da computarsi nel calcolo della cubatura del fabbricato.

Il volume delle eventuali chiostrine e pozzi di aereazione regolamentari sarà anch'esso compilato come volume della costruzione, mentre quello delle logge coperte sarà computato nella misura del 50%.

**ART. 31 - Distanze -****A. DISTANZE DAI CONFINI E DALLE STRADE**

Sono prescritte le seguenti distanze minime dai confini, divise per zone territoriali omogenee, definite dal D.M. 2.4.1968, n°1444.:

Zone "A": Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze dai confini e dalle strade non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore ambientale, storico e artistico.

Zone "B": È prescritta una distanza minima dai confini pari alla metà dell'altezza massima raggiungibile della costruzione in ogni singola zona, come previsto dalle norme del P.R.G. con un minimo assoluto di metri lineari 5,00.

È altresì prescritta una distanza minima dalle strade pari alla media delle distanze dei quattro fabbricati più vicini, prendendone in considerazione 2 per ciascuna parte.

Zone "C": È prescritta una distanza minima dai confini pari alla metà dell'altezza massima raggiungibile delle costruzioni in ogni singola zona come previsto dalle norme di attuazione del P.R.G., con un minimo assoluto di ml 5,00.

È altresì prescritta una distanza minima dalle strade secondo il seguente schema:

- ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e ml. 15;
- ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15;

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate per le Zone "B" e "C", risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra descritte solo nel caso in cui gruppi di edifici formino oggetto di Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche.

Zone "D" ed "E": Sono valide in ogni caso le distanze minime dalle strade e dai confini definite per le Zone "C";

Zone "F": Nelle parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, le distanze minime dai confini saranno quelle dettate dalle necessità oggettive dell'impianto.

In ogni caso è necessario prima del rilascio della Concessione Edilizia relativa, il parere conforme della Commissione Edilizia del Comune.

Sono consentite costruzioni edilizie in aderenza, a norma del Codice Civile.

Gli oggetti o sporgenze dei fabbricati (es :terrazze, scale, balconi, spioventi, pensiline, gronde, ecc.), quando lo sbalzo non superi i ml. 1.75, non sono da computarsi nella distanza minima dai confini lasciando la materia alle norme di codice civile, a condizione che l'estensione dei balconi sia limitata ai 2/3 (due terzi) del prospetto interessato.

**B. DISTANZE TRA I FABBRICATI**

Le distanze tra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle prescritte dalle norme di attuazione del P.R.G. e dal D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444 art. 9.

**ART. 31 bis- TOLLERANZE DIMENSIONALI**

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.

Per le misure degli edifici le tolleranze lineari sono le seguenti:

- 0,5% per dimensioni fino a 10,00 m
- 0,25% per le quote eccedenti i primi 10,00 m

In ogni caso la tolleranza massima ammissibile è pari a +/- 20 cm. Nel caso di superamento delle tolleranze le differenze verranno riferite alle misure nominali di progetto. Tali tolleranze non devono incidere sulle distanze minime tra fabbricati e dai confini.

In rapporto alla tolleranza sulle dimensioni lineari si avrà la relativa tolleranza per quanto concerne il volume. Ai fini del requisito di abitabilità - agibilità, nella misura dell'altezza dei vani, si osservano tolleranze di +/- 2 cm.

### **CAPO III**

#### **PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE**

**ART. 32 - Salubrità del terreno -**

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

È in facoltà dell'Amministrazione richiedere direttamente, a spese della parte, perizia tecnica geologica.

Salvo quanto previsto all'art. 30 del presente Regolamento Edilizio, sono consentiti, con denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7/8/1990 n° 241, movimenti di scavo o rinterro per una altezza massima di cm. 30 e per una estensione superficiale massima di mq. 2.000. Eventuali movimenti di terra per altezze o estensioni superiori saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia. Con i suddetti movimenti di terra dovrà, comunque, essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti.

**ART. 33 - Isolamento della umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat. A.1 ed S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aereato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di Cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini come nei casi di cui al precedente articolo 29.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Cat. A.1 ed S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Nessun locale, che in tutto o in parte della sua altezza stia dentro terra sarà adoperato per l'abitazione permanente di una o più persone; quelli destinati esclusivamente ad abitazione diurna (laboratori, cucine, uffici, soggiorni, ecc.) dovranno avere:

- a) il pavimento di un metro più elevato dal livello massimo delle acque del sottosuolo;
- b) il muro ed il pavimento protetti mediante adatti materiali contro l'umidità del suolo;
- c) l'altezza libera del locale fuori terra di almeno mt. 1,50;
- d) le finestre devono avere apertura all'aria aperta. La superficie di queste non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. L'apertura delle finestre deve essere ad una altezza non inferiore a cm. 60 dalla superficie del terreno circostante; se i bordi sono incassati in terreno a mò di vallo i muri perimetrali dirimpetto alle finestre devono distare non meno di mt. 2 e di altrettanti per ogni lato dal centro della finestra (Istruzioni Ministeriali pag. 5 - Reg. I.S. - Art. 28).

**ART. 34 - Isolamento termico -**

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della Cat. A ed S.1, devono essere realizzate in modo tale da rispettare le norme dettate dalla Legge 3 Aprile 1976, n°373. Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di una testa, intonacato da ambo le parti ( $K = 2.2$ ).

**ART. 35 - Isolamento fonico -**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

- a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiali e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz.;
- b) pareti interne (tramezzi): le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune - androni, scale, ecc. - devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;
- c) pareti esterne: per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Negli spazi interni degli edifici non dovrebbero esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

In ogni caso i materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Per una completa osservanza di quanto sopra esposto si fa riferimento ai lavori ed ai tipi o modelli consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri Enti qualificati organi pubblici (Art. 8 D.M. 5 Luglio 1975).

**Articolo 35/bis \***

L'altezza minima dei piani terreni destinati ad uso commercio, rivendita, ristoranti e simili non potrà essere inferiore a 2,70 m ; -per le botteghe artigiane o laboratori di cui ai Codici ISTAT allegati fermo restando quanto previsto dall'art.6 del D.P.R. 303/56 per le botteghe artigiane o laboratori l'altezza potrà essere ugualmente di 2,70,previo parere igienico sanitario,misurata dal pavimento al soffitto od alle tavole del telaio od alla superficie interna della trave o della volta nella parte più saliente di essa.

Sono fatti salvi i locali di cui al comma precedente, che siano edificati, e nei quali si svolga attività commerciale, in epoca antecedente all'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, per i quali sono consentite altezze interne nette inferiori, fatte salve le altre norme igieniche, ed alla condizione che i locali siano destinati alle stesse precedenti attività commerciali.

La cubatura non può essere inferiore a mt. 10 per ogni lavoratore il quale deve disporre di una superficie di almeno mq. 2 (art.6 D.P.R. 13/3/1956, n°303 - Norme per l'Igiene di lavoro).

Per gli alberghi e le pensioni valgono oltre alle norme del T.U. delle Leggi Sanitarie e del Regolamento Generale di Igiene e del presente Regolamento quelle di cui al R.D. 24/5/1925, n° 1102 e successive modifiche ed integrazioni.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,70 riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, ed i ripostigli.

Nelle località superiori a 1000 mt. di altezza può essere consentita, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a mt. 2,55.

Per i fabbricati già adibiti a civile abitazione costruiti antecedentemente al Decreto del Ministero della Salute del 5/07/1975, sono ammesse altezze nette inferiori a m. 2,70. Sono altresì ammesse le ristrutturazioni edilizie nei fabbricati di cui al comma precedente purchè l'intervento non comporti modifiche in diminuzione dell'altezza utile interna rispetto all'esistente.



Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile (escluso balconi e terrazzi) non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno mq. 14.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone (Art. 1, 2 e 3 D.M. 5/7 1975).

**\* Articolo così sostituito con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 100 del 3/12/2009.**

#### **ART. 35/ter -**

Quando gli alloggi siano dotati di impianto di riscaldamento, la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18° C e i 20° C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

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

Qualora vi sia una sola finestra, questa non sarà mai inferiore a mq. 2 Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni regionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, di relativi infissi (Artt. 4 e 5 D.M. 5/7/1975).

#### **ART. 36 - Cucine -**

Ogni cucina deve essere dotata di canna di esalazione. In alloggi di superficie netta fino a mq 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15, purché su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purché non esista né parete né infisso tra i due locali e la stessa nicchia risulti dotata di una canna di aspirazione indipendente di almeno 10 cm. di diametro.

#### **ART. 37 - Fognature -**

Ai sensi del vigente Regolamento per l'uso della civica fognatura, gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere.

In mancanza di fognatura nera i liquami dovranno essere smaltiti, se possibile, a mezzo di pozzi perdenti od altri sistemi secondo le norme di legge in vigore e dei criteri, metodologie e tecniche dettate dalle disposizioni ministeriali, regionali e dell'Ufficiale Sanitario.

In tutti gli edifici con una capienza abitativa superiore a venti persone devono essere installati appositi e sufficienti impianti di depurazione che la odierna tecnologia consente. Negli edifici con minore capienza devono essere poste in essere vasche settiche di tipo IMHOFF.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con conduttore di aereazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di questa dovranno essere raccolte nei pozzetti di decantazione e successivamente smaltite a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico.

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nella fognatura o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

**ART. 37/bis -**

Coloro che effettuano scarichi provenienti da insediamenti sia produttivi che civili sono tenuti ad osservare le prescrizioni stabilite dalla Legge N°319 del 10/5/1976 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento e successive modifiche ed integrazioni anche sulla base di apposito Regolamento Locale.

In particolare è fatto obbligo al proprietario dello stabile o suo amministratore o delegato di presentare con allegata relazione tecnica e documentazione, richiesta di autorizzazione:

- 1) al Comune se l'affluente di scarico è immesso nel suolo, nel sottosuolo od in pubblica fognatura;
- 2) alla Provincia se l'affluente di scarico viene versato in acque superficiali, eccetto il mare di qualsiasi portata;
- 3) alla Capitaneria di Porto se l'affluente è scaricato nelle acque marine.

La richiesta diretta ad altri Enti deve essere trasmessa in copia anche all'Amministrazione Comunale.

**ART. 38 - Impianti minimi -**

Ogni alloggio di nuova costruzione deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

È prescritta almeno una canna fumaria.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera (Art. 7 D.M. 5 Luglio 1975).

Gli uffici, negozi, laboratori, ecc. debbono essere provvisti di servizi igienici dotati di antilatrina con lavabi.

I wc inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

**ART. 39 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque -**

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati, ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori di Igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento Comunale per il servizio dell'Acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza tale da non aver assicurato un agevole approvvigionamento idrico devono essere dotati di apparecchio di sollevamento acqua - autoclave - anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

**ART. 40 - Camere oscure - Impianti termici -**

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e salubrità.

**ART. 40 bis - IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE, CONDIZIONAMENTO E TERMOVENTILAZIONE**

Gli impianti di climatizzazione dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone rispondendo alle norme previste dalla legislazione vigente e alle norme di buona tecnica.

Le unità esterne, le prese d'aria e simili possono essere installate su balconi, terrazze di copertura, pensiline, vani finestra ciechi o nicchie nel rispetto di quanto stabilito all'art. 48. La distanza da camini od altre fonti di emissione deve essere tale da garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per la climatizzazione.

I terminali di estrazione devono essere sistemati di norma sulla copertura dell'edificio e comunque in posizione tale da non recare disturbo.

Le acque di condensa devono essere convogliate nella fognatura bianca.

Per tutti gli impianti, compreso quelli di solo raffrescamento, dovrà essere evitato che l'aria calda proveniente dagli impianti entri negli edifici e arrechi disturbo; inoltre gli impianti non dovranno dar luogo ad emissioni acustiche disturbanti, rispetto agli insediamenti circostanti. L'espulsione di aria calda o viziata in cortili, chiostrine, cavedi o vicoli a fondo cieco è consentita solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a 4,00 m tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a 6,00 m tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra posta nella parete antistante o laterale;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a 2,00 m tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante;

Gli elementi esterni degli impianti devono essere installati in modo tale da garantire un'agevole manutenzione.

L'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti di climatizzazione, condizionamento e termoventilazione è soggetto a denuncia d'inizio dell'attività nel caso in cui comporti l'esecuzione di opere murarie. La presentazione del progetto degli impianti è disciplinata dalla specifica normativa vigente in materia.

La messa in funzione degli impianti potrà avvenire solo dopo il collaudo certificato da un tecnico abilitato, ad esclusione degli impianti di solo raffrescamento.

#### **“ART. 40 ter – IMPIANTI SOLARI E FOTOVOLTAICI**

Per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici dovranno essere perseguiti i criteri e le procedure di cui alla L.R.T. n. 39/2005 e al Piano di Indirizzo Energetico Regionale (P.I.E.R.) e loro successive modificazioni ed integrazioni.

Nelle zone definite “A” dal vigente strumento urbanistico, ai sensi del D.M. n. 1444/68, i pannelli fotovoltaici ed i pannelli solari dovranno essere posizionati in aderenza alle falde di copertura; le apparecchiature accessorie, con particolare riferimento ai serbatoi di accumulo, dovranno essere ubicate nelle intercapedini della copertura o nei relativi sottotetti o in altra sede purché non visibili dall'esterno.”

**Articolo introdotto con deliberazione di Consiglio Comunale n° 83 del 28/10/2008**

**CAPO IV****PRESCRIZIONI ANTINCENDIO****ART. 41 - Copertura -**

Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc. devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta di cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

**ART. 42 - Pareti divisorie -**

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

**ART. 43 - Scale e ascensori -**

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne "a pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai mt. 14.

**ART. 44 - Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti -**

Ogni scala, in edificio superiore a mt. 24 di altezza deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio. In edifici superiori a mt. 30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

**ART. 45 - Canne fumarie -**

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia. Ogni canna fumaria deve essere a servizio di una singola caldaia o fuoco.

**ART. 46 - Rinvio a leggi particolari -**

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle Leggi particolari.

**ART. 46 bis – PREVENZIONE INCENDI**

Tutti gli interventi, siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente devono rispettare le norme di sicurezza antincendio sia per le attività soggette al rilascio del certificato di Prevenzione Incendi che per quelle attività ricadenti nel campo di applicazione delle regole tecniche di prevenzione incendi emanate.

**CAPO V****PRESCRIZIONI VARIE****ART. 47 - Norme di edilizia antisismica -**

In relazione al disposto dell' art. 2 della legge 25/11/1962, n° 1684 nella esecuzione dei lavori edilizi, è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell' art. 4 della Legge stessa.

**ART. 48 - DECORO GENERALE -**

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni anche a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e TV comprese quelle paraboliche, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Le unità esterne degli impianti di climatizzazione devono essere schermate in modo da renderle del tutto invisibili dalle pubbliche vie o piazze. Tali schermature dovranno essere perfettamente integrate all'interno dei profili esistenti dell'edificio e devono ad essi adeguarsi per quanto riguarda forma, materiali e colori.

**ART. 49 - Manutenzione -**

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

**ART. 50 - Tabelle stradali e numeri civici -**

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese, sia per la apposizione che per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### **ART. 51 - Strade private -**

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata con lo scopo di collegare proprietà o edifici esistenti con strade pubbliche, devono richiedere al Sindaco l'autorizzazione, la quale, ferma restando la documentazione tecnica necessaria da prodursi per la completa individuazione dell'opera, potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente si sia assunto i seguenti obblighi:

- a) di provvedere, a sua completa spesa, alla costruzione della strada, alla sua manutenzione e nettezza, alla sua illuminazione notturna in corrispondenza dei fabbricati esistenti nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride;
- b) all'osservanza di tutte le condizioni imposte dal presente Regolamento e di quelle che in ogni singolo caso, l'Autorità Comunale riterrà opportuno adottare;
- c) di esonerare il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti a cose e persone nell'esercizio del transito;
- d) di riconoscere al Comune la facoltà, senza corrispettivo, di impiantarvi condutture dell'acqua potabile, fognature, linee elettriche, etc.;
- e) di installare in corrispondenza dell'accesso alla strada pubblica, ove richiesto, un cancello.

Le strade private, inoltre, dovranno avere, ove richiesto, fognature laterali per lo scolo delle acque meteoriche e fognature in cemento amianto o gres per le eventuali acque luride.

Il Comune potrà richiedere, per ragioni di interesse pubblico, la concessione gratuita del suolo relativo alle opere stradali e di quelle di eventuale urbanizzazione, nel quale caso verranno a decadere gli oneri di cui al punto a).

#### **ART. 52 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici -**

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per i fatti loro imputabili.

#### **ART. 53 - Uscite dalle autorimesse a rampe -**

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

#### **ART. 54 - Zoccolature -**

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità.

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

#### **ART. 55 - Elementi aggettanti -**

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per le parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m. 4,00 dal marciapiede rialzato e semprechè tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico in misura superiore alla larghezza del marciapiede ridotta di cm. 30.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di m.4,50, salvo maggiori limitazioni si rendessero necessarie per la sicurezza del traffico o per altre ragioni di interesse pubblico.

Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a mt. 3,00 dal confine.

#### **ART. 56 - Intercapedini -**

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all' art. 29.

#### **ART. 57 - Coperture -**

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di mt. 2,00.

**ART. 58 - Recinzioni -**

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, di provviste o di altro, in perfetto ordine, pulizia, ben sistemate, possibilmente alberate o coltivate a giardino od orto o seminate a prato.

In genere le aree scoperte, ad eccezione dei cortili di superficie limitata che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate a verde.

I giardini, i cortili, gli orti, ecc. dovranno essere sistemati in modo da assicurare la raccolta ed il convogliamento e smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno od impaludamento.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente ed essere eseguite, previa denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della legge 7/8/1990 n° 241, secondo le seguenti tipologie:

**SCHEDE TIPOLOGIE**

-----

LA NORMATIVA SEGUENTE NON SI APPLICA NELL'AREA DI RONCHI POVEROMO ED IN TUTTE QUELLE PARTI DI TERRITORIO IN CUI SIA VIGENTE UNO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI DETTAGLIO, CHE CONTIENE PREVALENTI PRESCRIZIONI PARTICOLARI DIVERSE

-----

**AREE URBANIZZATE:**

Sono consentite recinzioni formate da un muretto di base di altezza max. cm. 60, con pannelli di rete metallica o cancellata, di altezza max. ml. 2.00 e con siepe sempreverde

**AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO AMBIENTALE:**

Stessa tipologia del caso precedente, con le seguenti prescrizioni:

- muretto con copertina in cotto o pietra locale;
- nel caso di muretti in pietra a facciavista, l'altezza massima sarà limitata a cm. 40;
- la siepe dovrà essere formata esclusivamente da specie tipiche della zona (alloro, corbezzolo, aevonymus, arbusti rampicanti, pittosforo ecc.).



#### AREE ALL' INTERNO DEL PERIMETRO DELLA ZONA INDUSTRIALE APUANA

Per le aree di pertinenza degli insediamenti produttivi, sono consentite recinzioni in muratura di altezza massima ml. 2.50, con eventuali surplus in rete o simili, con funzione antiintrusione; è prescritto l'intonaco in colori chiari tradizionali, salvo che non si usino il cotto o la pietra lavorati a facciavista.

#### AREE AGRICOLE

Si prescrive il solo cordolo di base di altezza max di cm. 30, oltre a rete metallica, per un'altezza max complessiva di ml. 2.50; è consentito l'inserimento di soli passi carrai (uno per ciascun fronte stradale), con esclusione di passi pedonali.

#### CANCELLI DI INGRESSO

Gli ingressi sia pedonali che carrai, dovranno avere cancelli in legno o in metallo (in questo caso sono esclusi i pannelli pieni) e pilastri laterali di sostegno larghi non più di cm. 100;

Nel caso di copertura del cancello, il tetto avrà sbalzo max. di cm. 120, dovrà essere arretrato dal filo stradale di almeno ml. 2,00, ed essere finito con tegole in cotto all'uso tradizionale.

-----

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti.

Le opere eseguite in prossimità dei fossi devono sottostare a quanto dettato dall' art. 96/f del R.D. 25/07/1904 ed alla normativa regionale sul rischio idraulico.

Le staccionate o ripari per la vegetazione che si rendessero necessari per salvaguardare le piante dai venti marini dovranno essere realizzate con materiali naturali e in modo da permettere lo smontaggio nel periodo estivo; esse potranno restare montate nel solo periodo che va dall' ottobre all' aprile dell' anno successivo

**ART. 59 - Mostre - Vetrine - Insegne -**

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Le insegne dovranno essere realizzate, previa comunicazione al Sindaco, da inviarsi con preavviso di almeno gg. 15, secondo la seguente scheda:

**SCHEDA TIPOLOGIE APPLICABILI**

-----

**INSEGNE PER ATTIVITA' DI TIPO****PRODUTTIVO E COMMERCIALE**

<b>ZONE</b>	<b>TIPOLOGIA DIMENSIONI</b>	<b>MATERIALI AMMESSI</b>	<b>COLORI ILLUMINAZIONE</b>
<b>ZONE A VINCOLO AMBIENTALE</b>	<u>targhe:</u> max. cm. 50x70 <u>insegne:</u> <u>monofacciali</u> , all'interno del vano porta o finestra; <u>a bandiera</u> , solo metalliche e max. cm. 50x70 esclusione di paline isolate	materiali metallici, escluso alluminio vetri e materiali plastici lapidei locali	grigio/marrone scuri; nero; sabbati o colori tenui; colori naturali per i mat. lapidei; illuminazione a base di toni giallo-ocra
<b>ZONE NON VINCOLATE</b>	<u>targhe:</u> max. cm. 50x70 <u>insegne:</u> <u>monofacciali</u> max. cm. 150x300; dimensioni maggiori, su parere conforme della Commissione Edilizia; <u>a bandiera:</u> max cm. 200x300	materiali metallici vetri e materiali plastici lapidei locali	colori ed illuminazione secondo Codice della strada;

### INSEGNE PER ATTIVITÀ PROFESSIONALI

<i>ZONE</i>	<i>TIPOLOGIA DIMENSIONI</i>	<i>MATERIALI AMMESSI</i>	<i>COLORI ILLUMINAZIONE</i>
<b>ZONE A VINCOLO AMBIENTALE</b>	<u>targhe:</u> max. cm. 50x70 <u>insegne:</u> <u>monofacciali</u> , nel vano porta o finestra, prive di illuminazione propria; <u>a bandiera:</u> consentite solo per servizi sanitari o sociali (anche illuminate)	materiali metallici, escluso alluminio lapidei locali  vetri e materiali plastici (solo per le insegne a bandiera nei casi consentiti)	grigio/marrone scuri; nero; sabbati o colori tenui; colori naturali per i mat. lapidei;
<b>ZONE NON VINCOLATE</b>	<u>targhe:</u> max. cm. 50x70 <u>insegne:</u> <u>monofacciali</u> max. cm. 100x 150; dimensioni maggiori, su parere conforme della Commissione Edilizia; <u>a bandiera:</u> max cm. 100x150	materiali metallici vetri e materiali plastici lapidei locali	colori ed illuminazione secondo Codice della strada;

#### INSEGNE TEMPORANEE

Possono essere installati striscioni o stendardi, secondo le dimensioni che seguono, in tela o materiali plastici, con permanenza massima consentita di 60 gg, previa comunicazione al Sindaco da inviarsi con preavviso di almeno 15 giorni.

Dimensioni massime consentite:

striscioni: cm. 400 x 50 di altezza

stendardi: cm. 100 x 150

Devono essere rispettate le norme del Codice della Strada.

Insegne con tipologia o dimensioni diverse, da installare per motivi specifici giustificati da esigenze produttive o altro, potranno essere assentite previo parere favorevole della Commissione Edilizia.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lavori di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

#### **ART. 61 - Zone verdi e parchi -**

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

#### **ART. 62 - Depositi di materiali -**

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli Organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata.

#### **ART. 63 - Locali di deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani -**

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati, devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aereazione direttamente dall'esterno.

#### **ART. 64 - Cassette per corrispondenza -**

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso od in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

## CAPO VI

## CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

**ART. 65 - Norme generali -**

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell' eventuale Piano Regolatore Intercomunale, del P.R.G. e dei suoi piani particolareggiati di esecuzione.

Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

**ART. 66 - Norme particolari -**

L' autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell' insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

È consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne necessita la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità. Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

**ART. 66/ bis - Centraline Enel**

Nella costruzione di nuovi edifici dovrà essere prevista, salvo dichiarazione liberatoria dell'Enel, la realizzazione di un locale, quale volume tecnico ad uso centralina elettrica, delle seguenti dimensioni:

- per unità immobiliari da 1 : a 4	ml 2,50 x 3.50	h min. ml 2,50
- per unità immobiliari da 5 ed oltre	ml 2,50 x 5,00	h min. ml 2,50

e con le seguenti caratteristiche:

Il piano di calpestio del locale deve essere almeno cm. 10 al di sopra del piano di campagna o, comunque in situazioni particolari la quota dovrà essere concordata direttamente con l'Enel;

in ogni caso dovrà essere assicurata l'impermeabilità della struttura;

Il grado di finitura della muratura e degli infissi dovrà essere conforme a quello dell'edificio di riferimento, comunque nel rispetto della normativa vigente in materia antincendio;

il locale dovrà essere rispondente ai seguenti requisiti tecnici previsti dall'Enel:

1. accesso carrabile il più breve possibile da strada pubblica,
2. nessuna tubazione di alcun genere sui pavimenti e le pareti verticali sia della cabina che dei locali sovrastanti,
3. il soffitto dovrà essere costruito con materiale idoneo ad impedire la trasmissione di calore e del rumore prodotto dai trasformatori, inoltre dovrà essere impermeabilizzato ad evitare eventuale stillicidio proveniente dal piano superiore;
4. all'interno del locale dovrà essere previsto un pozzetto per la raccolta dell'olio, sotto il pavimento, volume circa mc. 1 con adeguati tubi di raccordo muniti di sifone spegni fiamma.

Tale vano sarà realizzabile in deroga agli indici edilizi ed urbanistici di piano e non computato al fine del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Qualora il vano così realizzato non sia necessario alla collocazione di una centralina elettrica sarà utilizzato per l'installazione dei contatori.

Diversamente gli apparecchi misuratori potranno essere collocati in apposite nicchie ricavate nei muri di recinzione, nel rispetto delle tipologie per questi previste dal P.R.G., le cui caratteristiche e dimensioni dovranno essere concordate con l'Enel.

Il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità degli edifici sarà subordinato alla verifica della effettiva disponibilità ed utilizzazione, da parte dell' ente erogatore del servizio, del locale destinato a cabina.

In quelle zone del territorio ove si rendesse necessaria la costruzione di cabine elettriche esterne agli edifici, le stesse dovranno essere realizzate in mattoni a faccia vista con la tipologia prevista dall'elaborato allegato al presente regolamento (allegato A), fatte salve deroghe per particolari situazioni d'inserimento ambientale, con particolare riferimento alla Zona Industriale Apuana.

Il grafico allegato ha valenza di indicazione tipologica comunque suscettibile di piccoli adattamenti funzionali.

Sarà possibile realizzare cabine alte solo nelle zone di montagna, con struttura in murature tradizionale, intonacata, tinteggiatura in colori terrosi, spigoli rivestiti in pietra, tipologia già presente sul territorio.

La distanza minima dei manufatti dal filo stradale e dai confini dovrà essere di ml 1,50, come da codice civile, comunque il manufatto, opera di urbanizzazione primaria, non costituisce punto di riferimento per la misura della distanza tra i fabbricati.

L'area su cui andrà ad insistere la suddetta opera di urbanizzazione sarà assoggettata al regime dell'esproprio per pubblica utilità.

#### **ART. 67 - Aree scoperte -**

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

#### **ART. 68 - Parcheggi -**

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a mq. 1 ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione; per uffici e negozi devono rispettarsi le norme del D.M. 2/4/1968, n° 1444.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta e alla manovra degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

#### **ART. 69 - Protezione dell'ambiente -**

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle Leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico e artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimenti o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

## CAPO VII

### EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

#### **ART. 70 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari -**

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento a quelle previste nelle Leggi particolari relative.

#### **ART. 71 - Locali per allevamento e ricovero di animali -**

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi Sanitarie ed alle previsioni del P.R.G., e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle Leggi particolari relative.

#### **ART. 72 - Impianti per lavorazioni insalubri -**

Gli insediamenti di lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi Sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle previsioni del P.R.G.

Per l'insediamento di tali manifatture, fabbriche e depositi in salubri si tiene conto della loro classificazione sulla base dell'elenco compilato dal Consiglio Superiore di Sanità e di ogni altra norma prevista dal T.U. delle Leggi Sanitarie, del Regolamento generale di Sanità e delle leggi e Regolamenti statali e regionali.

Per i complessi industriali che possiedono impianti, installazioni o dispositivi che immettono nell'atmosfera fumi o gas o polveri o esalazioni da costituire comunque pericolo per la salute pubblica o contribuiscono all'inquinamento debbono ottenere particolare autorizzazione all'attivazione previo parere del Comitato Contro l'Inquinamento Atmosferico della Regione Toscana.

Il Sindaco e l'Ufficiale Sanitario in materia di tali industrie si attengono alle disposizioni contenute nella legge 13 Luglio 1966, n°615 e nei relativi regolamenti e ad ogni altra norma integrativa.

### TITOLO III

#### LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

##### CAPO I

#### DOMANDA - CONVENZIONE - AUTORIZZAZIONE - ESECUZIONE -

##### **ART. 73 - Domanda di costruzione e di lottizzazione -**

I proprietari di aree, singolarmente o riuniti in Consorzio, che intendono procedere alla formazione di piani di lottizzazioni a scopo edilizio nelle zone di espansione nelle quali non esiste il Piano Particolareggiato, dovranno presentare domanda al Comune, corredata da:

- 1) documentazione attestante la proprietà;
- 2) progetto planivolumetrico comprendente i seguenti elaborati:
  - a. estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta autorizzazione a lottizzare, con certificato catastale;
  - b. planimetria di mappa catastale, estesa ad una zona compresa entro 100 m. dal perimetro dell'area da lottizzare, aggiornata dei fabbricati esistenti, delle indicazioni delle opere progettate della proprietà se tutta o in parte lottizzata;
  - c. planimetria in scala 1:1000 nella quale sia delimitata l'area da lottizzare;
  - d. planimetria esaurientemente quotata in scala 1:500 della lottizzazione progettata. La planimetria deve riportare la forma e le dimensioni dei lotti, gli edifici previsti e le loro distanze dai confini, i tracciati stradali, distinguendo quelli che si intendono lasciare accessibili al pubblico da quelli che saranno muniti di indicazione di strada privata, nonché le zone a destinazione speciale. In apposita tabella dovranno essere indicati:
    - la superficie, il volume che si intende edificare, il rapporto di copertura (r.c.) e l'indice di fabbricabilità (i.f.) di ogni singolo lotto fabbricativo e del complesso dei lotti. Dovrà essere specificata la superficie di ogni area a servizio collettivo e condominiale (strade e parcheggi per automezzi che dovranno essere dimensionati in rapporto alle esigenze del nucleo e trovare posto nel corpo degli edifici e giardini condominiali). Nella planimetria dovranno essere anche indicati i tracciati della rete idrica di fognatura primaria e secondaria e della rete per la pubblica illuminazione e del gas.
  - e. planimetria in scala 1:500 delle aree destinate a verde con specificazione dell'ubicazione delle alberature e delle varie essenze di esse;
  - f. profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati previsti;
  - g. schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi della lottizzazione con indicazione della loro destinazione e delle recinzioni;
  - h. plastico della lottizzazione in scala 1:500;
  - i. relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti.

##### **ART. 74 - Convenzione -**

Allorquando sia stato approvato il progetto di lottizzazione il richiedente o i richiedenti dovranno integrare il progetto stesso di ogni eventuale elaborato tecnico esecutivo che potrà essere richiesto e, prima di procedere alle operazioni di frazionamento con conseguenti alienazioni, dovranno stipulare con il Comune, per sé, successori e aventi causa, una convenzione nella quale si impegnano:

- 1) ad eseguire la lottizzazione conformemente agli elaborati tecnici cui si riferisce la convenzione;
- 2) ad eseguire a proprie spese le opere relative all'urbanizzazione primaria, e cioè:
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta e parcheggi;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas.
- 3) a cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primaria precisata all' art. 4 della Legge 29/9/1964, n°847, che sono di interesse pubblico, e le aree relative;
- 4) a cedere gratuitamente, come quota parte degli oneri previsti dall' art. 28 della vigente legge urbanistica per le opere di urbanizzazione secondaria stessa, e cioè quelle per la pubblica istruzione, per le



attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche culturali, sociali, amministrative sanitarie e religiose, secondo le previsioni grafiche indicate nelle tavole del P.R.G. - Nei casi in cui le previsioni del P.R.G. per tali attrezzature non investano l'area oggetto della lottizzazione, oppure la investano per una superficie complessiva inferiore a quelle corrispondente a mq. 18 per ogni 80 mc. di costruzione, il proprietario o i proprietari, riuniti in consorzio, sono tenuti a versare al Comune una quota, per ogni 80 mc. di costruzione, corrispondente al costo di acquisto di 18 mq. di terreno, necessari per le aree di urbanizzazione secondaria nel settore in cui insiste la lottizzazione (il valore di tali aliquote sarà determinato con delibera consiliare). Si impegnano, inoltre a versare, sempre intesa come quota parte degli oneri di cui all' art. 28 della L.U., una quota parte per la realizzazione di dette opere, che sarà specificata dal Comune in relazione all'entità dell'insediamento e alle sue caratteristiche conformemente a quanto previsto nell'apposita deliberazione adottata al riguardo.

Nel caso che nell'area da lottizzare esistano vincoli per destinazioni di attrezzature del tipo suddetto, in misura superiore a quella soprastipificata, e cioè quando l'area superi in superficie le percentuali stabilite di 18 mq. per 80 mc. di costruzione, l'area vincolata, se ceduta gratuitamente dal richiedente o dal consorzio dei richiedenti, sarà valutata a scomputo dei versamenti indicati nel presente comma, o se del caso, il Comune si impegna a rimborsare la differenza;

- 5) a realizzare l'edilizia privata contemporaneamente alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria e comunque entro il termine non superiore a dieci anni.

A garanzia del rispetto di quanto sopra, alla firma della convenzione, il richiedente o i richiedenti dovranno versare una cauzione corrispondente all'importo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

La presente norma non si applica nei casi in cui al momento della convenzione, il richiedente dichiara che intende effettuare la costruzione di tutte le opere e servizi suddetti prima del rilascio della prima licenza di costruzione.

- 6) a consentire la trascrizione del vincolo "non aedificandi" per sé, successori e aventi causa, delle aree scoperte private o condominiali previste nella lottizzazione;
- 7) a rimborsare al Comune le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell' art. 82 del presente regolamento.

#### **ART. 75 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l' urbanizzazione secondaria -**

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza nel caso di cui al comma precedente il proprietario, a giudizio discrezionale del Comune, deve versare il maggiore degli importi fra la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

**ART. 76 - Procedura per l'Autorizzazione della lottizzazione -**

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Urbanistico Comunale, della Commissione Edilizia Comunale e della Commissione Urbanistica, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato e restituendo contemporaneamente 3 (tre) copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte del Comitato Regionale di Controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta dei competenti Uffici regionali.

Intervenuto detto nulla-osta nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell' art. 41 octies della Legge 17 Agosto 1942, n°1150, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

**ART. 77 - Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni -**

L' autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 15 (quindici) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

**ART. 78 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzioni - Controlli -**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all' art. 2 del presente Regolamento.

Gli Uffici e servizi Comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

**ART. 79 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante -**

Qualora, scaduto il termine di validità dell' autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all' 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

**ART. 80 - Svincolo della cauzione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Lo svincolo della cauzione può avvenire, su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune, mentre gli oneri relativi saranno a carico del lottizzante.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

**ART. 81 - Licenze edilizie nella lottizzazione -**

Per la domanda ed il rilascio delle licenze edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente regolamento.

**COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE****ART. 82 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione -**

Il Sindaco ha facoltà di inviare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'Ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 73 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

**TITOLO IV****DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE****CAPO I  
DISPOSIZIONI FINALI****ART. 83 - Deroghe -**

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G., limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e relativamente ai parametri edilizi di cui all'art. 30 del presente R.E.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 Dicembre 1955, n°1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto all'art. 13 del presente Regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

**ART. 84 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti -**

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

**ART. 85 - Controllo e repressione abusi -**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n°1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella Concessione Edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la Concessione Edilizia o proseguiti dopo la recitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco applica le sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della Legge 28/1/1977, n° 10, senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del Direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 17 Agosto 1942, n°1150.

**ART. 86 -**

Abrogato

**ART. 87 - Entrata in vigore del Regolamento -**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altro Regolamento Comunale concernente l'edilizia.

**CAPO III**

**DISPOSIZIONI TRANSITORIE****ART. 88 - Opere già autorizzate -**

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della Licenza e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

**ART. 89 - Occupazione del suolo pubblico -**

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

**ART. 90 - Depositi materiali nelle zone residenziali -**

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

**ART. 91 - Canne fumarie -**

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

**ART. 92 - Antenne Radio e TV -**

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari possono essere obbligati a provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

**ART. 93 - Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc. -**

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 69, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

**CAPO III****DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

**ART. 94 - Palestre in attività al 31.12.1984 -**

Per le palestre in attività alla data del 31.12.1984 saranno consentite deroghe al disposto degli artt. 24/25/26/33/70 e 84 del vigente regolamento edilizio, purché i locali destinati a tali attività rispondano ai seguenti requisiti essenziali:

- a. adeguata aereazione;
- b. presenza di servizi igienici e complementari in misura proporzionata all' effettiva capienza ed attività esercitate;
- c. rispondenza dei locali alle norme di sicurezza.

L'accertamento dei predetti requisiti verrà effettuato da un' apposita Commissione Tecnica Comunale così composta:

1. Assessore allo Sport;
2. Ingegnere Capo del Comune o suo Delegato;
3. Sanitario designato dall'U.S.L.

Il parere, espresso dalla Commissione Tecnica e risultante da apposito verbale, potrà indicare, se positivo, particolari prescrizioni e limitazioni all' osservanza delle quali verrà subordinato il rilascio della licenza di esercizio con scadenza annuale.

**Articolo 94 bis – BOTTEGHE ARTIGIANALI PER ARTI E MESTIERI**

Le attività che presuppongono per il loro esercizio l'iscrizione alla Camera di Commercio in qualità di artigiano, i laboratori d'arte e i laboratori per i mestieri, potranno essere indistintamente insediati sia in unità immobiliari ad uso artigianale che in unità ad uso commerciale, come da elenco allegato alla presente per farne parte integrante.

Per le caratteristiche dei locali dovranno comunque essere rispettati integralmente gli Articoli 35 bis e 95.

Sia per le modifiche dei locali, che per il solo insediamento dell'attività dovrà essere richiesto il parere della competente ASL, per la verifica delle caratteristiche dei locali, della sicurezza nei luoghi di lavoro etc.

**\* Articolo introdotto con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 100 del 3/12/2009.**

**Articolo 95 - ATTIVITÀ COMMERCIALI ED ARTIGIANALI IN EDIFICI PREESISTENTI NUOVO**

Negli edifici esistenti alla data del 01.10.1983 è ammesso l'inserimento di attività commerciali ed artigianali in locali la cui altezza sia inferiore a quanto disposto dai precedenti articoli, quando sia documentata la impossibilità strutturale di raggiungere dette altezze, purché i locali destinati a tali attività rispondano agli altri requisiti di legge.

Tali requisiti saranno verificati dalla Commissione Comunale Edilizia e/o dei Responsabili del procedimento e dalla Unità Sanitaria Locale per quanto di loro competenza.

**\* Articolo così sostituito con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 100 del 3/12/2009.**

## INDICE

ART. 1 - Oggetto del Regolamento .....	5
ART. 2 - Interventi soggetti a Permesso di Costruire .....	5
ART. 3 - Interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività Edilizia .....	6
ART. 3/bis - Attività Edilizia Libera .....	6
ART. 3/ter - Destinazione d'Uso .....	7
ART. 3/quater - Classificazione degli Interventi Edilizi .....	7
ART. 3/quinquies - Barriere Architettoniche .....	10
ART. 3/sexies - Misure Preventive e Protettive contro le Cadute dall'Alto .....	10
ART. 3/septies - Altezza dei Fabbricati nelle aree soggette a Pericolosità Idraulica .....	11
ART. 3/octies - Oneri di Urbanizzazione e Costo di Costruzione .....	11
ART. 4 - Progettisti e Costruttori - .....	13
ART. 5 - Domanda di Concessione Edilizia e allegati a corredo della domanda - .....	14
ART. 6 - Procedura per la presentazione della domanda - .....	16
ART. 7 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri - .....	16
ART. 8 - Collegio per la tutela del paesaggio .....	17
ART. 9 - .....	17
ART. 10 - .....	17
ART. 11 - .....	18
ART. 12 - Punti di linea e di livello - Attacchi fognature e acquedotto - .....	18
ART. 13 - Determinazioni del Sindaco sulla Domanda - .....	18
ART. 14 - Titolare della Concessione Edilizia e variazioni - .....	19
ART. 15 - Validità, decadenza della Concessione Edilizia - .....	19
ART. 16 - Varianti al progetto - .....	19
ART. 17 - Direttore dei lavori e costruttore - .....	19
ART. 18 - Ordine di cantiere - .....	20
ART. 19 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico .....	20
ART. 20 - Visite di controllo: termini e modalità - .....	20
ART. 21 - Norme particolari per i Cantieri Edilizi - .....	21
ART. 22 - Opere soggette ad autorizzazioni di abitabilità ed agibilità - .....	22
ART. 23 - Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e agibilità - .....	22
ART. 24 - Classificazione dei locali - .....	23
ART. 25 - Caratteristiche dei locali - .....	24
ART. 26 - Impianti speciali - .....	24
ART. 27 - Soffitti inclinati - .....	25
ART. 28 - Piani seminterrati - .....	26
ART. 29 - Sottotetti - .....	26
ART. 30 - Parametri Edilizi - .....	27
ART. 31 - Distanze - .....	28
ART. 31/bis - Tolleranze Dimensionali - .....	29
ART. 32 - Salubrità del terreno - .....	30
ART. 33 - Isolamento della umidità - .....	30
ART. 34 - Isolamento termico - .....	30
ART. 35 - Isolamento fonico - .....	31
ART. 35/bis - .....	31
ART. 35/ter - .....	32
ART. 36 - Cucine - .....	32
ART. 37 - Fognature - .....	32
ART. 37/bis - .....	33
ART. 38 - Impianti minimi - .....	33
ART. 39 - Rifornimento idrico e impianti sollevamento acque - .....	33
ART. 40 - Camere oscure - Impianti termici - .....	33
ART. 40/bis - Impianti di climatizzazione, condizionamento e termoventilazione - .....	34
ART. 41 - Copertura - .....	35
ART. 42 - Pareti divisorie - .....	35
ART. 43 - Scale e ascensori - .....	35
ART. 44 - Scale, ascensori e bocche antincendio in edifici alti - .....	35
ART. 45 - Canne fumarie - .....	35
ART. 46 - Rinvio a leggi particolari - .....	36
ART. 46/bis - Prevenzione incendi - .....	36
ART. 47 - Norme di edilizia antisismica - .....	36

ART. 48 - Decoro generale - .....	36
ART. 49 - Manutenzione - .....	36
ART. 50 - Tabelle stradali e numeri civici - .....	37
ART. 51 - Strade private - .....	37
ART. 52 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici - .....	37
ART. 53 - Uscite dalle autorimesse a rampe - .....	37
ART. 54 - Zoccolature - .....	38
ART. 55 - Elementi aggettanti - .....	38
ART. 56 - Intercapedini - .....	38
ART. 57 - Coperture - .....	38
ART. 58 - Recinzioni - .....	39
ART. 59 - Mostre - Vetrine - Insegne - .....	41
ART. 60 - Marciapiedi e Porticati - .....	43
ART. 61 - Zone verdi e parchi - .....	43
ART. 62 - Depositi di materiali - .....	43
ART. 63 - Locali di deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani - .....	43
ART. 64 - Cassette per corrispondenza - .....	43
ART. 65 - Norme generali - .....	44
ART. 66 - Norme particolari - .....	44
ART. 66/ bis - Centraline Enel - .....	44
ART. 67 - Aree scoperte - .....	45
ART. 68 - Parcheggi - .....	45
ART. 69 - Protezione dell'ambiente - .....	45
ART. 70 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari - .....	46
ART. 71 - Locali per allevamento e ricovero di animali - .....	46
ART. 72 - Impianti per lavorazioni insalubri - .....	46
ART. 73 - Domanda di costruzione e di lottizzazione - .....	47
ART. 74 - Convenzione - .....	47
ART. 75 - Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria - .....	48
ART. 76 - Procedura per l'Autorizzazione della lottizzazione - .....	49
ART. 77 - Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni - .....	49
ART. 78 - Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi - Progetti relativi - Esecuzioni - Controlli - .....	49
ART. 79 - Penalità per inadempienza da parte del lottizzante - .....	49
ART. 80 - Svincolo della cauzione a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione .....	49
ART. 81 - Licenze edilizie nella lottizzazione - .....	49
ART. 82 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione - .....	50
ART. 83 - Deroghe - .....	51
ART. 84 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti - .....	51
ART. 85 - Controllo e repressione abusi - .....	51
ART. 86 - .....	51
ART. 87 - Entrata in vigore del Regolamento - .....	51
ART. 88 - Opere già autorizzate - .....	52
ART. 89 - Occupazione del suolo pubblico - .....	52
ART. 90 - Depositi materiali nelle zone residenziali - .....	52
ART. 91 - Canne fumarie - .....	52
ART. 92 - Antenne Radio e TV - .....	52
ART. 93 - Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie, ecc. - .....	52
ART. 94 - Palestre in attività al 31.12.1984 - .....	53
ART. 95 - Attività commerciali ed artigianali in edifici preesistenti - .....	53





**CODICI COMMERCIO**

*Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 100 del 03/12/2009 - dichiarata immediatamente esecutiva.*

- 15.81.1 10.71.10 Produzione di prodotti di panetteria freschi
- 15.81.2 10.71.20 Produzione di pasticceria fresca
- 15.82.0p 10.72.00 Produzione di fette biscottate, biscotti; prodotti di pasticceria conservati
- 15.82.0p 10.85.04 Produzione di pizza confezionata
- 15.85.0p 10.85.05 Produzione di piatti pronti a base di pasta
- 15.86.0p 10.83.01 Lavorazione del caffè
- 15.86.0p 10.83.02 Lavorazione del tè e di altri preparati per infusi
- 15.87.0 10.84.00 Produzione di condimenti e spezie
- 15.88.0p 10.84.00 Produzione di condimenti e spezie
- 15.89.0p 10.85.09 Produzione di pasti e piatti pronti di altri prodotti alimentari
- 15.89.0p 10.89.09 Produzione di altri prodotti alimentari nca
- 17.54.5 13.99.20 Fabbricazione di tulle, pizzi e merletti
- 17.54.6 13.99.10 Fabbricazione di ricami
- 17.60.0 13.91.00 Fabbricazione di tessuti a maglia
- 17.71.0p 14.19.21 Fabbricazione di calzature realizzate in materiale tessile senza soles applicate
- 17.71.0p 14.31.00 Fabbricazione di articoli di calzetteria in maglia
- 17.72.0 14.39.00 Fabbricazione di pullover, cardigan ed altri articoli simili a maglia
- 18.10.0 14.11.00 Confezione di abbigliamento in pelle e similpelle
- 18.22.2 14.13.20 Sartoria e confezione su misura di abbigliamento esterno
- 20.51.2 16.29.40 Laboratori di cornici
- 26.15.2 23.19.20 Lavorazione di vetro a mano e a soffio artistico
- 28.62.Bp 33.12.91 Riparazione e manutenzione di parti intercambiabili per macchine utensili
- 28.75.2p 33.11.04 Riparazione e manutenzione di casseforti, forzieri, porte metalliche blindate
- 29.24.6p 33.12.52 Riparazione e manutenzione di bilance e macchine automatiche per la vendita e la distribuzione
- 30.02.0p 33.20.06 Installazione di macchine per ufficio, di mainframe e computer simili
- 30.02.0p 62.09.01 Configurazione di personal computer
- 32.20.3 95.12.09 Riparazione e manutenzione di altre apparecchiature per le comunicazioni
- 36.11.2p 95.24.02 Laboratori di tappezzeria
- 36.30.0p 95.29.01 Riparazione di strumenti musicali
- 50.10.0p 45.11.02 Intermediari del commercio di autovetture e di autoveicoli leggeri (incluse le agenzie di compravendita)
- 50.40.1p 45.40.12 Intermediari del commercio di motocicli e ciclomotori
- 52.71.0 95.23.00 Riparazione di calzature e articoli da viaggio in pelle, cuoio o in altri materiali simili
- 52.72.0p 95.21.00 Riparazione di prodotti elettronici di consumo audio e video
- 52.72.0p 95.22.01 Riparazione di elettrodomestici e di articoli per la casa
- 52.73.0 95.25.00 Riparazione di orologi e di gioielli
- 52.74.0p 95.12.01 Riparazione e manutenzione di telefoni fissi, cordless e cellulari
- 52.74.0p 95.29.03 Modifica e riparazione di articoli di vestiario non effettuate dalle sartorie
- 52.74.0p 95.29.04 Servizi di riparazioni rapide, duplicazione chiavi, affilatura coltelli, stampa immediata su articoli tessili, incisioni rapide su metallo non prezioso
- 52.74.0p 95.29.09 Riparazione di altri beni di consumo per uso personale e per la casa nca
- 55.30.4p 56.10.30 Gelaterie e pasticcerie
- 63.30.1p 79.11.00 Attività delle agenzie di viaggio
- 64.20.5p 61.90.10 Erogazione di servizi di accesso ad internet (ISP)
- 67.13.2 66.19.21 Promotori finanziari
- 70.31.0 68.31.00 Attività di mediazione immobiliare
- 72.50.0p 95.11.00 Riparazione e manutenzione di computer e periferiche
- 74.81.2 74.20.20 Laboratori fotografici per lo sviluppo e la stampa
- 74.85.1p 82.19.09 Servizi di fotocopiatura, preparazione di documenti e altre attività di supporto specializzate per le funzioni d'ufficio
- 92.71.0p 92.00.01 Ricevitorie del Lotto, SuperEnalotto, Totocalcio eccetera
- 92.71.0p 92.00.09 Altre attività connesse con le lotterie e le scommesse
- 93.01.2 96.01.20 Altre lavanderie, tintorie
- 93.02.A 96.02.01 Servizi dei saloni di barbiere e parrucchieri
- 93.02.Bp 96.02.02 Servizi degli istituti di bellezza
- 93.02.Bp 96.09.02 Attività di tatuaggio e piercing
- 93.02.C 96.02.03 Servizi di manicure e pedicure
- 93.03.0 96.03.00 Servizi di pompe funebri e attività connesse
- 93.05.0p 96.09.04 Servizi di cura degli animali da compagnia (esclusi i servizi veterinari)
- 93.05.0p 96.09.09 Altre attività di servizi per la persona nca



REGOLAMENTO EDILIZIO - ALLEGATO B -

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEGLI SPAZI DI RISTORO ALL'APERTO A  
SERVIZIO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI DI PUBBLICO ESERCIZIO DI  
SOMMINISTRAZIONE (DEHORS)**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 26 del 07/06/2007  
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 100 del 03/12/2009

Indice:

Art. 1 Oggetto e finalita' .....	3
Art. 2 Definizione di dehors .....	3
Art. 3 Aspetti normativi e procedurali.....	
Art. 4 Ambito temporale .....	4
Art. 5 Criteri generali di collocazione .....	4
Art. 6 Criteri generali di realizzazione .....	5
Art. 7 Ambiti omogenei d'inserimento .....	6
Art. 8 Elementi di arredo (tipologie, materiali e colori).....	6
Art. 9 Elementi di copertura (tipologie, materiali e colori).....	6
Art. 10 Delimitazioni.....	8
Art. 11 Pubblicità .....	8
Art. 12 Modalità di presentazione della domanda.....	8
Art. 13 Dichiarazione di corretto montaggio.....	9
Art. 14 Manutenzione.....	10
Art. 15 Rinnovo della concessione.....	10
Art. 16 Revoca della concessione.....	10
Art. 17 Sanzioni.....	10
Art. 18 Deroghe.....	11
Art. 19 Disposizioni di rinvio.....	11
Art. 20 Norme finali e transitorie .....	11

## Art. 1 Oggetto e finalita'

Il presente regolamento disciplina, su tutto il territorio comunale, la collocazione, su suolo pubblico o privato con servitù di uso pubblico, a titolo temporaneo, di elementi di varia tipologia inerenti l'arredo urbano, denominati dehors.

L'obiettivo è quello di potenziare la qualità delle attività commerciali di pubblico esercizio esistenti, con adeguati spazi per la somministrazione e l'intrattenimento della clientela, garantendo nel contempo la fruibilità dello spazio pubblico urbano, con particolare riguardo al tessuto urbano storico, nonché quella dei beni storico-culturali che su di esso insistono e assicurando il corretto uso urbanistico ed edilizio del territorio, nel rispetto dei principi generali di sicurezza, riqualificazione formale e funzionale dell'ambiente urbano e di promozione turistica.

I dehors su spazi privati possono essere realizzati in conformità con le disposizioni del presente regolamento e nel rispetto del Regolamento edilizio e delle N.T.A. del P.R.G.C.

Il presente Regolamento non si applica per le attività commerciali e gli stabilimenti balneari ricadenti nella zona dell'arenile.

## Art. 2 Definizione di dehors

Ai fini e per gli effetti del presente Regolamento per dehors si intende l'insieme degli elementi mobili, smontabili e facilmente rimovibili che costituiscono, delimitano ed arredano lo spazio per il ristoro all'aperto destinate ad un uso limitato nel tempo e volte a soddisfare le esigenze delle attività commerciali di pubblico esercizio di somministrazione quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili.

I dehors possono essere costituiti dai seguenti elementi:

- a) Tavoli, sedie, poltroncine;
- b) Fioriere ed elementi di delimitazione;
- c) Pedane;
- d) Stufe ad irraggiamento;
- e) Impianto d'illuminazione;
- f) Cestini per raccolta rifiuti;
- g) Ombrelloni;
- h) Tende e coperture di varie tipologie.

## Articolo 3 - Aspetti normativi e procedurali

La realizzazione dei dehors, così come definiti al precedente art. 2, sono autorizzati secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.

La realizzazione dei dehors costituiti dai soli elementi di arredo (tavolini, sedie e fioriere) senza pedana e/o copertura è soggetta al solo provvedimento autorizzativo per l'occupazione di suolo nel rispetto delle disposizioni del presente Regolamento per quanto riguarda collocazione, tipologie, materiali e colori.

La realizzazione dei dehors dotati di pedane e/o copertura sono soggetti alla preventiva acquisizione dei seguenti pareri favorevoli:

- Parere del Settore Mobilità, Qualità Urbana, Protezione Civile per gli aspetti legati a viabilità e traffico, e arredo urbano.
- Parere del Settore Tutela Ambientale e politiche energetiche per gli aspetti legati alla compatibilità ambientale all'interno dei Parchi, Giardini e arce verdi Comunali.

- Parere del Settore Edilizia e Politiche della Casa sentita la Commissione interna nominata dal dirigente del Settore Edilizia e Politiche della Casa per le aree non sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004.
- Parere del Settore Edilizia e Politiche della Casa sentita la Commissione per il paesaggio per le aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La commissione interna è composta da tre membri iscritti all'Albo degli Architetti con Laurea in Architettura e da un tecnico/amministrativo istruttore con funzione di segretario verbalizzante, tutti dipendenti dell'amministrazione comunale.

La commissione si esprime sugli aspetti estetici e sul corretto inserimento dei dehors nel contesto urbano.

Le strutture e tutti gli elementi dei dehors dovranno essere conformi e certificati secondo le disposizioni legislative in materia di igiene, sicurezza e incolumità pubblica e superamento delle barriere architettoniche.

\* Articolo così sostituito con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 100 del 3/12/2009.

#### Art. 4 Ambito temporale

Il periodo di installazione è stagionale o continuativo.

Il dehors stagionale può essere installato per un periodo complessivo inferiore all'anno solare quindi integralmente rimosso entro i 5 giorni successivi alla data di scadenza e l'area occupata ripristinata e ripulita in ogni parte.

Il dehors continuativo può essere installato per un periodo non superiore a cinque anni consecutivi quindi integralmente rimosso entro i 5 giorni successivi alla data di scadenza e l'area occupata ripristinata e ripulita in ogni parte.

La data da cui decorre il periodo d'installazione è quella del rilascio della concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

L'amministrazione comunale si riserva comunque il diritto di richiedere la rimozione in qualsiasi momento su semplice avviso, per ragioni di interesse generale, senza che il soggetto autorizzato possa richiedere risarcimento di qualsiasi genere e tipo.

#### Art. 5 Criteri generali di collocazione

I dehors come definiti all'art. 2 devono essere collocati in posizione prospiciente alle attività commerciali di pubblico esercizio a cui sono annessi, garantendo la maggior attiguità possibile allo stesso e dimensionati in rapporto al contesto in cui sono inseriti.

È consentita un'occupazione di spazi limitrofi previo assenso scritto dei titolari degli esercizi limitrofi e dei condomini adiacenti.

Salvo quanto stabilito al precedente comma l'ingombro del dehors deve essere contenuto entro la proiezione, sia in orizzontale che in verticale, del fronte dell'esercizio pubblico al cui servizio deve essere posta la struttura. In caso di esercizi su più piani si fa riferimento al solo piano terreno. La superficie del dehors non deve essere superiore al 50% della superficie di somministrazione autorizzata con un minimo consentito di 15 mq.

La collocazione del dehors non deve interferire con la viabilità veicolare e con i flussi pedonali, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione. Non è consentita la collocazione che richiede l'attraversamento di strade adibite al transito dei veicoli dall'ingresso dell'esercizio ad eccezione delle Zone a Traffico Limitato e delle Aree Pedonali Urbane.

Nel caso in cui l'occupazione sia effettuata, anche parzialmente, sulla carreggiata, anche in vie pedonali o a traffico limitato, l'ingombro del manufatto deve essere tale da mantenere liberi da

qualsiasi tipo di occupazione gli spazi necessari al traffico dei mezzi di soccorso (ambulanza, vigili del fuoco) e delle forze di polizia, oltre che dei mezzi adibiti alla raccolta dei rifiuti solidi urbani e, comunque, detti spazi non devono essere inferiori a metri lineari 3,50.

Deve essere assicurata una larghezza libera dell'eventuale percorso pedonale non inferiore a 2,00 m misurata tra il limite della carreggiata stradale, o dell'edificio, ed il piano verticale d'ingombro del dehors. Tale larghezza deve risultare libera da ostacoli o da interferenze per tutta la zona di transito e dovrà essere assicurata la continuità dei percorsi pedonali. Il presente comma non si applica nelle zone a traffico limitato e nelle Aree Pedonali Urbane.

L'occupazione non deve interferire con gli attraversamenti pedonali, con le fermate dei mezzi pubblici, con gli spazi di sosta e parcheggi degli autoveicoli né occultare l'avvistamento delle luci semaforiche e/o del traffico veicolare né la segnaletica stradale verticale presente.

Le strutture non devono interferire con reti tecniche o elementi di servizio (es. chiusini, griglie, caditoie, idranti, quadri di controllo, misuratori dei servizi erogati, segnaletica verticale ed orizzontale, toponomastica, illuminazione, ecc.) che ne limitino il funzionamento, l'utilizzo, o la manutenzione.

Nelle zone soggette a vincoli paesaggistici ai sensi del D.lgs 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, deve essere posta particolare attenzione alla localizzazione dei manufatti, i quali dovranno essere inseriti correttamente in relazione al fabbricato o nell'intorno ambientale nello spirito di salvaguardia e tutela.

I dehors non devono occultare la vista di targhe, lapidi o cippi commemorativi, autorizzati dal Comune. Non sono ammessi dehors prospicienti gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004.

Le strutture e i manufatti dei dehors devono essere collocati e realizzati per poter resistere alle azioni degli agenti atmosferici.

Qualunque danno o incidente a persone e cose sarà a totale carico dell'intestatario della autorizzazione, restando il Comune esonerato da ogni responsabilità sia civile che penale.

Il dehors dovrà, a cura e spese del titolare dell'esercizio pubblico, essere rimosso, qualora si verifichi la necessità di effettuare lavori di pubblico interesse o qualora l'Amministrazione decida di organizzare una manifestazione sul luogo occupato dai dehors.

#### Art. 6 Criteri generali di realizzazione

A delimitazione delle aree sono ammesse barriere protettive semplicemente appoggiate al suolo a condizione che venga garantita la percezione visiva complessiva del contesto urbano specifico.

In abbinamento alle barriere protettive possono essere previste pedane in legno e/o metallo. In questo caso la barriera deve essere di tipo continuo e posta esternamente alla pedana, in modo tale da nascondere la vista laterale eliminando vuoti o discontinuità. Non sono ammesse pedane con altezza superiore a 15 cm salvo casi particolari (es. per colmare i dislivelli in presenza di marciapiede) e con profondità inferiore a 1,50 m. Non è consentito l'ancoraggio a terra delle strutture, in modo da non danneggiare la superficie della strada o della piazza e a garanzia della totale amovibilità delle stesse. L'eventuale scivolo di raccordo per i disabili dovrà essere realizzato all'interno dell'area occupata.

Tutti gli elementi di arredo urbano collocati dal Comune quali panchine, fioriere, cestini, paracarri, ecc. non possono essere compresi nell'area destinata a dehors, ma devono avere un adeguato spazio di fruizione che ne consenta l'utilizzo e la manutenzione.

I tavoli e le sedie dovranno essere coordinati tra loro, nei materiali, nei colori e nello stile. Dovranno avere forma e disegno quanto più semplice e lineare possibile e nella scelta dei colori e dei materiali dovrà essere ricercata un'armonia cromatica con le eventuali coperture ed il contesto ambientale di riferimento.

I cestini dovranno essere in armonia cromatica e stilistica con gli altri elementi di arredo.

La copertura dei dehors è consentita, con esclusione dei percorsi porticati e delle gallerie, sia di carattere storico che di recente realizzazione purché i sostegni o i montanti non siano infissi al suolo, ma semplicemente appoggiati e zavorrati. Non è ammesso l'uso di più tipologie di copertura



nello stesso dehors. Le coperture dovranno avere forma regolare e medesimo colore con materiali non lucidi i cui colori, per un corretto inserimento nel contesto, risultino in sintonia con l'assetto cromatico degli edifici adiacenti (è necessario fornire un campione nel caso il materiale utilizzato sia diverso dalla tela chiara naturale).

In tutti gli ambiti e per tutte le tipologie, a protezione dei dehors, non è consentito l'abbassamento verticale del telo di tende e coperture al di sotto di 2,20 m dal piano di calpestio.

E' consentita l'installazione di funghi riscaldanti funzionanti a GPL, omologati e muniti di regolare certificazione di sicurezza, nelle tipologie più semplici. In questo caso le coperture delle tende dovranno essere costituite da materiale di classe di reazione al fuoco non superiore a 2 in base al DM 26/6/84 *Classificazione di reazione al fuoco ed omologazione dei materiali ai fini della prevenzione incendi*.

L'impianto elettrico ed i relativi collegamenti dovranno essere realizzati in conformità alle norme CEI vigenti ed alla legge 46/90. Le luci di illuminazione non dovranno essere in contrasto e/o interferenza con le segnalazioni semaforiche, né arrecare danno ai conducenti di autoveicoli, oltre che essere in armonia cromatica e stilistica con gli altri elementi di arredo.

#### Art. 7 Ambiti omogenei d'inserimento

Al fine di consentire una corretta occupazione del suolo sono individuati i seguenti ambiti omogenei di inserimento:

- I): Zone A come delimitate nelle planimetrie di P.R.G. Viale Stazione, Piazza Garibaldi, Viale Eugenio Chiesa, Largo Matteotti, Via Bastione, Via Ghirlanda, Viale Roma nel tratto compreso tra via Carducci ed il centro città.
- II): Zona litoranea soggetta a tutela paesaggistica ad eccezione dei parchi e giardini. Viale Roma nel tratto compreso tra via Carducci ed il lungomare.
- III): Restante parte del territorio comunale.

#### Art. 8 Elementi di arredo (tipologie, materiali e colori)

Negli ambiti omogenei I) i tavoli e le sedie dovranno essere in metallo o in legno ed avere forma e disegno quanto più lineare possibile. I piani potranno essere anche in marmo o in vetro. I colori dei tavoli in metallo dovranno essere grigio scuro, verde scuro o rosso scuro con finitura opaca o micacea. I tavoli in legno dovranno essere al naturale o tinteggiati in verde scuro o rosso scuro. E' vietato l'uso di arredi in plastica e ogni effetto rustico.

Negli ambiti omogenei II) oltre ai materiali di cui sopra possono essere impiegati elementi in plastica purché di particolare qualità e design. I colori devono essere in sintonia cromatica con il sito.

Negli ambiti omogenei III) non ci sono limitazioni all'impiego di materiali e colori, a condizione che questi ultimi siano scelti in armonia con il contesto ambientale in cui si inseriscono.

#### Art. 9 Elementi di copertura (tipologie, materiali e colori)

Negli ambiti omogenei I) sono consentite le seguenti tipologie di copertura:

Ombrelloni di forma quadrata o rettangolare con sostegno centrale o laterale, disposti singolarmente o in serie. Il telo di copertura dovrà essere opaco in doppio cotone impermeabilizzato, in tinta unita preferibilmente di colore panna. Per ogni esercizio commerciale gli ombrelloni saranno tra loro uguali per dimensione, caratteristiche costruttive, colori e personalizzazioni.

Tende a falda tesa in tessuto costituite da uno o più teli retraibili, semplicemente agganciati alla facciata privi di punti d'appoggio al suolo e di teli o mantovane laterali. Dovranno

essere adottati criteri di simmetria rispetto alle aperture o alle campiture delle facciate. Gli agganci saranno al di sopra delle aperture o delle loro cornici; non dovranno essere coperti o manomessi eventuali elementi decorativi della facciata.

Tende a falda tesa in tessuto costituite da uno o più teli retraibili, semplicemente agganciati alla facciata con montanti d'appoggio al suolo e di teli o mantovane laterali. Dovranno essere adottati criteri di simmetria rispetto alle aperture o alle campiture delle facciate. Gli agganci saranno al di sopra delle aperture o delle loro cornici; non dovranno essere coperti o manomessi eventuali elementi decorativi della facciata.

Copertura a volta ribassata aperta o chiusa in testata, a pianta quadrata o rettangolare, su struttura leggera con montanti perimetrali e copertura in tessuto. Non sono ammesse realizzazioni con l'asse della volta perpendicolare alle facciate degli edifici o all'asse viario, né sequenze di elementi modulari accostati sui lati maggiori.

Copertura a padiglione singola, o in moduli aggregati, a pianta quadrata e copertura a piramide ribassata, con inclinazione compresa tra 15° e 30°. L'apparato di sostegno, deve mantenere i caratteri di leggerezza propri degli allestimenti all'aperto.

Le strutture di sostegno dovranno essere in metallo colore grigio grafite, verde scuro o rosso scuro con finitura opaca o micacea. E' ammessa la realizzazione di strutture in legno, adeguatamente trattato, escludendo accenni rustici e legni resinosi con colore naturale o tinteggiati in verde scuro o rosso scuro. Il telo di copertura dovrà essere opaco in tela naturale o doppio cotone impermeabilizzato, in tinta unita preferibilmente di colore panna.

Negli ambiti omogenei II) oltre a quelle di cui sopra sono consentite le seguenti tipologie di copertura:

Copertura a gazebo caratterizzato da un'unica struttura a pianta centrale e copertura con inclinazione compresa tra 15° e 30°. L'apparato di sostegno, deve mantenere i caratteri di leggerezza propri degli allestimenti all'aperto. Questa tipologia necessita sempre di essere circondata da un congruo spazio libero praticabile. Dimensioni e sagoma devono essere progettate in rapporto al contesto in cui vanno ad inserirsi.

Copertura a pagoda singola, o in moduli aggregati, a pianta centrale con struttura interna al telo di copertura. L'apparato di sostegno, deve mantenere i caratteri di leggerezza propri degli allestimenti all'aperto. Dimensioni e sagoma devono essere progettate in rapporto al contesto in cui vanno ad inserirsi.

Le strutture di sostegno dovranno essere in metallo con colori in sintonia cromatica con il sito. E' ammessa la realizzazione di strutture in legno, adeguatamente trattato, escludendo accenni rustici e legni resinosi con colore naturale o tinteggiati con colori in sintonia cromatica con il sito. Il telo di copertura dovrà essere opaco in tela naturale o doppio cotone impermeabilizzato, in tinta unita preferibilmente di colore chiaro.

Negli ambiti omogenei III) sono consentite tutte le tipologie di copertura sopra elencate con in aggiunta le seguenti:

Copertura a pagoda con struttura in vista, a pianta centrale. Il telo di copertura non deve prevedere prolungamenti raccogliabili attorno ai montanti. Non è ammesso l'assemblaggio di più elementi a pagoda con struttura esterna che sorregge il telo di copertura.

Strutture tese, vele e coperture innovative. Altre soluzioni di strutture e coperture diverse dalle precedenti, appositamente progettate o a carattere innovativo per forma e materiali, a elemento singolo o per aggregazione di moduli base, possono essere ammesse previo parere favorevole del Collegio degli Esperti o della Commissione di cui all'art. 3 che ne verificherà la correttezza del disegno e dell'inserimento nel contesto.

I materiali e i colori devono essere in sintonia con il sito.

In allegato è riportato un grafico con gli schemi di copertura ammessi e le relative possibilità localizzative.

## Art. 10 Delimitazioni

Negli ambiti omogenei I sono consentite le seguenti tipologie di delimitazione:

Delimitazione discontinua, costituita da vasi, fioriere o contenitori in terracotta, (h.max. 0,50 m) in posizione non accostata ma comunque predefinita a livello progettuale. La funzione degli elementi di delimitazione è quella di semplice indicazione dei limiti dell'area occupata del dehors. La distanza di detti elementi potrà essere organizzata con scansione simmetrica e non, ma tale da garantire la maggior trasparenza possibile. Le fioriere, i vasi o i contenitori dovranno essere uguali tra di loro e con dimensione non superiori a 1,00 m di lunghezza. L'altezza complessiva compresa l'essenza a dimora non dovrà superare 1,60 m.

Delimitazione continua che può essere costituita da:

Vasi, fioriere o contenitori accostati (h. max. 0,50 m) in terracotta, atti a realizzare mediante le piante inserite un effetto siepe consigliato soprattutto lungo strade veicolari. Le fioriere, i vasi o i contenitori dovranno essere uguali tra di loro e con dimensione non superiori a 1,00 m di lunghezza. Potranno essere ammesse vasi, fioriere o contenitori di dimensioni superiori, appositamente progettati, in ragione di particolari soluzioni di inserimento ambientale. In ogni caso l'altezza complessiva compresa l'essenza a dimora non dovrà superare 1,60 m.

Colonnine e balaustre (h. max. 1,10 m) con struttura in metallo color grigio grafite, verde scuro o rosso scuro con finitura opaca o micacea.

Pannelli in cristallo con struttura metallica (h. max 1,60 m) costituita da montanti a sezione contenuta ed eventuali pannellature opache per un massimo del 50% della superficie complessiva. Per la struttura sono ammessi i colori grigio grafite, verde scuro o rosso scuro con finitura opaca o micacea. Il cristallo deve essere antisfondamento, incolore e trasparente. Non è ammesso l'uso del policarbonato.

Nelle aree a forte valenza monumentale e nelle aree pedonali la delimitazione perimetrale non dovrà generalmente essere collocata. Potranno essere accettate soluzioni non invasive di volta in volta valutate a seconda delle caratteristiche dell'ambiente.

Negli ambiti omogenei II è consentito l'utilizzo di vasi, fioriere o contenitori in legno o metallo e pannelli in policarbonato. I colori di tutte le tipologie di delimitazione devono essere in sintonia cromatica con il sito.

Negli ambiti omogenei III sono consentite le tipologie di delimitazione di cui sopra con la possibilità dell'utilizzo di qualsiasi materiale e colore purché in sintonia con il sito.

In tutti gli ambiti le essenze arbustive da porre a dimora devono essere del tipo sempreverdi: lauro, pittosforo, ligustro, viburno, ilex aquifolium, ecc.). Le fioriere devono essere mantenute in buone condizioni. Le piante devono essere resistenti agli agenti esterni e mantenute in buono stato vegetazionale.

In allegato è riportato un grafico con gli schemi di delimitazione ammesse e le relative possibilità localizzative.

## Art. 11 Pubblicità

Sugli elementi e le strutture componenti i dehors non sono ammessi messaggi pubblicitari, ad esclusione di quelli aventi le caratteristiche proprie delle insegne dell'esercizio, non luminosi né illuminati.

## Art. 12 Modalità di presentazione della domanda

La domanda per il rilascio dei pareri di cui all'art. 3 deve essere presentata allo Sportello Unico per le Attività Produttive completa della seguente documentazione:

- a) Domanda in bollo;
- b) aerofotogrammetria in scala 1:1000 o 1:2000 con l'individuazione dell'area interessata;
- c) progetto in tre copie, di norma in scala 1:50, nel quale, con le caratteristiche della struttura, siano opportunamente evidenziati tutti i riferimenti allo stato di fatto dell'area interessata, nonché l'indicazione della disciplina di sosta o divieto dell'area su cui il dehors viene ad interferire ovvero la eventuale presenza di fermate del mezzo pubblico e/o di passaggi pedonali. Dovranno prodursi relazione tecnica, piante, prospetti e sezioni dell'installazione proposta, con i necessari riferimenti all'edificio prospiciente per quanto riguarda aperture, materiali di facciata, elementi architettonici ecc. Deve essere prodotta anche una simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento. Il progetto deve tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche dell'eventuale coordinamento con interventi simili contigui. Gli elaborati dovranno essere redatti da tecnico abilitato alla professione;
- d) certificazione in ordine alle strutture portanti (stabilità, resistenza, ecc.) con eventuale asseverazione del tecnico per la resistenza e la stabilità della struttura per la sicurezza pubblica;
- e) documentazione fotografica a colori del luogo dove il dehors deve essere collocato;
- f) documentazione che illustri le forme, i materiali ed i colori degli elementi di arredo prescelto;
- g) nullaosta del proprietario o dell'amministratore qualora il dehors venga posto a meno di due metri dall'edificio o su area privata con servitù di uso pubblico e dei titolari degli esercizi adiacenti se l'area occupata sconfinava nei tratti fronteggianti questi ultimi;
- h) polizza fideiussoria e/o deposito cauzionale di Euro 3.000,00 prestata a favore del Comune di Massa, con durata uguale alla concessione del suolo pubblico, a garanzia degli eventuali danni causati al suolo occupato con esclusione dei dehors costituiti esclusivamente da tavolini e sedie;
- i) atto di impegno contenente le seguenti condizioni:
  - 1) impegno alla rimozione del dehors alla scadenza della autorizzazione;
  - 2) impegno alla rimozione qualora si verifichi la necessità di intervenire sul suolo o nel sottosuolo per motivi di pubblica utilità;
  - 3) impegno alla adeguata e costante pulizia degli spazi per tutta la durata dell'occupazione di suolo pubblico;
  - 4) impegno a non destinare il dehors ad usi diversi da quello per cui viene concesso (somministrazione).

La mancanza anche di uno solo degli elementi tra quelli indicati nel presente articolo costituisce improcedibilità dell'istanza fino a quando non sarà prodotto.

Ulteriore documentazione può essere richiesta in ragione del tipo di intervento.

#### Art. 13 Dichiarazione di corretto montaggio

Entro 60 giorni dalla data di installazione del dehors deve essere presentata al settore Urbanistica la documentazione fotografica degli elementi installati con allegata la dichiarazione di corretto montaggio redatta da tecnico abilitato.

Tale documentazione non è dovuta per i dehors costituiti dai soli elementi di arredo (tavolini, sedie e fioriere).

In qualsiasi momento del procedimento amministrativo per la concessione ed in qualsiasi fase della durata della stessa, l'Amministrazione può svolgere controlli sulla conformità del dehors installato al progetto presentato.

#### Art. 14 Manutenzione

I dehors devono essere mantenuti sempre in ordine ed in perfetto stato igienico-sanitario, di sicurezza e di decoro. In caso contrario l'Amministrazione comunale, previa verifica, diffida il titolare dell'esercizio a cui il dehors è annesso a provvedere ed in caso di inadempienza si irroga le sanzioni di cui all'art. 17.

L'eventuale sostituzione di elementi di arredo con altri uguali ai precedenti per forma, materiali e colori non richiede nuove autorizzazioni, ma va in ogni caso preventivamente segnalata.

Il dehors continuativo annualmente deve essere completamente smontato per consentire la perfetta pulizia dell'area. Dell'avvenuta pulizia deve essere prodotta idonea documentazione fotografica. A ricollocazione avvenuta deve essere presentata la documentazione di cui all'art. 13.

#### Art. 15 Rinnovo della concessione

La concessione di occupazione di suolo pubblico con dehors stagionale può essere rinnovata, previa verifica della sussistenza delle condizioni in materia di viabilità, senza che venga prodotta la documentazione elencata all'art. 12, qualora il dehors sia quello collocato nella stagione immediatamente precedente e risulti conforme alle tipologie ammesse dal presente Regolamento. In questo caso la documentazione di cui sopra è sostituita da una dichiarazione del titolare dell'esercizio pubblico di somministrazione attestante la totale conformità del dehors a quello oggetto della concessione originaria.

#### Art. 16 Revoca della concessione

La concessione di occupazione di suolo pubblico per i dehors è revocata per le ragioni stabilite dal regolamento per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

La concessione è, altresì, revocata qualora si verifichi una delle seguenti situazioni:

- a) quando siano apportate modificazioni al progetto approvato, nonché in caso di inottemperanza alle norme del presente regolamento e alla legislazione vigente;
- b) qualora la mancanza di manutenzione comporti nocumento al decoro e/o pericolo per le persone e cose e i manufatti non siano in perfetta efficienza tecnico-estetica;
- c) quando l'occupazione sia provatamente causa di disturbo alla quiete pubblica.

Il provvedimento di cui sopra è adottato, previa notifica di un atto di diffida con cui si intima la regolarizzazione della situazione e l'eliminazione delle cause che hanno determinato le irregolarità accertate, nei termini indicati nella diffida stessa.

#### Art. 17 Sanzioni

Per le violazioni alle disposizioni del presente Regolamento, fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste da Leggi e Regolamenti Comunali, viene applicata la sanzione amministrativa da 25,00 euro a 500,00 euro ai sensi dell'art. 7-bis del D.lgs 267/2000. L'applicazione delle sanzioni amministrative previste per le violazioni alle norme del presente regolamento è disciplinata dai principi contenuti nella L. 689/1981 e nel DPR 571/1982 ed è assoggettata alle sue norme procedurali.

Nel caso in cui venga accertata la collocazione di dehors in difformità dalle disposizioni del presente Regolamento il titolare del pubblico esercizio o della attività commerciale, le cui strutture sono funzionalmente connesse, è tenuto ad ripristinare lo stato dei luoghi entro dieci giorni dalla contestazione.

Qualora il gestore dell'esercizio cui il dehors è annesso non provveda nei termini fissati al ripristino dello stato dei luoghi, le strutture saranno rimosse d'ufficio con spese a carico del titolare

dell'attività commerciale cui la struttura è annessa.

Il materiale rimosso verrà conservato in locali od aree idonee, con addebito delle spese sostenute per la rimozione e la custodia. Detto materiale sarà tenuto a disposizione dell'interessato per 60 giorni; scaduto tale termine si provvederà alla sua distruzione e al conferimento in discarica.

#### Art. 18 Deroghe

Sono possibili deroghe alle norme contenute nel presente Regolamento solo in presenza di un progetto unitario di iniziativa o di regia pubblica esteso ad un ambito urbano omogeneo (via, piazza, ecc.) teso a valorizzarne gli elementi caratteristici.

#### Art. 19 Disposizioni di rinvio

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si fa rinvio ai vigenti Regolamenti comunali in materia di polizia urbana, occupazione del suolo pubblico, edilizia e al Codice della Strada.

#### Art. 20 Norme finali e transitorie

I dehors installati secondo i criteri previgenti dovranno essere adeguati entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

