



Medaglia d'Oro al Merito Civile

COMUNE DI MASSA

Settore Edilizia Privata ed Assetto del Territorio

REGOLAMENTO EDILIZIO

Con il contributo

Dell'Assessore Edilizia Privata

Giovanbattista Ronchieri

**del Dirigente della posizione organizzativa
e del personale tecnico**

del Servizio edilizia privata

Dir. Arch. Stefano Francesconi

P.O. Arch. Vinicio Gianfranchi

Geom. Silvio Grassi

Geom. Fabio Cilirzo

Geom. Marco Pellegrini

Geom. Gianluca Vignali

Geom. Paolo Zollini

INDICE GENERALE

PARTE PRIMA.....	5
PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA.....	5
Art. 1 Contenuto e struttura del regolamento edilizio.....	5
Art. 2 Riferimenti della disciplina generale dell'attività edilizia.....	5
PARTE SECONDA.....	5
DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA.....	5
Art. 3 Natura, finalità' e ambito di applicazione della parte seconda del regolamento edilizio.....	5
Art. 4 Contenuto della parte seconda del regolamento edilizio.....	6
TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI.....	6
Art. 5 Oggetto del titolo I.....	6
CAPO I – S.U.E. E ORGANISMI CONSULTIVI.....	6
Art. 6 Sportello unico dell'edilizia (S.U.E.).....	6
Art. 7 Commissione per il paesaggio.....	6
CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI.....	7
Art. 8 Certificato di destinazione urbanistica.....	7
Art. 9 Destinazione d'uso degli immobili.....	7
Art. 10 Proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire e della SCIA.....	8
Art. 11 Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.....	8
Art. 12 Requisiti del progetto edilizio.....	9
Art. 13 Elaborati del progetto edilizio.....	10
Art. 14 Visura delle pratiche edilizie.....	11
Art. 15 Attività edilizia in aree soggette a piani attuativi o a convenzionamento.....	11
Art. 16 Opere non soggette a sanatoria.....	11
Art. 17 Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza.....	12
Art. 18 Demolizioni.....	12
Art. 19 Inabitabilità e inagibilità.....	12
Art. 20 Incentivi per l'edilizia sostenibile.....	13
Art. 21 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.....	13
TITOLO II.....	14
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI.....	14
Art. 22 Contenuto del titolo II.....	14
CAPO I.....	14
NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.....	14
Art. 23 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.....	14
Art. 24 Voltura del permesso di costruire.....	14
Art. 25 Modifica della titolarità della SCIA o della CILA.....	15
Art. 26 Sostituzione e variazioni dei soggetti coinvolti nella fase di esecuzione dei lavori.....	15
Art. 27 Occupazione e manomissione degli spazi pubblici.....	15
Art. 28 Comunicazione di ultimazione lavori.....	15

CAPO II.....	16
NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI	16
Art. 29 Prescrizioni per il cantiere	16
Art. 30 Terre e rocce da scavo	16
TITOLO III	16
DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI	16
CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO	16
Art. 31 Altezza, distacchi e cubature degli edifici	16
Art. 32 Piano o locale interrato	18
Art. 33 Piano o locale seminterrato (d.p.g.r.t. 39r/2018 art 54)	18
Art. 34 Caratteristiche dei locali seminterrati	19
Art. 35 Caratteristiche del piano terreno	19
Art. 36 Sottotetti e lastrici solari. Caratteristiche delle coperture	19
Art. 37 Recupero sottotetti ai sensi della l.r.t. n. 5/2010 e s.m.i	20
Art. 38 Classificazione dei locali	20
Art. 39 Caratteristiche dei locali di abitazione.....	21
Art. 40 Soppalchi	23
Art. 41 Car-port e posti auto coperti	23
Art. 42 Cabine energia elettrica	24
Art. 43 Addizioni volumetriche nel complesso produttivo	24
Art. 44 Attività priva di rilevanza edilizia (Pergolati, pergotende e arredo giardino).....	24
Art. 45 Pergolati, pergotende e arredo giardino	25
Art. 46 Locali diversi dalla residenza: ad uso commerciale, direzionale e laboratori artigianali	26
Art. 47 Abbattimento delle barriere architettoniche	27
Art. 48 Fognature.....	28
Art. 49 Serre	28
Art. 50 Recinzioni, sistemazioni esterne, manufatti per ricovero animali	28
Art. 51 Mostre - vetrine - insegne	29
Art. 52 Impianti tecnologici.....	30
Art. 53 Impianti solari e impianti solari fotovoltaici.....	30
Art. 54 Antenne radio-televisive, radio-amatoriali e per altre funzionalità.....	31
Art. 55 Infrastrutturazione digitale degli edifici	31
Art. 56 Impianti di stazioni radio base e antenne per telefonia cellulare ad uso collettivo	32
Art. 57 Requisiti aeroilluminotecnici.....	32
Art. 58 Requisiti termici	32
Art. 59 Requisiti acustici	33
Art. 60 Requisiti relativi all'impermeabilità.....	33
Art. 61 Prescrizioni generali antincendio.....	33
Art. 62 Norme antincendio per le singole parti degli edifici.....	34
Art. 63 Norme antincendio per edifici speciali	34
Art. 64 Condutture per gas ed elettriche, bombole e depositi gpl.....	34
Art. 65 Requisiti relativi alla sicurezza.....	35
Art. 66 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	35
Art. 67 Obblighi generali per l'esecuzione delle opere edili	35

Art. 68	Scale, ascensori e simili.....	35
Art. 69	Zoccolature e gronde	36
Art. 70	Forni, barbecue, canne fumarie	36
Art. 71	Materiali, tecniche costruttive degli edifici	36
Art. 72	Acque di scarico, sistemi costruttivi per lo smaltimento	36
Art. 73	Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni	37
Art. 74	Serbatoi di carburanti e di combustibili.....	37
Art. 75	Sistemazione e manutenzione aree scoperte urbane	38
CAPO II.....		38
DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO.....		38
Art. 76	Marciapiedi, porticati	38
Art. 77	Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili	38
Art. 78	Tabelle e numeri civici	39
Art. 79	Chioschi/dehors	39
CAPO III.....		39
TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE.....		39
Art. 80	Aree a giardino, sistemazioni esterne, zone verdi e parchi	40
CAPO IV		40
RECUPERO URBANO, QUALITA' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO		40
Art. 81	Decoro generale.....	40
Art. 82	Manutenzione degli edifici	40
Art. 83	Cordolo sommitale in deroga.....	40
Art. 84	Intonacatura, tinteggiatura e ornamenti degli edifici	41
Art. 85	Materiali prescritti negli interventi di demolizione e fedele ricostruzione	41
Art. 86	Cassette per corrispondenza, contatori gas, energia elettrica e acqua.....	41
Art. 87	Sistemi solari passivi, serre solari.....	41
Art. 88	Pozzi luce e chiostrine	42
TITOLO IV		42
VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO.....		42
Art. 89	Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio.....	42
Art. 90	Sanzioni per le violazioni delle norme regolamentari	42
TITOLO V		43
DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE		43
Art. 91	Aggiornamento del regolamento edilizio	43
Art. 92	Conformità semplice.....	43
Art. 93	Richiami normativi, aggiornamento dinamico e prevalenza normativa	43
Art. 94	Disposizioni transitorie.....	43
Art. 95	Entrata in vigore	43

PARTE PRIMA

PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 Contenuto e struttura del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio è redatto ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e della L.R. Toscana 65/2014 "Norme per il governo del territorio", nell'ambito dell'autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000.
2. Il presente Regolamento Edilizio è conforme allo schema-tipo approvato con Deliberazione di Giunta della Regione Toscana n° 524 del 21-05-2018, in recepimento dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del Regolamento Edilizio-Tipo di cui all'art. 4, comma 1-sexies del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sottoscritta in data 20 ottobre 2016 e si articola in due parti:
 - a. - **Parte prima "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia"**, nella quale è semplicemente richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
 - b. - **Parte seconda "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia"**, che ha ad oggetto le norme comunali che attengono all'organizzazione e alle procedure interne, nonché alla qualità, sicurezza, sostenibilità delle opere edilizie realizzate, dei cantieri e dell'ambiente urbano.

Art. 2 Riferimenti della disciplina generale dell'attività edilizia

1. Per quanto attiene la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, nelle materie elencate al punto 4 dello schema di regolamento edilizio tipo (Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla D.G.R.T. 524/18), si fa espresso rinvio a:
 - a. le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, come recepite da parte della Regione Toscana in allegato B alla DGRT 524/18 e ricomprese nel D.P.G.R. 39/R/2018;
 - b. la modulistica unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana;
 - c. la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, come recepito e integrato da parte della Regione Toscana in allegato C alla D.G.R.T. 524/18, contenente elenco delle disposizioni inerenti il procedimento per il rilascio, la presentazione e il controllo dei titoli abilitativi edilizi, nonché i requisiti generali delle opere edilizie (lettere da e.1 a e.6 del punto 4 dello schema-tipo), vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale, le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Art. 3 Natura, finalità' e ambito di applicazione della parte seconda del regolamento edilizio

1. La presente parte del Regolamento edilizio disciplina l'attività edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia (D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e L.R. 65/2014), in conformità allo schema-tipo approvato con Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) come recepito da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018, per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità, decoro e igiene della città.
2. A tale scopo il Regolamento edilizio in conformità alla normativa sovraordinata e al vigente strumento urbanistico, nonché in linea con i principi generali e con le specifiche indicazioni di cui ai punti 8 e 9 dello schema di Regolamento edilizio-tipo, Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla D.G.R.T. 524/2018, disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, le relative forme di controllo e vigilanza.
3. Le disposizioni della presente parte del Regolamento, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è oggetto di Ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione

pecuniaria nei casi specificati dal presente Regolamento

Art. 4 Contenuto della parte seconda del regolamento edilizio

1. La presente parte del Regolamento costituisce disciplina dell'attività edilizia con riguardo a:
 - a. le modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione e il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio;
 - b. i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili;
 - c. le prescrizioni in materia di decoro urbano e aspetto esteriore dei fabbricati, nonché le norme di tutela specifica da osservare negli interventi su edifici e contesti di particolare valore storico, culturale e ambientale, in linea con i relativi indirizzi della pianificazione comunale.

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

Art. 5 Oggetto del titolo I

1. Il presente Titolo contiene disposizioni di natura procedurale e operativa in materia di Sportello Unico dell'Edilizia, organismi consultivi, procedure e adempimenti edilizi non precisate dalla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale

CAPO I – S.U.E. E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 6 Sportello unico dell'edilizia (S.U.E.).

2. Il Comune, ai sensi dell'art. 5, comma 1 del DPR 380/2001, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, con separato atto deliberativo, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l'edilizia (SUE), che cura tutti i rapporti fra il privato, l'amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di segnalazione certificata di inizio attività.
3. Il Comune esercita le funzioni di Sportello Unico dell'Edilizia ai sensi dell'art. 5 comma 4bis del D.P.R. 380/01, ovvero adottando la modalità telematica, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili. Restano fermi:
 - a. la competenza dello sportello unico per le attività produttive definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160;
 - b. le modalità e gli strumenti di gestione telematica e i relativi servizi on line, adottati dai diversi Enti, nell'ambito delle relative competenze e dell'autonomia statutaria.
4. Il S.U.E. garantisce, per tramite della sezione web dedicata all'interno della rete civica comunale e dei servizi on line, l'informazione in merito a:
 - a. i riferimenti normativi per l'attività edilizia;
 - b. gli adempimenti dovuti in relazione ai diversi tipi di intervento edilizio;
 - c. la modulistica unificata per l'attività edilizia;
 - d. l'organizzazione degli uffici;
 - e. le modalità di deposito delle pratiche;
 - f. lo stato di avanzamento dell'iter delle diverse pratiche;
 - g. le modalità di accesso agli atti.

Art. 7 Commissione per il paesaggio.

1. La Commissione per il paesaggio ai sensi dell'art. 153 della L.R.T. n. 65/2014, esercita la funzione di accertare e verificare la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, con parere scritto.
2. La Commissione per il paesaggio è composta da tre membri nominati dal Consiglio Comunale, che restano in carica per cinque anni e possono essere nominati una sola volta.
3. I membri che risultano assenti, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive, decadono, e la decadenza opera di diritto.
4. In caso di rinuncia, decadenza o di dimissioni di un membro nominato, lo stesso viene sostituito, seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario. Il sostituto resta in carica fino al compimento del quinquennio per cui era stato nominato il commissario sostituito.
5. La Commissione per il paesaggio 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 della Commissione per il paesaggio 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.

6. Il Dirigente del Settore competente od un suo delegato, partecipa alle riunioni della Commissione per il paesaggio 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 competente. Il segretario compila l'ordine del giorno e stila il verbale delle sedute.
7. I membri della Commissione per il paesaggio 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 della Commissione per il paesaggio.
8. Ai membri della Commissione per il paesaggio è attribuito un gettone di presenza, quale rimborso della propria presenza, in misura uguale a quello previsto per la partecipazione alle sedute del Consiglio Comunale.
9. La Commissione per il paesaggio si riunisce ordinariamente una volta alla settimana su convocazione del dirigente del Settore competente. La frequenza settimanale delle sedute può subire variazioni in relazione alla esigenze del servizio.
10. La Commissione per il paesaggio si riunisce anche da remoto per esigenze collegate a emergenze sanitarie.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 8 Certificato di destinazione urbanistica.

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale o all'Ufficio pubbliche relazioni del comune, in bollo, ed indirizzato al competente Settore del Comune e deve essere corredata di:
 - a. indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);
 - b. estratto di mappa catastale aggiornato con evidenza delle particelle;
 - c. ricevuta versamento per "recupero stampati" e "diritti di segreteria", negli importi dovuti.
2. L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.
3. Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo, è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

Art. 9 Destinazione d'uso degli immobili

1. La destinazione d'uso è un elemento costitutivo delle unità immobiliari ed individua l'aspetto funzionale dell'immobile. Le categorie funzionali e i mutamenti della destinazione d'uso sono disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.
2. La destinazione d'uso di ogni unità immobiliare, fatto salvo quanto stabilito dall'art.9 bis del DPR 380/01, è quella risultante:
 - a. da Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati e ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;
 - b. nel caso di assenza dei suddetti titoli abilitativi, o di loro indeterminatezza, dalla classificazione catastale o da altri atti in possesso della Pubblica Amministrazione;
 - c. in assenza della predetta documentazione, dalla utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovata anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.
3. Gli immobili ubicati in "territorio rurale" (articoli 98 e seguenti delle NTA) si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia stata accertata mediante:
 - a. deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
 - b. Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, condoni edilizi, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione d'opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
 - c. l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 07/05/1995, data di entrata in vigore della L.R.T. n. 64 del 1995 che ha stabilito l'onerosità della deruralizzazione.
4. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso solo nei casi in cui la nuova destinazione sia conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente ed a condizione che siano rispettate le condizioni igienico sanitarie e quelle della specifica destinazione, atte a conseguire la

relativa Agibilità.

Art. 10 Proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire e della SCIA

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori, salvo l'intervento di atti normativi sovracomunali speciali, possono essere prorogati, con apposito provvedimento dell'amministrazione Comunale, solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a. sequestro penale del cantiere;
 - b. provvedimento di sospensione dei lavori;
 - c. attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - d. ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
 - e. impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
 - f. situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire;
 - g. ritrovamento di ordigni bellici;
2. L'istanza di proroga deve essere completa di idonea documentazione fotografica dello stato dei luoghi e della documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.

Art. 11 Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

1. Il permesso di costruire, la SCIA e la CILA, salvo i casi di gratuità previsti per legge, comportano 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 del permesso di costruire, dovrà essere allegata dal richiedente al momento del ritiro del titolo.
2. La ricevuta del versamento del contributo dovuto nel caso di SCIA o CILA, calcolato dal progettista abilitato dovrà essere consegnata al Comune contestualmente alla presentazione della SCIA. 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 fornite da banca, compagnia di assicurazione o intermediario abilitato a prestare cauzione agli Enti pubblici. Sulle singole rate sono dovuti gli interessi legali.
3. Ove previsto dagli atti di governo del territorio e dalle relative convenzioni o atti ad esse assimilati, dalla quota totale di contributo, commisurato agli oneri di urbanizzazione, possono essere scomutate le opere di urbanizzazione in esecuzione diretta.
4. 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
Addizione	Onere intero relativo alla porzione in ampliamento	Onere intero relativo alla porzione in ampliamento	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
CILA (nei casi previsti dalla normativa)	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. 12 Requisiti del progetto edilizio

1. Il progetto edilizio deve verificare:

- a. **il rispetto dei vincoli** insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di Legge, quali a titolo esemplificativo:
 - vincoli di Bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
 - vincoli di rispetto di varia natura (aeroportuale, ferroviario, cimiteriale e altri);
 - vincoli idrogeologico e rischio idraulico;
 - vincoli ambientali
 - siti di bonifica di interesse nazionale/regionale ...
- b. **la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia** di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritti, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, l'igiene e salubrità delle costruzioni, la protezione contro il rumore il contenimento dei consumi energetici;
- c. la conformità allo strumento urbanistico comunale e al Regolamento Edilizio, verificando in particolare:
 - la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dallo strumento urbanistico (*fattibilità ai sensi delle N.T.G.*);
 - la disciplina generale e particolare definita dallo strumento urbanistico e i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
 - la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali definita dal presente Regolamento e i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione e illuminazione dei locali);
 - la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.

2. Per gli interventi che lo strumento urbanistico assoggetti ad approvazione di un Piano urbanistico

attuativo comunque denominato, ovvero alla stipula di una convenzione o alla verifica di sostenibilità ambientale, tali adempimenti devono essere esperiti preliminarmente alla presentazione del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.

Art. 13 Elaborati del progetto edilizio

1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, delle SCIA e delle CILA, fatto salvo quanto disposto dal D.P.G.R. n. 88/R/2020, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati, rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione.

A tale scopo, per PdC e SCIA, è definita una documentazione minima da depositare appropriata alla tipologia di intervento.

2. **Documentazione minima** – elaborati testuali:

a) **Relazione tecnico illustrativa** contenente:

- l'identificazione dell'immobile, in termini catastali, di destinazione urbanistica e di legittimità dello stato attuale;
- l'illustrazione del progetto con la dimostrazione di conformità del medesimo ai vincoli insistenti sull'immobile, alle diverse norme incidenti sull'attività edilizia, alla disciplina dello strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio;
- gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto e le caratteristiche dei materiali, ivi compreso l'impianto delle alberature, dei possibili conflitti e criticità e delle relative soluzioni;
- l'analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili in relazione alla classificazione del vigente strumento urbanistico.

b) **Relazione Abbattimento Barriere Architettoniche** nei casi e nei termini prescritti dalla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comprensiva di dichiarazione di conformità e specifica delle eventuali soluzioni tecniche alternative.

c) **Relazione di carattere geologico e/o geo-tecnico** nei casi e nei termini prescritti dalle specifiche normative di settore.

d) **Relazioni tecnico specialistiche in materia di protezione acustica**, contenimento dei consumi energetici, sicurezza in copertura e quanto altro previsto dalla vigente normativa di settore.

e) **Documentazione fotografica di rilievo, generale** e di dettaglio, dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo, estesa al fronte dell'edificio e al contesto urbano circostante.

f) **Prospetto di auto-calcolo degli oneri (solo per interventi onerosi)** corredato da relativo elaborato grafico dimostrativo dei calcoli dimensionali.

3. Documentazione minima – elaborati grafici:

- **Estratto di mappa catastale ed urbanistica** con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.
- **Planimetria con indicazioni plano-altimetriche in scala 1/200** con indicazione delle quote, **riferite ad un caposaldo di riferimento**, del lotto interessato, **dei lotti limitrofi** e degli spazi pubblici prospicienti, dell'area di proprietà, con indicazione di tutti gli elementi che possono condizionare la progettazione quali collocazione ed altezza degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, elettrodotti, corsi d'acqua, servitù pubbliche, alberi ed opere a verde, ecc.
- **Profili dell'andamento altimetrico** dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti **completi delle quote riferite al medesimo caposaldo di cui sopra.**
- **Tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici** previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia scomposti in figure geometriche elementari quotate.
- **Tavola esplicativa delle linee di raccolta, di acque piovane** e dei reflui, interne al fabbricato, verifiche del dimensionamento idraulico delle linee stesse e relative modalità di immissione nelle fognature comunali (punti allaccio); tale elaborato, in presenza di locali e/o gallerie interrato, dovrà fare particolare riferimento alle modalità di smaltimento delle acque piovane.
- **Pianta dell'edificio** nella scala preferibile 1:100, comunque in quella più idonea al caso in questione, completa di quotatura delle dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante.
- **Sezioni dell'edificio** nella scala preferibile 1:100, comunque in quella più idonea al caso in questione, debitamente quotate, sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare, i rapporti altimetrici con le aree e gli edifici contigui.

- **Prospetti dell'edificio** nella scala preferibile 1:100, comunque in quella più idonea al caso in questione, con indicazione dei materiali, nei casi in cui siano previste modifiche in esterno.
- **Sistemazioni esterne**
Relativamente a interventi sul patrimonio edilizio esistente gli elaborati grafici di piante, prospetti e sezioni dovranno rappresentare sempre **lo stato attuale, lo stato di progetto, lo stato sovrapposto**.
Per le a istanze di sanatoria gli elaborati grafici di piante, prospetti e sezioni dovranno rappresentare sempre lo stato legittimato, lo stato attuale rilevato, lo stato sovrapposto.
- 4. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto, in caso di titoli a variante, devono riportare, oltre al sovrapposto con la precedente soluzione progettuale, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto, come variato, **evidenziando in giallo le parti demolite e in rosso quelle costruite**.
- 5. Per una **efficace applicazione della modalità telematica** al deposito delle pratiche edilizie e per consentire la lettura e comprensione degli elaborati grafici, sono definite le seguenti specifiche tecniche di formato e di rappresentazione degli elaborati progettuali prodotti in forma digitale:
 - Formato file: .pdf (per progetti particolarmente complessi può essere richiesta la presentazione anche di file in altri formati, quale .dwf, per le verifiche istruttorie del caso);
 - Formato di rappresentazione: per agevolare l'apertura e la visualizzazione del file di disegno sullo schermo, il formato di rappresentazione dovrà essere ordinariamente in formato UNI A2
 - Codifica e nome del file: relativamente ai file di rappresentazione grafica per piante, prospetti, sezioni, il nome del file dovrà essere preceduto da sigla costituita da tre lettere in maiuscolo, separata con tratteggio basso (_), dalla relativa descrizione, così definita:
 - le prime due lettere ad indicare se trattasi di Stato Legittimato (SL), Stato Attuale (SA), Stato di Progetto (SP), oppure Stato Sovrapposto (SS), precisando che dette rappresentazioni non possono convivere all'interno del medesimo file;
 - la terza lettera a indicare se trattasi di planimetrie ai vari livelli (P), sezioni (S), viste prospettiche (V);
 A titolo esemplificativo il file contenente la pianta del piano primo dello stato di progetto sarà così denominato: **SP_P** SPP_piano primo
Qualora in seguito venga presentata una tavola sostitutiva per revisione/aggiornamento andrà implementato il nome file aggiungendo la sigla R (revisione) seguita da un numero progressivo, a partire da "1", per cui **SP_P_R1** SPP_piano primo_R1

Per tutti gli interventi edilizi comportanti la realizzazione di nuovi volumi o la rimodulazione di quelli esistenti, andrà istituito, nel lotto di riferimento, un caposaldo di riferimento.

Art. 14 Visura delle pratiche edilizie

1. Lo sportello unico gestisce la procedura di richiesta di visura, da parte dei progettisti e di cittadini, di pratiche edilizie esistenti depositate presso gli archivi comunali.
2. La visione delle pratiche edilizie può essere effettuata da soggetti aventi adeguato titolo / delega.
3. L'estrazione di copie è soggetta al pagamento di un contributo variabile a seconda del formato (cartaceo, digitale) come stabilito nell'apposito regolamento approvato con Delibera di Giunta Comunale;

Art. 15 Attività edilizia in aree soggette a piani attuativi o a convenzionamento

1. Nelle aree in cui lo strumento urbanistico vigente assoggetta gli interventi edilizi alla predisposizione di Piani Attuativi, le richieste o i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione di tali strumenti urbanistici di dettaglio, e alla stipula della relativa convenzione, con i termini, modalità e contenuti definiti dalla vigente normativa urbanistica.
2. I titoli e gli interventi edilizi devono essere conformi alla particolare disciplina dei Piani attuativi.
3. Ove lo strumento urbanistico preveda l'obbligo di convenzionamento per la realizzazione diretta di interventi edilizi, le richieste e i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati alla stipula di dette convenzioni, nei termini e con le modalità definiti dallo strumento medesimo.

Art. 16 Opere non soggette a sanatoria.

1. A condizione che l'epoca di realizzazione degli interventi venga dimostrata con adeguata documentazione, quale riprese fotografiche, estratti cartografici, planimetrie catastali, documenti d'archivio od altro mezzo idoneo, non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:
 - a. Le opere realizzate in corso di esecuzione in variante alla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell' ex art. 7 della L.47/1985 eseguite in data anteriore a quella di

entrata in vigore della L.10/1977 (30 gennaio 1977) per le quali sia stato rilasciato certificato di ultimazione dei lavori o abitabilità/agibilità e uso, rilasciato ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n.1265, costituendo tali certificazioni stesse attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati.

- b. Le opere realizzate in corso di esecuzione in variante alla Licenza edilizia, ma non costituenti totale difformità ai sensi dell' ex art. 7 della L.47/1985 eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L.10/1977 (30 gennaio 1977) per le quali sia stata commisurata da parte dell'Amministrazione Comunale sanzione pecuniaria in luogo della demolizione e/o rimessa in pristino, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;
 - c. I cambi di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie attuate in data anteriore al 30 gennaio 1977 (data di entrata in vigore della L. n.10/1977);
 - d. Le varianti in corso d'opera, attualmente definite dall'art.211 della L.R.65/2014, in riferimento alla normativa vigente al momento della realizzazione delle stesse.
2. Per il tardivo deposito delle varianti di cui al punto 1 lettera d) del presente articolo, ovvero eseguito oltre il termine di cui all'art. 143 comma 3 della L.R.65/14, è applicata la sanzione di €. 1.000/00 (mille/00).
 3. I procedimenti pendenti, aventi ad oggetto le casistiche elencate al precedente punto 1), nel caso in cui rispettino anche le altre normative di settore (edilizia, antisismica, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, tutela rischio idrogeologico ed idraulico, efficienza energetica) e delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, non costituendo violazione edilizia e non sussistendo quindi la necessità di attivare un procedimento di sanatoria, verranno conclusi con provvedimento di archiviazione.

Art. 17 Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza.

1. Possono essere iniziate in assenza di Permesso di costruire o S.C.I.A.:
 - a. opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
 - b. opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.
2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.
3. Nel termine di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di costruire, oppure con il deposito di S.C.I.A. in funzione del tipo di intervento ricorrente.
4. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della S.C.I.A., le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.
5. In caso di eventi calamitosi l'efficacia del presente articolo si riterrà sospesa per adempiere alle disposizioni Regionali e /o ministeriali.

Art. 18 Demolizioni.

1. Gli interventi di demolizione, parziale o totale sono consentiti, nel rispetto del vigente strumento urbanistico e dei vincoli di tutela presenti, previo deposito di S.C.I.A. edilizia, quando interessino superfetazioni prive di valore storico-architettonico e documentale, previa analisi storico critica che ne dimostri l'effettiva consistenza.
2. Per la demolizione di opere edilizie abusive dovrà essere inviata al Comune apposita dichiarazione corredata da documentazione fotografica; qualora la rimozione degli abusi comporti l'esecuzione di interventi sulla parte legittima andrà contestualmente depositata la comunicazione di riferimento (S.C.I.A. o C.I.L.A.)

Art. 19 Inabitabilità e inagibilità.

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti definiti dalla Legge (art. 24 del D.P.R. 380/2001, art. 149 della L.R. 65/2014).
2. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, o depositata l'attestazione ai sensi di Legge, l'Autorità competente può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge fra cui l'art. 222 del R.D. 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i requisiti.
3. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con Ordinanza del Responsabile dell'ufficio competente o del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e l'Attestazione di

agibilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

4. Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

Art. 20 Incentivi per l'edilizia sostenibile.

1. Agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e i requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, si applicano gli incentivi di carattere economico previsti dalla strumentazione urbanistica comunale.

Art. 21 Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, rispetto ai parametri cogenti.

1. Fatto salvo quanto previsto all'art. 220 della L.R. 65/2014 e s.m.i., agli interventi che prevedono un'elevata qualità costruttiva tale da superare i parametri e requisiti di legge o disposizioni regolamentari in materia di risparmio energetico, di sostenibilità ambientale, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie utilizzate, oltre i limiti stabiliti dalle vigenti norme, si potranno applicare incentivi di carattere economico mediante una riduzione progressiva del contributo di costruzione da definire con successivo atto da predisporre sulla base delle specifiche disposizioni in materia, oltre a quanto previsto al successivo comma 2.

2. In tutti gli interventi di Nuova Edificazione, Ristrutturazione Urbanistica, Sostituzione Edilizia, ripristino di edifici o parti di essi crollati, di cui all'art. 134 co. 1 lettere a), b), e bis), f), g), i) ed l) oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva con demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata di cui all'art. 134 co. 1 lettera h), L.R. 65/2014, la realizzazione della classe energetica globale "A", ove non prescritta, è incentivata attraverso una riduzione pari al 25% dell'importo dovuto del solo costo di costruzione. In tale ipotesi, la realizzazione della classe energetica "A" costituisce prescrizione speciale del titolo abilitativo con ogni conseguenza di legge in difetto di realizzazione.

3. Il vigente strumento disciplina i "premi volumetrici" legati al raggiungimento di determinati standard di sostenibilità e classe energetica.

4. Modalità di accesso agli incentivi di cui ai precedenti commi: Nel caso di intervento edilizio diretto, contestualmente alla presentazione del titolo edilizio (Permesso di Costruire o S.C.I.A. etc.), viene presentata apposita istanza di richiesta degli incentivi che deve essere corredata di:

a) Dichiarazione di impegno a firma della proprietà e del Direttore dei lavori, all'esecuzione delle opere che danno diritto agli incentivi economici ed urbanistico-edilizi.

b) Relazione asseverata esplicativa degli interventi a firma del professionista incaricato del progetto o di altro/i professionista/i specializzato/i in materia, che dovrà illustrare anche mediante eventuali, elaborati grafici, tabelle dimostrative e/o particolari costruttivi, conteggi analitici, certificazioni, la rispondenza del progetto degli interventi, ai requisiti per cui si intende avvalersi degli incentivi, di cui dovrà certificare e dichiarare espressamente il rispetto in rapporto a quanto previsto dalle presenti norme, dalle istruzioni tecniche "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale" della Regione Toscana e di ogni altra normativa di legge con carattere sovraordinato, di pianificazione e/o regolamentare in materia.

c) Polizze fideiussorie bancarie o assicurative a garanzia, di importo pari a quello degli incentivi economici, a cui si dimostra di avere diritto. La quota di essi, pari al 30 %, è vincolata fino al monitoraggio della struttura, per un periodo non inferiore a dodici mesi dall'ultimazione dei lavori, per verificare la rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera.

5. Sanzioni

a) Il professionista ai fini delle relazioni asseverate presentate in sede di progetto, in sede di presentazione della fine dei lavori, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso che il Comune accerti, in qualsiasi momento che l'asseverazione del professionista non corrisponda al vero e/o sia falsa e/o infedele, provvede a notificare l'avvio di procedimento penale, ed in caso di mancato intervento o controdeduzione insufficiente provvede a darne notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio del collegio/dell'ordine di appartenenza.

b) Il mancato raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere al premio volumetrico costituisce parziale difformità dal permesso di costruire di cui all'art. 196 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ed è soggetto alle sanzioni previste dalla suddetta legge regionale.

c) Nel caso in cui sia stato concesso un incentivo economico e le opere realizzate non rispondono al progetto presentato, si dà luogo con le procedure amministrative previste dalla vigente normativa, all'introito della polizza fideiussoria (se non ancora svincolata) e/o applicazione di procedura di riscossione coattiva, conteggiando gli oneri dovuti maggiorati degli interessi legali e irrogata una sanzione pari alla metà della riduzione applicata ai sensi dell'art. 220 co. 5 della L.R. 65/2014.

6. Deroche a indici edilizi, distanze e altezze

6.1. Fatte salve le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, ai sensi del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi (serre solari) e superfici necessarie ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

6.2. Fatte salve le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di

edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 % dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi di cui al titolo II del DPR 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e alle distanze minime dai confini di proprietà, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti .

6.3. Il ricorso alle deroghe di cui ai punti 6.1 e 6.2, è subordinato al conseguimento degli specifici ed inderogabili risultati, previsti dalle norme, che devono essere attestati dal progettista attraverso la Relazione Tecnica di Rendimento Energetico, contenente le modalità di calcolo delle prestazioni in questione e le indicazioni tecniche in conformità alla vigente normativa in materia.”

TITOLO II

DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 22 Contenuto del titolo II

1. Il presente Titolo II contiene disposizioni di natura procedurale e operativa in materia di esecuzione dei lavori non precisate dalla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale (*disciplina generale elencata nella “ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente”, allegato C alla D.G.R.T. 524/18*)

CAPO I

NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 23 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.

1. Il titolare di Permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la sicurezza ove previsto e di tutti gli altri soggetti necessari, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile in rete civica. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di S.C.I.A. edilizia.
2. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di Costruire o a S.C.I.A., CILA o Attività edilizia libera deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
 - le opere in corso di realizzazione;
 - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
 - il nominativo del progettista;
 - il nominativo del direttore dei lavori;
 - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
 - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.Lgs. 81/2008, quando dovuta;
 - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Art. 24 Voltura del permesso di costruire.

1. Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario del permesso di costruire, successivamente al suo rilascio, acquisisse titolo sull'immobile oggetto dell'intervento da esso previsto, dovrà essere richiesto, da parte del nuovo avente titolo, il relativo provvedimento di voltura.
2. Alla richiesta di voltura sottoscritta dal nuovo avente titolo, nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi del permesso di costruire cui la voltura si riferisce (numero e data, titolare, oggetto e ubicazione, nonché numero della relativa pratica edilizia) dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva del titolo di proprietà con indicazione degli estremi del medesimo.
3. Qualora, all'atto della richiesta di voltura, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.
4. Il subentro di un soggetto diverso dall'originario intestatario non interrompe, né modifica, i termini di

validità del relativo titolo.

5. La richiesta di voltura deve essere presentata entro trenta giorni dal trasferimento dei diritti di proprietà, utilizzando l'apposito modello predisposto e scaricabile dal sito dell'Ente;
6. Detta richiesta è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria;

Art. 25 Modifica della titolarità della SCIA o della CILA.

1. Nel caso in cui un soggetto diverso dall'intestatario della SCIA ovvero della CILA, acquisisse successivamente titolo sull'immobile oggetto dell'intervento e fosse comunque interessato, in luogo del precedente denunciante, all'attuazione dell'intervento medesimo, dovrà far pervenire comunicazione di subentro nella titolarità, ad ogni effetto di legge, della SCIA o ovvero della CILA, precisando le proprie generalità nonché gli estremi del titolo cui si riferisce il subentro, ossia numero e data di presentazione, nome del precedente titolare, oggetto e ubicazione.
2. Alla suddetta comunicazione dovrà essere allegato:
 - a. copia dell'atto registrato e trascritto attestante la titolarità dichiarata dal richiedente, ovvero di altro titolo legittimante;
 - b. presa d'atto del precedente titolare della SCIA/CILA;
 - c. nomina e presa d'atto sia delle figure professionali che delle imprese incaricate;
3. Qualora, all'atto della comunicazione di subentro, i lavori fossero già iniziati, dovrà essere allegata anche relazione sul loro stato di avanzamento, debitamente sottoscritta, oltre che dall'interessato, anche dal precedente titolare, dal progettista e direttore dei lavori, oltreché, se del caso, dai nuovi professionisti incaricati.
4. Il subentro di un soggetto diverso dall'originario intestatario non interrompe, né modifica, i termini di validità del relativo titolo.
5. La comunicazione di voltura deve essere presentata entro quindici giorni dal trasferimento dei diritti di proprietà, utilizzando l'apposito modello predisposto e scaricabile dal sito dell'Ente;
6. Detta comunicazione è soggetta al pagamento dei diritti di segreteria

Art. 26 Sostituzione e variazioni dei soggetti coinvolti nella fase di esecuzione dei lavori.

1. Fatto comunque salvo quanto disposto dal D.Lgs n. 81/08 è cura e responsabilità del titolare dell'atto abilitativo di comunicare tempestivamente, comunque entro 5 giorni dall'evento, ogni sostituzione o variazione dei soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori strutturali, della sicurezza ecc.

Art. 27 Occupazione e manomissione degli spazi pubblici

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.
2. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.
3. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico potranno protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma che precede

Art. 28 Comunicazione di ultimazione lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della S.C.I.A., contestualmente alla presentazione della certificazione di fine lavori, ai sensi di Legge, con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia e non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.
2. Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa.
3. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- a. richiesta del numero civico all'ufficio Toponomastica del Comune, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
- b. richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, quando non già presente;
- c. domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali nei casi ammessi.

CAPO II

NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 29 Prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

Art. 30 Terre e rocce da scavo

1. Per la disciplina delle terre e rocce da scavo e per la loro gestione si rimanda alla normativa di settore (*Parte IV del D.Lgs. 152/2006, D.P.R. 120/2017*)

TITOLO III

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 31 Altezza, distacchi e cubature degli edifici

1. I parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio sono definiti dalla normativa nazionale e regionale vigenti al momento della realizzazione dell'opera o del titolo edilizio rilasciato (D.P.G.R.T. 39R del 24 giugno 2018, in attuazione dell'Intesa Stato-Regioni del 20.10.2016, G.U. n° 268 del 16.11.2016). Nei procedimenti di accertamento di conformità, per la verifica di conformità al momento della realizzazione delle opere devono essere presi in considerazione i parametri vigenti a tale data e, analogamente, i parametri vigenti al momento della presentazione della Domanda di Sanatoria o del deposito della SCIA in Sanatoria;
2. Qualora non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree e di immobili classificati di valore storico dal R.U., nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente regolamento, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.
3. Distanza fra i fabbricati
 - a. Le distanze minime tra fabbricati, salvo diversa disposizione dello Strumento Urbanistico Generale, sono quelle previste dal Codice Civile e dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
 - b. Ai fini del rispetto della distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti, due tratti contigui di parete appartenente allo stesso fronte si considerano due pareti distinte quando lo sfalsamento minimo tra i loro prolungamenti sia superiore o uguale a ml. 1,50.
 - c. E' ammessa la realizzazione in aderenza al confine, qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza, nel limite massimo di ingombro del fabbricato preesistente sul confine.
 - d. Fatte salve le disposizioni di norme di rango superiore, non è derogabile la distanza minima fra i fabbricati, anche se ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà.
 - e. E' escluso dalla misurazione delle distanze tutto ciò che ha funzione estetica ed ornamentale e non

- amplia l'utilizzo abitativo dell'immobile come, a titolo esemplificativo, sporti, mensole, lesene, risalti verticali delle parti con funzione decorativa, canalizzazioni di gronde e loro sostegni, ecc...
- f. Non sono considerate pareti finestrate le pareti dotate di sole luci, così come definite dall'art. 901 del codice civile.
- g. Non si considerano pareti finestrate i portoncini d' ingresso alle singole unità immobiliari, se realizzati senza parti vetrate.
- h. E' ammessa la deroga al rispetto di ml 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti, solo in sede di approvazione dei Piani attuativi.
- i. Il rispetto della distanza di ml 10,00 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica nei seguenti casi:
- nel caso di corpi di fabbrica collegati da vani scale anche aperti, porticati e loggiati, tali da costituire continuità costruttiva dei vari corpi di fabbricato ovvero da costituire di fatto un unico immobile. Non si considerano elementi di continuità le parti interrato dei fabbricati ed elementi di arredo quali pergolati, gazebo e simili;
 - alle strutture di arredo esterno (gazebi, barbecue, ecc.);
 - ai manufatti completamente interrati;
 - i muri di recinzione aventi altezza pari o minore di ml 3.00;
 - i volumi tecnici strettamente indispensabili ad alloggiare impianti e macchinari afferenti l'edificio (canne fumarie, alloggio caldaie, impianti per l'efficientamento energetico, e simili) e non idonei a consentire l'accesso di persone, quali a titolo esemplificativo nicchie, armadi tecnici e simili;
- j. Non rilevano ai fini delle distanze tra pareti finestrate ai sensi del D.M. 1444/68:
- i balconi a sbalzo aventi aggetto non maggiore a ml 1,50 e sviluppo uguale o inferiore a 2/3 del fronte del fabbricato;
 - le scale a sbalzo aventi aggetto non maggiore a ml 1,50;
 - gli ascensori e/o montacarichi da realizzarsi a servizio dei fabbricati realizzati in data anteriore all'entrata in vigore della L. 13/89;
 - opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche "rampe" o adeguamento "scale" o "ascensore";
 - le scale e le terrazze non a sbalzo di altezza inferiore a ml 1,00 misurate dal piano di calpestio alla quota del terreno/marciapiede sottostante e profondità pari o inferiore a ml 1,50.
 - Le cabine elettriche;
- k. Negli interventi su edifici esistenti che si trovano a distanza inferiore di ml 10,00 rispetto agli edifici antistanti, nel caso di assenza di pareti finestrate preesistenti, è ammessa su entrambe le pareti fronteggianti, unicamente l'apertura di sole "luci", così come definite dall'art. 901 del codice civile.
- l. Nel caso di edifici esistenti, posti a distanza inferiore di ml 10,00 le cui pareti, od anche una sola di esse, sia già finestrata, è possibile la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti alle seguenti condizioni:
- previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml. 1,50.
 - l'intervento risulti migliorativo sotto il profilo igienico-sanitario. La verifica di detta condizione deve essere attestata o verificata ai sensi dell'art. 141 c. 5 della LRT 65/2014 mediante asseverazione del progettista;

I volumi tecnici (di cui all'art. 63 dpgr 39/R) non computabili come SE ai sensi dell'art. 10 del dpgr 39/R/2018 ed atti a consentire l'accesso di persone esclusivamente per le opere di manutenzione degli impianti, devono rispettare le distanze previste dallo Strumento Urbanistico Generale e dal D.M. 1444/68.

Art. 32 Piano o locale interrato.

(D.P.G.R.T. 39R/2018 art. 55)

1. Si considera “piano o locale interrato” un piano o locale di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.
2. Ai fini della individuazione dei piani o locali interrati, non rileva la presenza puntuale di manufatti quali scale esterne o rampe aventi le dimensioni minime necessarie a consentire l'accesso a tali piani o locali. In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.
3. I piani interrati non possono essere utilizzati come locali abitabili. Con carattere esemplificativo, sono esclusi i seguenti utilizzi:
 - a. soggiorno, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - b. alloggi mono-stanza;
 - c. uffici, studi professionali, gabinetti medici;
 - d. negozi di vendita, palestre, sale da spettacolo;
 - e. laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - f. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - g. parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli e vendite;
 - h. depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;
 - i. aule scolastiche e sale di lettura;
 - j. stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.
4. I piani interrati possono invece essere destinati a locali accessori in cui la permanenza delle persone è limitata temporalmente, relativamente ai possibili utilizzi, quali esemplificativamente:
 - a. servizi igienici in aggiunta a quello principale, per gli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e degli ambienti di lavoro;
 - b. ripostigli, magazzini, cantine e depositi in genere;
 - c. autorimesse di solo posteggio;
 - d. locali tecnici per alloggio macchinari e impianti;
 - e. scale e vani scala;
 - f. corridoi e disimpegni;
 - g. locali per deposito occasionale;
 - h. locali con caratteristiche analoghe a quelli di cui sopra e non espressamente elencati.
5. Salvo quanto stabilito da leggi o regolamenti specifici l'altezza minima interna utile dei locali di cui alle utilizzazioni ammesse dal presente articolo non può essere inferiore a mt. 2,40, ed eccezione delle cantine che possono avere altezza minore purché non inferiore a ml 2.00 e dei vani tecnici/intercapedini non funzionalmente collegati all'abitazione e dei locali destinati a scale e vani scala. Per tutti i locali ai piani interrati, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato un ricambio d'aria, anche mediante accorgimenti e apparecchiature meccaniche.
6. Scannafossi: le parti contro terra devono essere protette da scannafossi aerati ed ispezionabili atti a garantire salubrità ed areazione nonché dispersione del gas Radon, di larghezza compresa tra cm 60 e 120 cm, di profondità maggiore di almeno 15 cm rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio.
 7. Possono permanere ai piani interrati le attività economiche se legittimamente già esistenti.

Art. 33 Piano o locale seminterrato (d.p.g.r.t. 39r/2018 art 54)

1. Si definisce “piano o locale seminterrato” un piano o locale di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione

posti in aderenza all'edificio e il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

2. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocato al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.
3. I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione;
4. I Locali seminterrati possono essere dotati di camino e/o impianti tecnologici e destinati ad usi che comportino permanenza limitata nel tempo di persone quali ad esempio:
 - a) servizi igienici
 - b) cucine secondarie
5. Per le distinzioni di cui sopra ed assimilabili,devono essere rispettate tutte le condizioni circa l'areazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli del presente regolamento e alla normativa vigente.

Art. 34 Caratteristiche dei locali seminterrati

1. I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione;
2. I Locali seminterrati possono essere dotati di camino e/o impianti tecnologici e destinati ad usi che comportino permanenza limitata nel tempo di persone quali ad esempio:
 - a) servizi igienici
 - b) cucine secondarie
3. Per le distinzioni di cui sopra ed assimilabili,devono essere rispettate tutte le condizioni circa l'areazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli del presente regolamento e alla normativa vigente.
4. Negli edifici su terreni in pendio è opportuno realizzare una intercapedine areata, accessibile e ispezionabile della larghezza compresa tra cm 60 e 120 maggiore lungo i lati dell'edificio in aderenza al monte. In corrispondenza dell'intercapedine non possono affacciarsi i locali ad uso abitativo.

Art. 35 Caratteristiche del piano terreno

1. Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo tramite idonei sistemi atti a garantire la salubrità degli ambienti.
2. Tutte le aperture che affacciano sul marciapiede pubblico non possono essere munite di serramenti che si aprano verso l'esterno per eliminare inconvenienti e molestie, salvo che siano richieste da motivi di sicurezza; nel qual caso dovranno essere costruite nel rispetto della normativa di riferimento.
3. Per le nuove costruzioni, 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 sempreché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico in misura superiore alla larghezza del marciapiede ridotta di cm. 30.
4. Per le nuove costruzioni, 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.
5. Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.
6. Comunque tutti gli interventi che interferiscono con spazi pubblici sono soggetti alla positiva valutazione del competente ufficio comunale.

Art. 36 Sottotetti e lastrici solari. Caratteristiche delle coperture

1. Si definisce "sottotetto" lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
2. Il sottotetto è utilizzabile per spazi o locali accessori oppure destinati alla permanenza continuativa di persone se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, fatto salvo quanto disposto al secondo linea del comma successivo;
3. Spazi e locali sottotetto:
 - a. possono interessare l'intera superficie coperta del fabbricato;
 - b. se destinati alla permanenza di persone, ad eccezione di quelli recuperati ai sensi del successivo Art. 36, non possono essere realizzati qualora il requisito minimo dell'altezza è raggiunto computando i volumi posti al di sopra dell'H.max di zona/ambito/tessuto prevista dal R.U.;

- c. possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a mt. 2,70 e l'altezza minima non sia inferiore a mt. 2,00.
 - d. se non destinati alla permanenza di persone potranno usufruire, nel rispetto della normativa vigente, di aperture nelle pareti verticali, ovvero nelle falde inclinate per una superficie massima di mq. 1,00, ciascuna, nel limite di n. 1 apertura per ogni 30 mq. di superficie;
 - e. siano essi accessori o destinati alla permanenza di persone, non possono essere accessibili tramite scale fisse esterne alla sagoma edificio e devono essere di pertinenza del unità appartenente all'edificio;
4. Lastrico solare.
La terrazza, laddove assume in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

Art. 37 Recupero sottotetti ai sensi della l.r.t. n. 5/2010 e s.m.i

1. Negli interventi di rist. cons. a) relativi ad immobili ad uso residenziale , salvo che l'intervento non sia espressamente vietato nei singoli tessuti disciplinati dal RU, è consentito anche il recupero a fini abitativi dei sottotetti legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data del 27 febbraio 2010 (non possono pertanto essere spostati i solai ed i sistemi di distribuzione verticali) ai sensi e nel rispetto delle disposizioni della L.R. 8/2/2010 n. 5.
2. Negli interventi di rist. cons.b) relativi ad immobili residenziali, salvo che l'intervento non sia espressamente vietato nei singoli tessuti disciplinati dal RU, è consentito anche il recupero a fini abitativi dei volumi/volumetrie legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data del 27 febbraio 2010, ai sensi e nel rispetto delle disposizioni della L.R. 8/2/2010 n. 5, anche mediante la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti (art. 3bis L.R. 5/2010).
3. Qualora il cambio della destinazione d'uso in residenziale dei fabbricati, e/o porzioni di essi, risulti consentito dallo Strumento Urbanistico Comunale, è ammesso il recupero dei rispettivi sottotetti per fini abitativi nel rispetto di quanto stabilito al comma 2 bis dell'art. 2 della L.R. 8/2/2010 n. 5 e s.m.i.;
4. I locali nel sottotetto, ai sensi di quanto disciplinato dalla suddetta LR, devono garantire almeno i seguenti requisiti minimi:
 - a) I vani ad uso abitativo devono avere:
 1. un'altezza media interna netta non inferiore a 2,30 m con altezza minima di almeno 1,50 m;
 2. una superficie minima non inferiore a quella prevista dal presente regolamento (9,00 mq per la camera singola, 14,00 mq per la camera doppia, 9,00 mq per la cucina, 14,00 mq per il soggiorno, 20,00 mq per il soggiorno con angolo cottura ecc ecc.);
 3. un volume minimo non inferiore a quello previsto dall'art. 66 delle Istruzioni Ministeriali 20 giugno 1896, (mc 15 per la camera singola e 30 mc per la camera doppia);
 4. un rapporto aeroilluminante pari o superiore a un sedicesimo.
 5. Nel caso di sola finestratura in copertura, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, deve essere realizzato un impianto di ventilazione meccanica controllata;
 - b) I vani accessori devono avere:
 1. un'altezza media interna netta non inferiore a 2,10 m con altezza minima di almeno 1,30 m;
 2. un rapporto aeroilluminante pari o superiore a un sedicesimo, oppure un impianto di ventilazione meccanica dimensionato ai sensi delle norme tecniche UNI 10339;
 3. Nel caso di sola finestratura in copertura, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata;
 - c) Gli spazi di altezza inferiore ai minimi di cui punti a) e b) devono essere chiusi con opere murarie o arredi fissi, eccetto che tali spazi di minor altezza risultino in corrispondenza delle fonti di luce diretta;

Art. 38 Classificazione dei locali

- a) 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.

b) 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

- scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 m. di lunghezza;
- piccoli magazzini e depositi annessi ai locali di categoria "A", cantina;
- autorimesse di solo posteggio;
- salette di macchinari che necessitano di avviamento e di scarsa sorveglianza;
- lavanderia privata, stenditoi e legnaie;

S.3

- disimpegni inferiori a 12 mq.;
- ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
- vani scala colleganti solo due piani;
- 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.

Art. 39 Caratteristiche dei locali di abitazione.

1. Caratteristiche:

Tutti i locali di categoria A, devono ricevere aria e luce diretta, da spazi liberi esterni;

- Per le nuove costruzioni, le unità immobiliari a destinazione residenziale dovranno essere provviste di almeno un servizio igienico (CATEGORIA S1) avente una superficie calpestabile minima di mq. 3.50, posto a servizio diretto dei vani principali ed essere dotato di apertura diretta all'esterno per il ricambio dell'aria della superficie di almeno mq. 0,50 e comunque non inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento e dei seguenti sanitari: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo, secondo quanto disposto dalla normativa nazionale vigente in materia. Qualsiasi bagno o servizio igienico deve avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

L'accesso al bagno dovrà avvenire tramite disimpegno, corridoio o antibagno;

Le aperture dirette dei servizi igienici possono essere sostituite da un adeguato impianto di aspirazione meccanico.

Nel caso di presenza all'interno dell'unità di più bagni, almeno uno dovrà avere le caratteristiche sopra descritte; in ogni caso è vietato l'accesso diretto dalla cucina e zona giorno.

- Le unità immobiliari a destinazione residenziale diverse dall'alloggio monostanza dovranno avere almeno una camera da letto.

Per i fabbricati costruiti posteriormente al 1975 il rapporto tra le superfici della finestra 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 e ss.mm.ii.);
- Sono ammesse cucine in nicchia (o angolo di cottura) anche prive di finestra propria, purché sussista adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli e ci sia ampia e diretta comunicazione di larghezza minima mt. 2.00 ed apertura a tutta altezza, salvo esclusivamente eventuali, necessarie, architravature strutturali, con altro locale (soggiorno, pranzo) la cui superficie finestrata apribile sia commisurata alla somma della superficie dei due locali (cucina in nicchia e soggiorno)

2. Altezze

- 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 espositivi per i quali può essere consentita un'altezza minima di 2,70 e salvo quanto stabilito al successivo punto 2.1.

- Le altezze 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 per i quali l'altezza deve rispettare le specifiche norme di settore.

Nel caso di locali con soffitto inclinato o misto o locali sottotetto, comunque in tutti casi in cui un ambiente non abbia un'unica altezza costante, ma altezze variabili, l'altezza minima interna utile deve intendersi l'altezza media, definita dal rapporto tra volume in senso geometrico e superficie calpestabile dell'ambiente. Nei solai con intradosso a travetti, l'altezza viene presa tra travetto e travetto se il loro interasse è superiore a mt. 0,80, sotto al travetto se è inferiore.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle NTA, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare 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 in quelle ad esse assimilate dal vigente strumento urbanistico e negli edifici costruiti antecedentemente al 1975 i locali di categoria A ed S, purché relativi a funzioni consolidate o esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento Edilizio, in deroga a quanto prescritto al secondo comma del presente articolo, potranno avere una altezza ed una superficie inferiori alle minime richieste e pari a quelle attuali, a condizione che vengano dotati di idoneo impianto di aereazione forzata;

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 , fermo restando quanto previsto dall'art.6 del D.P.R. 303/56 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 disimpegno 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 purché l'intervento non comporti modifiche in diminuzione dell'altezza utile interna rispetto all'esistente.

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

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) inoltre dovrà avere uno sviluppo in pianta privo di articolazioni che contraddicano la sua peculiare caratteristica di ambiente unico.

In caso di interventi edilizi su edifici e/o unità immobiliari legittimamente esistenti che non presentano le caratteristiche dimensionali minime previste dalle norme igienico sanitarie , qualora non sia possibile

l'adeguamento ai parametri previsti dal presente regolamento, dovrà essere acquisito il preliminare parere igienico sanitario dall'azienda sanitaria competente ai sensi dell'articolo 141 comma 5.

Art. 40 Soppalchi

Per soppalco agibile, si intende una struttura praticabile, considerata elemento di arredo priva di rilevanza edilizia, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta un'altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.

La realizzazione di soppalchi in locali aventi le caratteristiche previste (illuminazione, aerazione, ecc.), è ammessa se:

- a) la superficie del soppalco è minore o uguale al 40% della superficie di tutto il locale, o della porzione di locale dove l'altezza interna permette la sua realizzazione, per locali residenziali;
- c) l'altezza tra ciascun piano di calpestio e relativo soffitto nelle zone soppalco deve essere massimo 2,40 m di altezza media per la parte soprastante e minimo 2,40 m per la parte sottostante il soppalco.
- d) entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di idoneo parapetto non inferiore a m. 1,00 di altezza;
- e) la realizzazione del soppalco non pregiudica una corretta aerazione ed illuminazione degli spazi risultanti e non limita o riduce la funzionalità delle superfici finestrate.

(L'aeroilluminazione deve essere verificata per la somma delle superfici del locale soppalcato e del soppalco) Il rispetto dei requisiti minimi di aero-illuminazione deve essere riferito alla somma totale delle superfici ottenute dopo la realizzazione del soppalco (superficie vano + superficie soppalco).”

- Nelle strutture non destinate alla residenza nel caso in cui la regolarità dell'aerazione non fosse verificata è ammessa, salvo specifiche regolamentazioni, l'integrazione con impianto di trattamento dell'aria munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.
 - In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
1. Nel caso di locali e ambienti di lavoro, fatto salvo il rispetto di eventuali norme di settore, i soppalchi devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a. costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);
 - b. per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno m 2,70;
 - c. altezza minima pari ad almeno m 2,40, per uso deposito senza presenza di lavoratori;
 - assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico

Qualora la realizzazione del soppalco comporti la creazione di nuove superfici (SA o SE o SU) è dovuta la corresponsione dei relativi oneri concessori e degli eventuali incrementi di dotazione di parcheggio.

Art. 41 Car-port e posti auto coperti

1. Fatte salve le previsioni del R.U., è consentita la realizzazione di posti auto coperti, ovvero Car-port, come di seguito specificato.
2. Le strutture si suddividono in due categorie:
 - a. posti auto coperti
 - b. car-port;
3. nel caso di cui al punto a) del comma 2 l'intervento viene classificato come “intervento pertinenziale” pertanto la sua realizzazione è direttamente collegata alle previsioni del R.U.;
4. nel caso di cui al punto b) del comma 2 si tratta di strutture puntuali da realizzarsi in legno o metallo o materiale plastico sovrastate da elementi ombreggianti o vegetazione che ne garantiscano la permeabilità.
5. le dimensioni massime non dovranno superare i 30 mq. per ogni unità immobiliare tali da garantire il riparo di almeno due veicoli.

6. in entrambi i casi l'altezza massima in gronda non dovrà essere superiore ai 2,40.
7. sopra dette strutture potranno essere installati pannelli fotovoltaici che costituiranno copertura per il caso a), mentre dovranno essere distanziati tra loro di cm 5 su ogni lato per garantire il passaggio delle acque meteoriche nel caso b).
8. tali strutture non possono essere occupate da manufatti o materiali estranei alla loro funzione, neppure parzialmente.
9. i car-port di cui al precedente comma 2 lettera b dovranno mantenere la distanza di ml. 1.50 dai confini.

Art. 42 Cabine energia elettrica

1. Nella costruzione di nuovi edifici dovrà essere prevista, salvo dichiarazione liberatoria dell'Ente Gestore, la realizzazione di un locale, esterno al fabbricato, ove possibile su confine con sede stradale e nel rispetto delle distanze, quale volume tecnico ad uso cabina elettrica, aventi le dimensioni come richieste da ente distributore di energia elettrica.
2. 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;
3. Il locale dovrà essere rispondente a requisiti tecnici previsti dall'Ente Gestore e dalle specifiche norme di settore;
4. L'accesso carrabile dovrà essere posto alla più breve distanza possibile da strada pubblica;
5. Tale vano sarà realizzabile in deroga agli indici edilizi ed urbanistici di piano e non computato al fine del calcolo degli oneri di urbanizzazione;
6. Qualora il vano così realizzato non sia necessario alla collocazione di una centralina elettrica sarà utilizzato per l'installazione dei contatori;
7. Diversamente gli apparecchi misuratori potranno essere collocati in apposite nicchie ricavate nei muri di recinzione, nel rispetto delle tipologie per questi previste dallo Strumento Urbanistico, le cui caratteristiche e dimensioni dovranno essere concordate con gli enti gestori;
8. 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;
9. 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 B – cabine elettriche), fatte salve deroghe per particolari situazioni d'inserimento ambientale, con particolare riferimento alla Zona Industriale Apuana;
10. Il grafico allegato ha valenza di indicazione tipologica comunque suscettibile di piccoli adattamenti funzionali;
11. 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;
12. L'area su cui andrà ad insistere la suddetta opera di urbanizzazione potrà assoggettata al regime dell'esproprio per pubblica utilità.

Art. 43 Addizioni volumetriche nel complesso produttivo

1. Nel caso di impianti industriali l'intervento di addizione volumetrica può essere inteso come realizzazione di ampliamento interno al perimetro del complesso produttivo, non necessariamente aderente ad immobile preesistente, vista la Circolare Ministero LL.PP. n. 3357-25 del 30.07.1985 che definisce "opere interne" non solo quelle realizzate entro il fabbricato, ma anche quelle entro il perimetro dello stabilimento o complesso industriale.

Art. 44 Attività priva di rilevanza edilizia (Pergolati, pergotende e arredo giardino)

1. E' consentita quale attività priva di rilevanza edilizia (art. 137 - Lr 65/2014) la realizzazione di elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, di strutture leggere variamente configurate comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a) Pergolati/pergotende di pertinenza di unità immobiliari ad uso residenziale posti in aderenza con:
 - sviluppo pari alla facciata e profondità massima di ml. 4,50 da misurare al filo esterno dei sostegni verticali;
 - altezza massima non superiore a ml. 3,00;

- struttura sommitale orizzontale e/o inclinata;
 - montanti ed elementi di collegamento orizzontale con sezione massima 15x15 cm;
 - traversi orizzontali con sezione massima di 8x8 cm.
- b) Pergolati/pergotende di pertinenza di unità immobiliari ad uso residenziale posti su balconi:
- Superficie massima pari al 100% della superficie del balcone;
 - Altezza massima pari a ml 3.00 e comunque non superiore all'altezza dell'intradosso del solaio del relativo piano;
 - struttura sommitale orizzontale e/o inclinata;
 - montanti ed elementi di collegamento orizzontale con sezione massima 15x15 cm;
 - traversi orizzontali con sezione massima di 8x8 cm.
- c) Pergolati/pergotende di pertinenza di unità immobiliari ad uso residenziale posti su terrazze:
- Superficie massima pari al 50% della terrazza;
 - Altezza massima pari a ml 3,00 e comunque non superiore all'altezza dell'intradosso del solaio del relativo piano;
 - struttura sommitale orizzontale e/o inclinata;
 - montanti ed elementi di collegamento orizzontale con sezione massima 15x15 cm;
 - traversi orizzontale con sezione massima di 8x8 cm.
- d) Pergolati/pergotende di pertinenza di unità immobiliari ad uso residenziale, non in aderenza, posti nell'area pertinenziale:
- Superficie massima pari al 3% della superficie del lotto di proprietà, e 9,00 mq per lotti inferiori a 300 mq
 - altezza massima pari a ml. 3.00;
 - struttura sommitale orizzontale e/o inclinata;
 - montanti ed elementi di collegamento orizzontale con sezione massima 15x15 cm;
 - traversi orizzontale con sezione massima di 8x8 cm.
- e) Pergolati/pergotende di pertinenza di unità immobiliari ad uso non residenziale:
- Nel rispetto delle caratteristiche indicate al comma precedente è comunque consentita una superficie minima di mq. 25,00;
- f) Piscine smontabili, semplicemente appoggiate al suolo, di facile rimozione ed aventi capacità non superiore a 20,00 mc.
- g) Piccoli manufatti con funzioni accessorie aventi le caratteristiche di cui all'ex art.137 comma 1 lett. a.6 della L.R. n. 65/14, quali ripostigli per attrezzi, voliere, ricovero animali e coperture di pozzi e esimili:
- Massimo uno per tipologia per ciascuna u.i.;
 - Superficie massima 6,00 mq;
 - Altezza massima al colmo ml 2,50;

1-bis: Sono altresì da considerare prive di rilevanza urbanistico edilizia le installazioni comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi durevoli;

2. Le strutture di cui alle precedenti lettere a),b),c),d),e):

- possono essere rifinite con materiali ombreggianti conformi a quelli dell'edificio oggetto dell'intervento, pannelli solari (distanziati tra loro di almeno 5 cm su ogni lato), lamelle orientabili o vegetazione, e dovrà in ogni caso essere garantita la permeabilità;
- devono rispettare la distanza minima di ml 1.50 dal confine. Sono ammesse distanze inferiori previo assenso scritto del confinante;
- non sono computabili ai fini delle distanze tra pareti finestrate (D.M.1444/68);
- non possono comportare immissioni di alcun tipo sui fondi altrui;
- non possono essere dotate di chiusure laterali fatte salve ombreggiature temporanee anche con vegetazione in vaso;
- in caso di attività commerciali: potranno insistere su aree condominiali/comuni a condizione che vi sia l'assenso degli aventi diritto;

Art. 45 Pergolati, pergotende e arredo giardino.

1. Attività edilizia diversa da quella di cui all'articolo precedente.

E' consentita la realizzazione, nella misura massima di uno per ciascuna unità immobiliare, di strutture a pergola con pilastri in muratura, legno o ferro, aventi rilevanza edilizia, posti in aderenza ai fabbricati, su balconi, terrazze e sulle aree pertinenziali delle unità immobiliari;

Tali strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) Pergolati in aderenza:
 - sviluppo massimo pari alla facciata con profondità massima di ml. 4,50 da misurare al filo esterno dei sostegni verticali;
 - ingombro massimo pari al 30% della SE dell'u.i. di riferimento;
 - altezza massima pari a ml 3,00 e comunque non superiore all'altezza dell'intradosso del solaio del relativo piano;
 - struttura sommitale orizzontale e/o inclinata;

- b) Pergolati non in aderenza posti nell'area pertinenziale:
 - Superficie massima pari al 3% della superficie del lotto di proprietà; per lotti di superficie minore a 300 mq è ammesso comunque un minimo di 9,00 mq;
 - altezza massima pari a m. 3,00;
 - struttura sommitale orizzontale e/o inclinata;

- c) Pergolati su terrazze:
 - Superficie massima pari al 50% della terrazza;
 - Altezza massima pari a ml. 3.00 e comunque non superiore all'altezza dell'intradosso del solaio del relativo piano;
 - struttura sommitale orizzontale e/o inclinata;

Le strutture di cui sopra:

- possono essere rifinite con materiali ombreggianti conformi a quelli dell'edificio oggetto dell'intervento, lamelle orientabili, pannelli solari, tendaggi anche impermeabili o vegetazione;
- Devono rispettare le distanze previste dal RU per gli edifici e sono computabili ai fini delle distanze tra pareti finestrate (D.M.1444/68);

Art. 46 Locali diversi dalla residenza: ad uso commerciale, direzionale e laboratori artigianali

1. I locali di cui al presente articolo comprendono, esemplificativamente:
 - a. uffici, negozi di vendita e pubblici esercizi, studi professionali, gabinetti medici e ambulatori, laboratori odontotecnici e simili, saloni di bellezza, barbieri, parrucchieri ed attività affini, sale di esposizione, sale per circoli culturali e affini, sale di lettura o destinate ad attività ludiche;
 - b. sale per congressi, sale da gioco, palestre, laboratori scientifico-tecnici, officine meccaniche e affini, laboratori artigianali in genere - oltre e diversi da quelli già ricompresi nel precedente punto a) - cucine collettive e sale mense o refettori, aule scolastiche, (*disposizioni di cui al D.M. 18.12.1975; Disciplina della distribuzione e localizzazione funzioni*)
 - c. locali di ritrovo e per pubblico spettacolo ed intrattenimento;
 - d. laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro;
 - e. locali e vani di servizio e accessori degli stabilimenti balneari, quali cabine, servizi igienici, etc.

2. **I locali di cui al precedente punto a)** devono avere altezza interna utile non inferiore a mt. 2,70, fatte salve diverse prescrizioni di cui alle normative nazionale e regionale. Nel caso di soffitti inclinati o misti tale altezza deve intendersi come altezza media, che qui come in qualsiasi altro punto del presente Regolamento deve sempre essere intesa nel rispetto del concetto di media ponderata. Devono altresì essere dotati di un servizio igienico, provvisto di antibagno o disimpegno con altezza utile interna non inferiore a mt. 2,40, da intendere media nel caso di soffitti inclinati o misti, e che comunque garantisca condizioni igienico- sanitarie soddisfacenti. Devono inoltre soddisfare le condizioni stabilite per i locali di abitazione, per quanto riguarda le caratteristiche illuminotecniche e di areazione.

3. **I locali di cui al precedente punto b)** devono avere altezza interna utile non inferiore a mt. 3,00, da intendere media nel caso di soffitti inclinati o misti; disporre di almeno un servizio igienico, con antibagno o disimpegno di altezza interna utile non inferiore a mt. 2,40, da intendere media nel caso di soffitti inclinati o misti.

4. **I locali di cui al punto c),** segnatamente le discoteche, le sale cinematografiche e gli altri locali

affini, nonché **i locali di cui al precedente punto d)**, devono risultare conformi alla normativa nazionale e regionale vigente in materia; inoltre, devono avere altezza interna utile non inferiore a mt. 3,50, da intendersi media nel caso di soffitti inclinati e/o misti. Devono essere dotati di appositi servizi igienici con antibagno e/o disimpegno, adeguatamente dimensionati e in numero sufficiente in rapporto alla specifica destinazione del locale, nel rispetto della disciplina fissata in materia igienico-edilizia ed avere un'altezza interna utile non inferiore a mt. 2,40, da intendere media nel caso di soffitti inclinati o misti.

5. **I locali di cui al punto e)** devono rispettare quanto previsto dal PPE dell'arenile;
6. Per gli edifici ubicati nella città storica (art. 27 NTA) o definiti di valore storico, architettonico, culturale o testimoniale dallo strumento urbanistico, nel caso di riuso del patrimonio edilizio esistente è ammesso derogare ai requisiti di cui sopra ed ai minimi previsti dalle vigenti norme igienico-sanitarie, per quanto attiene le altezze interne, i rapporti areoilluminanti, la ventilazione naturale e le superfici minime dei vani limitatamente ai casi in cui il rispetto puntuale di tali requisiti minimi contrasti con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di tale patrimonio edilizio.
7. **Palestre in attività al 31.12.1984**
 - a. Per le palestre in attività alla data del 31.12.1984 saranno consentite, previo parere degli enti competenti in materia sanitaria e sicurezza, deroghe alle disposizioni del presente regolamento, purché i locali destinati a tali attività rispondano ai seguenti requisiti essenziali:
 - adeguata aereazione;
 - presenza di servizi igienici e complementari in misura proporzionata all'effettiva capienza ed attività esercitate;
 - rispondenza dei locali alle norme di sicurezza.
8. Botteghe artigianali per arti e mestieri e attività in edifici preesistenti. Negli edifici esistenti alla data del 01.10.1983, nel rispetto della Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni 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.
9. Le deroghe di cui sopra sono concesse previo parere favorevole dell'azienda unità sanitaria locale (USL), ai sensi dell'articolo 141, comma 5, lettera b) della L.R. 65/2014.
10. Per gli interventi nei luoghi e locali di lavoro si deve far riferimento ai contenuti dell'allegato "A" alla DGR n. 211 del 28.02.2022.

Art. 47 Abbattimento delle barriere architettoniche

1. Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, in occasione di qualunque intervento eccedente la manutenzione straordinaria, è fatto obbligo di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscano l'accessibilità alle persone diversamente abili nel rispetto delle normative nazionale e regionale vigente al momento della realizzazione dell'intervento (*L. 13/89, suo regolamento attuativo D.M. 236/89; L.R.T. 47/91, L.R.T. 40/2011*).
 1. Nei sopra citati interventi eccedenti la manutenzione straordinaria si deve garantire il soddisfacimento di requisiti analoghi a quelli descritti per la nuova edificazione, fermo restando il rispetto delle normative vigenti a tutela dei beni ambientali, artistici ed archeologici, storici e culturali.
2. Le specificazioni indicate dalla normativa vigente al momento dell'intervento edilizio hanno valore prescrittivo; tuttavia, in sede di progetto, potranno essere proposte soluzioni alternative purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione. In tal caso, la dichiarazione prevista dalla legge dovrà essere accompagnata da schemi grafici con i quali illustrare l'efficacia delle alternative proposte. Nei casi, peraltro, in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di superamento di alcune barriere architettoniche, sarà possibile derogare ad alcune delle prescrizioni in base a valutazioni che verranno effettuate dall'Amministrazione Comunale secondo il parere dell'Ufficio competente all'istruttoria dei progetti, sempre fatta salva la necessità di reperimento di una efficace soluzione alternativa.
3. Sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche quali ascensori, piattaforme elevatrici e simili, non sono computabili nei parametri edilizi propri dello strumento urbanistico generale;
4. Per l'adeguamento delle unità immobiliari residenziali con superficie utile non superiore a 90 mq in dipendenza delle esigenze dei disabili, attestata 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 dalle leggi vigenti in materia.

Art. 48 Fognature

1. Trovano applicazione le norme prescritte dal Regolamento dei servizi fognatura e depurazione rientrante nel Regolamento del servizio idrico integrato dell'attuale gestore, approvato dall'A.A.T.O. n. 1 "Toscana Nord".

Art. 49 Serre

1. Le serre si suddividono in temporanee o fisse e devono essere realizzate nel rispetto delle norme e regolamenti regionali.
2. In caso di coltivazioni idroponiche o aeroponiche, dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale con particolare riguardo a consumi idrici, climatizzazione, restituzione delle acque, etc., e nel rispetto di quanto previsto nella strumentazione urbanistica comunale.

Art. 50 Recinzioni, sistemazioni esterne, manufatti per ricovero animali.

1. 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.
2. In genere le aree scoperte, ad eccezione dei cortili di superficie limitata che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate a verde.
3. 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.
4. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e salvo quanto diversamente specificato dal R.U. dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - a. **Nelle Aree Urbanizzate** sono ammesse 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, e/o specie tipiche della zona;
 - b. **Nelle aree sottoposte a vincolo ambientale** sono ammesse recinzioni con la stessa tipologia del caso precedente, con le seguenti prescrizioni:
 - muretto con copertina in cotto o pietra locale e bauletto cementizio;
 - nel caso di muretti in pietra a faccia vista, 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.);
 - è vietato l'uso di teli ombreggianti e/o plastificati;
 - c. **Aree all'interno del perimetro della Z.I.A.**, 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 anti-intrusione. E' prescritto l'intonaco in colori chiari tradizionali, salvo che non si usino il cotto o la pietra lavorati a faccia vista.
 - d. **Nelle Aree Agricole** sono consentite recinzioni costituite da pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo e rete metallica per un'altezza complessiva di ml 2.50.
5. E' consentito l'inserimento di passi carrai (uno per ciascun fronte stradale);
6. Nei lotti agricoli che non costituiscono pertinenza di immobili ad uso abitativo è consentita la realizzazione di un solo varco per l'accesso.
7. Gli ingressi pedonali e carrai, dovranno avere cancelli in legno o in metallo e pilastri laterali di sostegno larghi non più di cm. 100;
8. È ammessa la realizzazione di recinzioni con muro pieno per l'installazione di contatori, cassette postali e simili, di altezza massima pari a cm 180 con disposizione dei contatori, preferibilmente con sviluppo orizzontale anziché verticale e, comunque, adeguato alle esigenze.
9. 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.
10. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.
11. Con le recinzioni dovrà essere garantito il libero deflusso delle acque meteoriche evitando l'interruzione di fossi di scolo e canali esistenti.
12. 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.

13. 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 e potranno restare montate nel solo periodo che va dall'ottobre all'aprile dell'anno successivo;
14. I ricoveri per animali da cortile devono essere realizzati con strutture leggere.

Art. 51 Mostre - vetrine - insegne

1. 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.
2. Le insegne dovranno essere realizzate secondo la seguente scheda:

SCHEDE TIPOLOGIE APPLICABILI

INSEGNE PER ATTIVITA' TIPO PRODUTTIVO E COMMERCIALE

ZONE	TIPOLOGIA DIMENSIONI	MATERIALI AMMESSI	COLORI ILLUMINAZIONE
Zone a vincolo Ambientale	<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
Zone non vincolate	<u>targhe:</u> max. cm. 50x70 <u>insegne:</u> <u>monofacciali</u> max. cm. 150x300; <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

ZONE	TIPOLOGIA DIMENSIONI	MATERIALI AMMESSI	COLORI ILLUMINAZIONE
Zone a vincolo Ambientale	<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;
Zone non vincolate	<u>targhe:</u> max. cm. 50x70 <u>insegne:</u> <u>monofacciali</u> max. cm. 100x 150; <u>a bandiera:</u> max cm. 100x150	materiali metallici vetri e materiali plastici lapidei locali	colori ed illuminazione secondo Codice della strada;

Nelle aree come definite all'art. 1 del "Regolamento di valorizzazione luoghi del commercio", nonché perimetrate nella relativa cartografia, si applica la specifica disciplina nello stesso prevista in materia di infissi, vetrine e insegne.

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

standardi: cm. 100 x 150

Devono essere rispettate le norme del Codice della Strada.

Art. 52 Impianti tecnologici

Impianti elettrici:

1. Qualunque nuova costruzione o ristrutturazione di unità immobiliare o di singoli vani o locali a prescindere dalla destinazione d'uso, dovrà essere dotata di impianto elettrico realizzato in conformità delle normative vigenti.
2. La redazione del relativo progetto è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati dalla normativa vigente in materia al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria (*D.M. 37/2008*).

Altri impianti:

1. Nel caso d'installazione d'impianti d'areazione o impianti d'aria condizionata o altro genere d'impianto tecnico a servizio dell'unità immobiliare, o più unità immobiliari, alla domanda di titolo abilitativo, qualora necessario, deve essere allegato uno schema dell'impianto firmato da un tecnico abilitato o il progetto ai sensi della normativa vigente in materia al momento della realizzazione dell'intervento (*D.Lgs. 192/2005, D.M. 37/2008*).
2. Non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista su facciate prospicienti o visibili dalla pubblica via. Per le canalizzazioni si deve ricorrere alla posa sottotraccia; qualora ciò non risulti possibile, come dovrà risultare da idonea documentazione tecnica, si potrà derogare rispettando le seguenti norme generali:
 - a. le tubazioni e canalizzazioni siano disposte, per quanto riguarda il loro sviluppo in linea verticale, in corrispondenza dei limiti di facciata o dei discendenti dei pluviali;
 - b. le tubazioni e canalizzazioni siano disposte, per quanto riguarda il loro sviluppo in linea orizzontale, al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi o alla quota di imposta dell'aggetto di gronda;
 - c. i cavi siano dipinti dello stesso colore della facciata o altro elemento decorativo che li nasconde.
 - d. 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.
3. Il rilascio dell'abitabilità o agibilità per i locali interessati è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia al momento della realizzazione dell'intervento (*D.M. 37/2008*) e del collaudo ove prescritto da apposita normativa.

Impianti idrici:

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili e/o agibili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio e/o locale. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile degli edifici e gli impianti autoclave devono essere conformi alle prescrizioni contenute nel regolamento dell'ente gestore.

Art. 53 Impianti solari e impianti solari fotovoltaici.

1. Per l'installazione di impianti solari e fotovoltaici, nel rispetto delle indicazioni del R.U., dovranno essere perseguiti i criteri e le procedure di cui alla L.R. n. 39/2005 e s.m.i., al Piano di Indirizzo Energetico Regionale (PIER) ed all'art. 248 della L.R. 65/2014.
2. Al fine di salvaguardarne le caratteristiche architettoniche e mantenere inalterato il contesto paesaggistico è vietata l'installazione dei pannelli solari termici e dei pannelli fotovoltaici sugli edifici di notevole o significativo valore e sugli edifici rurali di valore storico/testimoniale di cui agli articoli 54, 55 e 56 delle NTA del RU e nei centri storici di Massa e Borgo del Ponte, è pertanto ammessa l'installazione di tegole fotovoltaiche.
3. Ai fini del presente articolo, solo se non diversamente disposto da norme sovraordinate, valgono le

seguenti definizioni:

- a. *“impianto non integrato”* o assimilabile: è l'impianto con moduli ubicati al suolo, ovvero con moduli collocati con modalità diverse dalle tipologie di cui punti b) e c);
 - b. *“impianto parzialmente integrato”* o assimilabile: è l'impianto i cui moduli sono posizionati in aderenza alle coperture degli edifici e delle pertinenze;
 - c. *“impianto con integrazione architettonica”* o assimilabile: è l'impianto i cui moduli od elementi sono inglobati negli elementi costitutivi quali facciate, coperture, strutture ecc. degli edifici, pertinenze e arredi urbani.
4. Per gli edifici e relativi manufatti pertinenziali ubicati nel territorio rurale, nelle zone collinari, montane e pedemontane gli impianti devono risultare conformi alla definizione di *“impianto con integrazione architettonica”* o *“impianto parzialmente integrato”*. Le apparecchiature accessorie, con particolare riferimento ai serbatoi di accumulo, devono comunque essere ubicate nelle intercapedini o nei relativi sottotetti o in altra sede purché non visibili dall'esterno.
 5. Per gli edifici e relativi manufatti pertinenziali ubicati nelle aree non rurali di pianura e di costa l'intervento dovrà risultare conforme alla definizione di *“impianto con integrazione architettonica”* o *“impianto parzialmente integrato”*. In tali aree sono ammessi anche impianti non integrati, solo ed esclusivamente per moduli appoggiati direttamente al suolo nelle aree di pertinenza degli edifici, purché opportunamente mascherati da barriere vegetali perimetrali di altezza non inferiore a quella dell'impianto. Le apparecchiature accessorie, con particolare riferimento ai serbatoi di accumulo, devono essere ubicate nelle intercapedini o nei relativi sottotetti o in altra sede purché non visibili dall'esterno.
 6. Sugli edifici e sui relativi manufatti pertinenziali ubicati nella ZIA sono ammessi anche *“impianti non integrati”* ed esclusione degli impianti al suolo.
 7. **Distanze:**
 - a. Gli impianti appoggiati al suolo devono rispettare le distanze previste dallo Strumento Urbanistico per gli interventi di nuova edificazione;
 - b. Gli impianti posti a copertura dei pergolati non costituenti copertura continua, ovvero qualora i pannelli risultino distanziati tra loro di almeno 5 cm devono rispettare le distanze previste dal codice civile (salvo assenso scritto del confinante);
 - c. Gli impianti posti a copertura di pergolati o manufatti pertinenziali, qualora costituenti copertura continua, devono rispettare le distanze previste dallo strumento Urbanistico per gli interventi di nuova edificazione.
 - d. Gli impianti posti in aderenza alle coperture dei fabbricati principali non hanno rilevanza ai fini delle distanze imposte dallo strumento urbanistico generale.

Art. 54 Antenne radio-televisive, radio-amatoriali e per altre funzionalità.

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie, restauri e risanamenti conservativi, nelle manutenzioni straordinarie di edifici, e in genere in tutti gli interventi che eccedano la manutenzione ordinaria, con più di una unità immobiliare o nei quali, tuttavia, possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni ovvero, laddove tale soluzione non possa essere attuata, in appositi incassi, opportunamente rivestiti e comunque adeguatamente mascherati, in modo tale da consentire una idonea e dignitosa soluzione architettonica.
3. E' comunque facoltà del Comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.
4. E' esclusa la possibilità di installazione di antenne per la radio-amatoria e qualsiasi altro tipo di dispositivi esterni per la stessa finalità all'interno del centro storico.

Art. 55 Infrastrutturazione digitale degli edifici.

1. La presente disciplina regolamentare viene emanata in recepimento di quanto disposto dalla normativa vigente (*art. 135/bis del D.P.R. n. 380/2001*) in merito alla necessità di dotazione degli edifici, di infrastrutture fisiche multi-servizio a banda ultra larga. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di titolo abilitativo edilizio sono presentate dopo il 1 luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multi-servizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1 luglio 2015, in caso di opere che richiedano il

rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell' articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01. Per infrastruttura fisica multi-servizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.

2. Tutti gli edifici di nuova costruzione e in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 380/01 , devono essere equipaggiati di un punto di accesso, dove per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.
3. I cavetti verticali di alloggiamento dell'infrastruttura di cablaggio, dovranno essere ubicati nei vani scala ed essere facilmente accessibili. Poiché l'infrastruttura ha impatto sugli elementi della costruzione muraria (muri, strutture portanti, solai, pavimenti, ecc.), può interferire con gli altri impianti e può incidere sulle prestazioni strutturali e qualitative dell'edificio, è necessario che le caratteristiche dell'infrastruttura siano definite insieme alla fase progettuale della struttura dell'edificio e degli altri impianti, evitando ponti termici ed acustici ed avendo cura che la posa dell'infrastruttura non sia a contatto con tubazioni dell'impianto idrico o in vicinanza di canne fumarie e sorgenti di calore.

Art. 56 Impianti di stazioni radio base e antenne per telefonia cellulare ad uso collettivo.

1. Gli interventi di installazione e/o modifica di impianti SRB ed antenne per telefonia mobile ad uso collettivo, compresi i relativi procedimenti edilizi, sono disciplinati dal Piano Comunale di settore e dalle normative nazionale e regionale viventi.

Art. 57 Requisiti aeroilluminotecnici.

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'aero-illuminazione dei loro locali sia naturale, diretta ed adeguata. Possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta, oppure artificiale:
 - a. I locali destinati ad attività che richiedono condizioni di aero-illuminazione specifiche di diversa/minore intensità;
 - b. I locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni, gli spazi cottura e gli spazi destinati al disimpegno;
 - c. I locali aperti al pubblico di grande dimensione a destinazione commerciale;
2. I servizi igienici e i punti cottura, qualora non dotati di superficie finestrata apribile, dovranno avere idoneo impianto di aspirazione forzata.
3. La superficie finestrata apribile delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi residenziali, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, è determinata dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia (*D.M. "Sanità" 05 Luglio 1975 : non inferiore a 1/8 di superficie calpestabile del locale servito*).
4. Per quanto concerne la ventilazione dei locali, in presenza di apparecchi a fiamma libera, e per quanto non espressamente indicato nel presente articolo devono essere rispettate le specifiche tecniche di cui alla normativa vigente in materia.
5. Qualora venga effettuata chiusura tramite vetri o altri elementi trasparenti comunque in grado di proteggere dagli agenti atmosferici, di terrazze, verande, altri ambienti analoghi sui quali aprono locali abitabili, senza che il nuovo spazio configuri unico ambiente con quello servito ma continui ad esserne separato da infisso, le nuove schermature dovranno essere tali che la loro superficie aero-illuminante garantisca il soddisfacimento del rapporto di 1/5 con la superficie complessiva risultante.

Art. 58 Requisiti termici

1. Tutti i locali abitabili devono presentare un sufficiente isolamento termico in applicazione della normativa in materia vigente al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria dettanti norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, con particolare riguardo alle pareti disperdenti, alle coperture e pavimenti (*D.Lgs. n. 192/2005*) Tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale per tutti i locali abitati e dei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle pareti non devono presentare tracce di condensa permanente.
2. Relativamente agli ambienti di lavoro, i locali classificati come laboratori (ambienti destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, produttive e di servizi, ove possono essere installati macchinari di

produzione e di lavoro), archivi e magazzini con permanenza di addetti, fatte salve particolari esigenze connesse alle tecniche di lavorazione o alla loro pericolosità e valutabili di volta in volta nel rispetto della normativa vigente, devono essere adeguatamente climatizzati, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta.

3. Nei locali classificati come uffici di tipo amministrativo, sale-lettura, sale-riunioni, ambulatori, refettori, spogliatoi, servizi igienici e disimpegni, con esclusione dei depositi ed archivi senza permanenza di addetti, vale quanto disposto dalla normativa vigente in materia; deve essere comunque assicurata una temperatura minima dell'ambiente di 18° centigradi durante la stagione invernale, mentre nella stagione estiva deve essere comunque garantito il benessere micro-climatico negli ambienti di lavoro ai sensi della normativa vigente in materia (*D.Lgs 81/2008*).
4. Sono comunque regolati dalla normativa in materia vigente al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria (*D.Lgs 192/2005 - e relativi regolamenti di attuazione*) i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso; nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle suddette prescrizioni normative sarà graduata in relazione al tipo d'intervento, secondo la tipologia individuata dalla normativa in materia vigente al momento della realizzazione dell'intervento eccedente la manutenzione ordinaria.

Art. 59 Requisiti acustici

1. Nei casi previsti dall'apposito regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose, devono essere adottati particolari ed adeguati accorgimenti per realizzare un sufficiente isolamento acustico, nel rispetto della normativa in materia vigente al momento della realizzazione dell'intervento (*D.P.C.M. 05.12.1997 per quanto riguarda la normativa nazionale, D.P.G.R.T. n. 1018 del 2017 "Linee guida per i controlli sui requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997" per quanto riguarda la normativa regionale; Regolamento Comunale per la disciplina delle attività rumorose*).

Art. 60 Requisiti relativi all'impermeabilità

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici, ed i muri perimetrali portanti devono risultare asciutti.
2. Il piano di calpestio dei locali al piano terra deve essere adeguatamente isolato dal terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento interno rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.
3. In ogni caso, qualora i suddetti locali risultino al di sotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine areata che circondi i predetti locali per la parte interrata, salvo l'utilizzo di particolari prodotti in grado di garantire ugualmente impermeabilità e salubrità.
4. Gli scannafossi non potranno superare la larghezza utile di cm. 120, al di fuori della sagoma, ovvero della superficie coperta del fabbricato e della proiezione a terra di porticati e verande dovranno avere una copertura calpestabile, eventualmente permeabile. Non rientrano nella definizione di scannafossi gli scassi a cielo aperto perimetrali all'edificio.
5. Il solaio più basso di ambiente abitabile di qualsiasi edificio, fatto salvo quanto previsto dallo strumento urbanistico generale, deve comunque essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò da eventuale documentazione da allegare alla richiesta del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori.
6. Tutte le murature devono essere isolate da strati continui impermeabili posti al di sotto del piano di calpestio interno. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati al livello del terreno, costruiti sul vespaio, devono essere opportunamente isolati mediante uno strato di materiale impermeabile. Le coperture piane delle costruzioni devono essere opportunamente impermeabilizzate mediante strati di materiale impermeabile continui, secondo i più idonei sistemi tecnologici.
7. Il comune può autorizzare la realizzazione di intercapedini su porzioni di terreno pubblico, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di sotto-servizi, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Eventuali griglie di areazione aperte sul marciapiede, devono essere carrabili e comunque conformi alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 61 Prescrizioni generali antincendio

1. Le strutture e gli impianti degli edifici devono avere caratteristiche tali da prevenire gli incendi, evitandone l'insorgenza e limitandone le conseguenze. Dovrà essere garantita l'incolumità delle persone e la tutela dei beni e dell'ambiente, ai sensi della normativa vigente in materia al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria; (*D.P.R. 29/07/82 n° 577*;

Art. 62 Norme antincendio per le singole parti degli edifici

1. Per le varie tipologie di locali devono essere rispettate le disposizioni normative in materia antincendio vigenti al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria.
2. Le autorimesse aventi superficie inferiore a mq. 300 mq dovranno rispettare requisiti richiesti dalla normativa vigente (*D.M.I. del 1/2/1986, Codice Antincendi 3 agosto 2015*); quelle di superficie superiore a mq. 300 mq sono soggette al rilascio del certificato prevenzione incendi (*come prescritto dal D.P.R. 151/2011*).
3. I vani di ascensori in edifici civili, aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di mt. 20 quelli installati in edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di mt. 24 e quelli installati in edifici destinati ad attività produttive anche se con corsa inferiore a mt. 20 e tutti i montacarichi saranno soggetti a parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (*ai sensi del D.P.R. 2011 n. 151*).
4. I locali per impianti termici, alimentati a gasolio o ad olio combustibile, superiori a kW 35 dovranno avere i requisiti richiesti dalla legge (*D.M. 28.04.2015*); quelli alimentati da combustibili gassosi aventi pressione massima di 0,5 bar dovranno avere i requisiti richiesti (*D.M.I. del 12/04/1996*).
5. I locali per impianti termici superiori alle kW. 116 saranno soggetti al rilascio del certificato prevenzione incendi.
6. I locali per impianti termici inferiori alle kW. 35 dovranno avere i requisiti richiesti dalla normativa di settore (*D.M. 37/2008*) e non potranno essere installati nei locali autorimessa.

Art. 63 Norme antincendio per edifici speciali

1. Per le varie tipologie di locali devono essere rispettate le disposizioni normative in materia antincendio vigenti al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria.
2. Per i locali di pubblico spettacolo e di trattenimento in genere con capienza superiore ai cento posti è prescritto, ai sensi della normativa vigente (*D.P.R. 151/2011*), il certificato prevenzione incendi, così come negli alberghi, pensioni, motel, dormitori e simili con oltre 25 posti letto, così come i locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda superiore a mq. 400 comprensiva dei servizi e depositi.
3. Per gli edifici destinati a determinate attività industriali per i quali vi siano rischi di incidenti rilevanti valgono le prescrizioni di cui alla normativa vigente (*D.P.R. n. 175 del 17/05/1988*).

Art. 64 Conduiture per gas ed elettriche, bombole e depositi gpl

1. Per le varie tipologie di locali devono essere rispettate le disposizioni normative in materia antincendio vigenti al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria.
2. Per quanto riguarda gli impianti alimentati a gas per uso domestico, questi devono essere realizzati a regola d'arte e rispondenti alle normative vigenti (*D.M. 37/2008*).
3. Per i depositi di gas liquefatti in bombole superiori a 75 Kg e per i depositi di gas in serbatoi fissi superiori a 0,3 mc se liquefatti e 0,75 mc se compressi dovrà essere richiesto parere preventivo e sopralluogo al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini del rilascio del certificato prevenzione incendi (*D.M. 16/02/1982 e D.M. 31/03/1984 e successive modifiche e integrazioni*).
4. I depositi di gas liquefatti in bombole inferiori a 75 Kg. dovranno essere installati all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, come fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno. E' comunque vietato realizzare depositi di bombole nelle chiostre e nei cortili chiusi da tutti i lati.
5. Le condutture principali dei gas combustibili devono essere esterne al fabbricato ed a vista, oltre ad offrire resistenza agli urti accidentali; le tubazioni della distribuzione interna devono essere protette, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno e munite di rubinetti d'intercettazione del flusso, le stesse ed i raccordi devono essere in grado di sopportare senza perdite una pressione costante.
6. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del G.P.L.
7. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.
8. Per evitare la fuori-uscita del gas petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.
9. E' comunque escluso l'utilizzo di G.P.L. in qualunque forma in locali siti sotto il piano di campagna.

10. Le condutture per gas ed elettriche devono rispondere ai requisiti richiesti dalla legge (L. n.46/90, D.M. 37/08).

Art. 65 Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono rimanere stabili nelle condizioni d'impiego e rispettare la normativa vigente in materia (D.M. 236 del 14 giugno 1989, D.P.R. 81/2008, Direttiva 2006/42 CE, D.M. 17.01.2018). Di seguito, senza carattere di esaustività ma indicativo, si riportano alcune disposizioni
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. Tutti i parapetti in genere ed in particolare quelli dei balconi, delle finestre e delle scale non devono essere sfondati ed attraversati per urto accidentale né essere scalabili. Rispettare le caratteristiche previste dalle vigenti normative di settore.
4. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati con presa d'aria di dimensioni proporzionate alla potenza termica dell'apparecchio. Non sono comunque consentite fiamme libere nei locali prevalentemente interrati.

Art. 66 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

1. Nel caso che al Sindaco pervenga denuncia che un edificio o qualche sua parte minacci rovina con pericolo della pubblica incolumità, egli incaricherà l'ufficio preposto di fare le relative constatazioni, e ove la denuncia risulti fondata, vi sia cioè pericolo alle persone in un luogo di pubblico transito, ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti.
2. Nei casi di estrema urgenza il proprietario ha l'obbligo di provvedere ad un adeguato puntellamento e ad azioni immediate per evitare danni a persone e cose;
3. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco può, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente, allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o la parte di essa che minacci rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale. Le spese sostenute dall'amministrazione comunale saranno rimesse al proprietario responsabile della manutenzione del fabbricato.

Art. 67 Obblighi generali per l'esecuzione delle opere edili

1. Ogni opera edile deve eseguirsi in conformità delle disposizioni di legge vigenti, del presente regolamento, delle norme di attuazione della strumentazione urbanistica secondo le migliori norme costruttive ed avere tutti i requisiti di igiene, decoro e solidità e debbono altresì essere osservate le buone regole dell'arte del costruire, con particolare riferimento alle prescrizioni vigenti nonché alle disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri.

Art. 68 Scale, ascensori e simili

1. Dovrà essere rispettata la normativa statale e regionale di riferimento (regolamento 41/R del 2009) e le norme in materia di prevenzione incendi con particolare attenzione alle vie di esodo e uscite di sicurezza;
2. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale comuni dei fabbricati con più di due piani deve essere non inferiore di mt. 1,20.
3. Al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, migliorandone la fruibilità, è ammessa l'installazione dell'ascensore che comporti una riduzione della larghezza minima delle sole rampe non inferiore a mt. 0,90 nei casi di:
 - a. edifici esistenti, realizzati in precedenza alle disposizioni sul superamento delle barriere architettoniche,
 - b. ovvero, edifici ad esse successivi, ma non obbligati dalla normativa all'installazione di un ascensore;
4. Ogni scala non può servire più di mq. 400,00 di superficie per piano e deve essere provvista in sommità di una superficie netta di areazione non inferiore a mq.1,00.
5. Ogni scala, in edifici superiore a mt. 24,00 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e ai piani alterni di una bocca antincendio.
6. In edifici superiori a mt. 30,00 di altezza una scala non può servire più di mq. 300,00 di superficie coperta, oltre detta altezza non possono essere serviti più di mq. 250. In entrambi i casi la scala dovrà

essere del tipo a prova di fumo.

Art. 69 Zoccolature e gronde

1. Zoccolature.
 - a. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.
 - b. Particolari esigenze tecniche, architettoniche e/o ambientali possono consigliare in proposito, circostanziate richieste da parte del Comune, circa speciali rivestimenti o zoccolature.
2. Gronde e pluviali.
 - a. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento nei diversi elementi e materiali ai prospetti ed alle stesse coperture.
 - b. Le coperture devono essere munite di canali di materiale impermeabile per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse alla rete fognante o a raccolta finalizzata al riuso.
 - c. Qualora i pluviali, nella parte basamentale siano esterni al lotto e su aree di transito veicolare, debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di mt 3,00.

Art. 70 Forni, barbecue, canne fumarie

1. I camini industriali o dei forni per il pane, pasticcerie e simili, sono soggetti alle norme previste dalla legislazione in materia.
2. Possono essere equiparati ai suddetti, i camini dei forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
3. Sulle aree di pertinenza di edifici residenziali potranno essere installati Barbecue e Fornetti di ingombro non superiore a 3,00 mq con altezza massima di 2 ml ad eccezione della canna fumaria che può avere un'altezza massima fino a 3 ml. 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.
4. Sono fatti salvi quei dispositivi semplicemente appoggiati al suolo, senza opere murarie, che rientrino nell'ambito delle opere prive di rilevanza edilizia (*art. 137 LRT 65/2014*).

Art. 71 Materiali, tecniche costruttive degli edifici

1. I lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio di fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno di fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono essere eseguiti a regola d'arte e devono rispondere alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore. I materiali impiegati e le tecniche costruttive devono rispondere al rispetto di tutte le normative vigenti in materia, con particolare riferimento ai seguenti requisiti:
 - a. resistenza meccanica e stabilità;
 - b. sicurezza in caso di incendio;
 - c. igiene ambientale;
 - d. sicurezza nell'impiego e prevenzione del rischio infortuni;
 - e. accessibilità e fruibilità;
 - f. protezione contro il rumore;
 - g. risparmio energetico;
 - h. impiego di energie rinnovabili.
2. L'amministrazione comunale promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ed all'eco-sostenibilità, ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi economici di abbattimento dei contributi.

Art. 72 Acque di scarico, sistemi costruttivi per lo smaltimento

1. Per i nuovi edifici e per gli esistenti che subiscano intervento che eccede la manutenzione ordinaria dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia al momento dell'intervento (*D.Lgs. 152/2006*)
2. Le acque di scarico sono distinte in:
 - a. acque pluviali o chiare che comprendono le acque di origine meteorica;
 - b. acque nere che comprendono tutte le acque di rifiuto di insediamenti sia civili che produttivi.

3. Le acque chiare dovranno pervenire alla fognatura a mezzo attraverso apposita tubazione totalmente indipendente dotata di un pozzetto d'ispezione a tenuta idraulica e convogliate nella fognatura pubblica,
4. Le acque nere dovranno pervenire alla fognatura a mezzo attraverso apposita tubazione totalmente indipendente mezzo di un pozzetto ispezionabile contenente un sifone con braca di ispezione a valle del fabbricato.
5. Le modalità di allaccio e smaltimento dei reflui prodotti dai fabbricati sono contenute nel Regolamento dell'Ente gestore della fognatura pubblica.
6. Gli allacciamenti di scarichi industriali, di scarichi di officine, di lavaggi, ecc. possono essere consentiti solo dopo che sia stato effettuato un particolare trattamento dei liquami, nel rispetto del regolamento dell'Ente gestore
7. Allorquando la rete della fognatura cittadina raggiungerà zone precedentemente non servite, i proprietari dei fabbricati dotati di diversi sistemi di smaltimento hanno l'obbligo ad effettuare a loro spese gli allacciamenti alla fognatura stessa.
8. In contesti favorevoli e comunque in risultanza degli studi svolti nella relazione di fattibilità, è consentito smaltire le acque chiare in pozzi perdenti all'interno del lotto aventi dimensioni indicate nei suddetti studi;
9. E' consentita la raccolta delle acque chiare, per usi irrigui, in apposite cisterne a tenuta stagna. Le acque pluviali, fatte salve le indicazioni del vigente strumento urbanistico comunale, possono essere stoccate in depositi, accuratamente schermati alla vista o interrati per essere utilizzate per la manutenzione di spazi verdi anche privati

Art. 73 Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni

1. Le emissioni in atmosfera dovranno essere effettuate in conformità alle normative vigenti in materia al momento dell'intervento (*D.Lgs. 152/2006*)
2. Nel rispetto delle normative vigenti in materia, è condizione necessaria per l'attestazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, forno, stufa e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, sia dotato di apposita canna fumaria, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, prolungata almeno un metro al di sopra della falda del tetto, costruita con tecniche e materiali atti ad evitare inconvenienti tecnici alle murature sulle quali vengono installate.
3. E' vietato collocare lo sbocco della canna fumaria al di sotto dei tetti adiacenti o al livello del parapetto delle terrazze; tale sbocco deve essere di norma posto a distanza non inferiore a mt. 10,00 e comunque rispettare le normative specifiche in merito alle distanze dalle finestre di abitazioni antistanti. Se tali abitazioni sono poste alla stessa altezza, lo sbocco deve superare di mt. 1,00 la falda del tetto.
4. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente l'installazione di idoneo impianto di aspirazione forzata

Usi Industriali.

5. In merito all'emissione in atmosfera di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa, proveniente da impianti industriali di produzione di beni o servizi, ivi compresi gli impianti di imprese artigianali si rinvia alle prescrizioni della normativa di settore vigente
6. La procedura relativa alla richiesta di autorizzazione di emissione in atmosfera provenienti da detti impianti è dettata dalla normativa Regionale

Usi Civili.

7. Tutti i locali destinati a cucina dovranno avere prese d'aria in conformità alle normative sugli impianti con fiamme libere.
8. Nel caso di edifici con impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo, di impianti particolari (ospedali, laboratori etc.) dovranno essere installate le necessarie canne fumarie e di ventilazione richieste dalla normativa vigente, poste in opera con gli accorgimenti previsti dalla normativa specifica.
9. I comignoli delle canne fumarie dovranno essere tali da non ostacolare il tiraggio, impedire l'entrata nella canna di acqua o neve, favorire la dispersione dei fumi nell'atmosfera.
10. Tutte le parti di canne fumarie al di sopra dei piani di copertura dovranno essere adeguatamente ancorate.

Art. 74 Serbatoi di carburanti e di combustibili

1. E' ammessa l'installazione di serbatoi di carburanti e combustibili, sia interrati che a cielo aperto, nonché alloggiati in idonei locali, nel rispetto delle distanze dai confini come da Codice Civile e nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia antincendio. L'eventuale successiva

rimozione dovrà essere effettuata nei modi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

2. È fatto obbligo l'inserimento di elementi vegetali atti a mitigare la presenza dei serbatoi.

Art. 75 Sistemazione e manutenzione aree scoperte urbane

1. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti non possono essere realizzate costruzioni, se non autorizzate, ad esclusione dei manufatti classificati tra le opere prive di rilevanza edilizia (art. 137 della L.R.T. 65/2014).
2. I manufatti riconducibili a tale casistica, nel numero massimo di uno per ogni area di pertinenza, non potranno avere dimensioni superiori a mq. 6,00 lordi, altezza massima interna mt. 2,20, dovranno essere in legno opportunamente trattato, o in materiale che rispetti il decoro del contesto territoriale, comunque con esclusione dell'utilizzo di materiali di fortuna.
3. Salvo quanto disposto dallo strumento urbanistico generale:
 - non sono consentiti muri di recinzione all'interno di cortili condominiali o corti comuni a più fabbricati, potranno essere realizzate solo siepi di divisione o reti a maglia sciolta;
 - le aree di pertinenza private possono essere delimitate da rete a maglia sciolta di altezza mt. 1,80, compreso l'eventuale cordolo di cm. 20 di altezza.
4. Ad esclusione delle chiostre e dei cavedi, gli spazi scoperti non utilizzati per parcheggi auto, dovranno essere sistemati a verde assicurando il regolare smaltimento delle acque mediante le opere occorrenti per proteggere l'edificio da infiltrazioni d'umidità del terreno, nel rispetto dell'indice di permeabilità prescritto dalla normativa.
5. All'interno dei giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare gli alberi di medio ed alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare e prendersi cura degli alberi stessi nel rispetto dell'apposito regolamento che norma il verde urbano.
6. Qualsiasi abbattimento o sostituzione di piante ad alto o medio fusto, a tutela della flora cittadina, deve essere autorizzato dall'Ufficio Verde Urbano del Servizio Lavori Pubblici o da altri organi preposti, ove previsto.

CAPO II

DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art. 76 Marciapiedi, porticati

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono avere finitura superficiale antisdrucchiolevole.
2. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, nel caso di aree cortilive, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, poste ad una quota inferiore, con un dislivello maggiore a mt. 0,50.
3. Lungo tutti gli edifici e le recinzioni ricorrenti su strade (pubbliche o private di uso pubblico) e le piazze, i marciapiedi devono avere larghezza tale da mantenere sempre – anche laddove l'apertura di un passo carrabile impone la sua parziale occupazione con una rampa di accesso – un percorso in piano, continuo con quanto precede e con quanto segue la parte impegnata dalla rampa, di larghezza non inferiore a mt. 1,00. In alternativa a questa misura, è possibile adottare altre tipologie di realizzazione dei marciapiedi – ad esempio la complanarità delle due parti (parte pubblica e parte privata) ad esso adiacenti da entrambi i lati – comunque efficaci a consentire l'agevole deambulazione di persone con ridotta o impedita capacità motoria, in particolare di coloro che devono servirsi di mezzi quali carrozzelle.
4. Relativamente alla struttura di sottofondo, alla pavimentazione, al cordonato, alla qualità dei materiali da impiegarsi, agli allineamenti da osservarsi nella formazione di marciapiedi su suolo pubblico, la competenza è demandata al competente Servizio Comunale.

Art. 77 Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

1. Le immissioni su strada da luoghi pubblici e privati dovranno essere segnalate come da Codice della Strada e norme di settore. Il titolo abilitativo per l'apertura di passi carrabili dovrà essere preceduto da idoneo parere dell'Ufficio competente per la verifica di conformità al Codice della Strada.
2. Le rampe d'accesso a locali interrati o seminterrati dovranno essere realizzate con pendenze, dimensioni, sviluppi nel rispetto delle vigenti norme.
3. Le rampe di cui al comma 2 devono essere collegate alla viabilità pubblica in modo che si abbia, per una distanza di almeno mt 3,50 dall'area pubblica, una pendenza non superiore al 6%; sono fatte salve le rampe esistenti che non rispettano questa prescrizione, a condizione che venga adeguato mediante l'apposizione di specchi opportunamente disposti, a cura e spese del proprietario, attraverso appositi

accorgimenti finalizzati al miglior utilizzo del passo carrabile.

4. All'occorrenza, per migliorare la visibilità del conducente del veicolo in immissione, possono essere installati appositi accorgimenti a cura e spese del proprietario.
5. Le rampe d'accesso a locali interrati o seminterrati devono essere fruibili ed essere realizzate in materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato e ad un'altezza di mt. 1,00.
6. Il titolo abilitativo per la realizzazione dei passi carrabili di cui alla normativa vigente in materia ("*Nuovo Codice della Strada*") è subordinato al rilascio del parere da parte del Servizio Comunale competente alla verifica della rispondenza alle norme previste dal Codice della Strada e al relativo Regolamento d'applicazione.
7. Laddove il passo carrabile attraversa il marciapiede dovranno essere adottate soluzioni che consentano l'agevole transito sul medesimo di mezzi di trasporto per disabili, nel rispetto di quanto indicato al precedente articolo.

Art. 78 Tabelle e numeri civici

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono assegnati dal Comune e collocati sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
2. Quanto sopra ha validità anche per altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.
3. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Comune i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi, nei modi previsti dal competente servizio.

Art. 79 Chioschi/dehors

E consentita la realizzazione di strutture denominate "dehors", su suolo pubblico, area privata e area privata aperta al pubblico passaggio a servizio dei locali di somministrazione alimenti e bevande nel rispetto di quanto disposto dal "Regolamento per la realizzazione dei dehors".

1. Nelle more dell'approvazione del Regolamento per la realizzazione dei dehors di cui sopra si applica quanto previsto dagli artt. 136 e 137 della L.R.T. n. 65/2014 nel rispetto delle indicazioni di cui ai punti seguenti:

E' vietato l'uso di arredi in plastica e ogni effetto rustico nelle aree soggette a Vincolo Paesaggistico e nei tessuti della Città Storica, per le restanti parti del territorio 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.

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 in doppio cotone impermeabilizzato, in tinta unita di colore armonizzato con il contesto in cui è inserito. Per ogni esercizio commerciale gli ombrelloni saranno tra loro uguali per dimensione, caratteristiche costruttive, colori e personalizzazioni.
- Strutture leggere con copertura a padiglione singola, o in moduli aggregati, a pianta quadrata, con inclinazione compresa tra 15° e 30°.
- Le strutture di sostegno dovranno essere in metallo o legno, adeguatamente trattato.
- Le strutture su suolo pubblico o aree private aperte al pubblico, legittimamente esistenti dovranno essere adeguate alle prescrizioni del presente regolamento allo scadere dei rispettivi titoli abilitativi.

1.3 Tende a falda tesa in tessuto costituite da uno o più teli retraibili, semplicemente agganciati alla facciata, con o senza 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.

CAPO III TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 80 Aree a giardino, sistemazioni esterne, zone verdi e parchi

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto altresì obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno, di potare e prendersi cura delle alberature.
2. L'abbattimento o sostituzione di alberi a medio e alto fusto devono essere autorizzati dalle autorità competenti, fatto salvo quanto indicato nel Regolamento comunale di tutela del verde pubblico e privato.
3. Gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, addizione ristrutturazione ricostruttiva devono essere progettati in modo da salvaguardare gli esemplari arborei più cospicui e caratteristici.
4. Nel rispetto delle prescrizioni dei precedenti articoli del presente REC, nelle aree di pertinenza di edifici esistenti è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia (*art. 137 della L.R.T. 65/2014*).

CAPO IV

RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 81 Decoro generale

1. 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.
2. 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. 82 Manutenzione degli edifici

1. Al fine di garantire normali condizioni di sicurezza, decoro ed igiene dell'edificio, degli edifici circostanti, nonché degli spazi pubblici, ciascun proprietario è tenuto a mantenere i propri immobili in stato di normale conservazione.
2. Tale obbligo si deve applicare a:
 - a. - edifici, in tutte le loro parti e componenti, anche quando non visibili;
 - b. - aree scoperte interne al centro abitato, compresi i manufatti di ogni genere eventualmente presenti.
3. Per i fini di cui agli commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni volta che se ne presenti la necessità.
4. Qualora il proprietario non provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, può essere emessa apposita ordinanza di esecuzione dei lavori che si rendano necessari per le medesime finalità.
5. In caso di inottemperanza, il Comune può provvedere direttamente all'esecuzione delle opere ordinate con addebito delle relative spese all'interessato.

Art. 83 Cordolo sommitale in deroga

1. Al fine di migliorare le caratteristiche di resistenza e incrementare il livello di sicurezza delle strutture esistenti, negli interventi di "*rist. cons. b*", è ammessa anche la realizzazione di un "cordolo sommitale" che, sia ai fini dell'applicazione della normativa in materia sismica (*par. 3.4.1. e 3.4.3 NTC 2018*) che della classificazione dell'intervento edilizio (*art.3 c.1 lett d) DPR 380/01*), non può essere qualificato come ampliamento o sopraelevazione; conseguentemente il maggior volume e la maggior altezza che ne può derivare non sono computabili ai fini dei parametri edilizi, ovvero sono ammessi in deroga alle altezze, all'indice edificatorio ed alle distanze stabilite dalle norme comunali, fermo restando il rispetto delle distanze disposte dal Codice Civile.
2. Detta deroga non può comportare un incremento dell'altezza del fronte superiore a cm 30 ed è ammessa soltanto nei casi in cui, per motivate ragioni di natura tecnica, non risulti possibile realizzare il cordolo senza incremento delle altezze dei fronti esistenti.
3. Eventuali maggiori altezze interne derivate dalla realizzazione del cordolo in deroga, non possono essere computate per il soddisfacimento di requisiti previsti per i locali abitabili e/o per eventuali cambi d'uso.

Art. 84 Intonacatura, tinteggiatura e ornamenti degli edifici

1. E' fatto obbligo, nella realizzazione di intonaci esterni e nelle coloriture e tinteggiature delle pareti degli edifici di qualsiasi genere, nell'ambito del territorio comunale di osservare le prescrizioni e le indicazioni stabilite per ogni singolo contesto dalle N.T.A. della vigente strumentazione urbanistica.
2. Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici, nonché le pareti ed i soffitti degli anditi devono essere in tutta la loro superficie mantenuti in buono stato, costantemente puliti, intonacati e colorati.
3. Non è fatto obbligo di intonaco e coloritura per gli edifici di costruzione laterizia diligentemente condotta a paramento a vista, con profilatura regolare e a taglio netto, e per altri in cui la finitura esterna sia in marmo o pietra da taglio e in cemento armato a faccia vista, nonché in metallo od altri materiali.
4. Nella coloritura delle pareti delle fabbriche e dei muri visibili da spazi pubblici, non sono consentite le tinte dissonanti col contesto di riferimento e con quello urbano in genere.
5. Il restauro e la coloritura dei fronti degli edifici o complessi edilizi di uniforme architettura affacciati su spazi pubblici, ancorché appartenenti a più proprietari, dovranno essere realizzati in modo da non pregiudicare l'unità e l'armonia architettonica del complesso stesso.

Art. 85 Materiali prescritti negli interventi di demolizione e fedele ricostruzione

1. Ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. h) punto 1 della L.R. 65/2014 negli interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici di scarso valore architettonico e/o strutturale (quali i manufatti realizzati con materiali eterogenei e/o di recupero, baracche e similari) è prescritto l'impiego di materiali e strutture di maggior pregio, nel rispetto dei caratteri tipologici/architettonici del contesto anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie.
2. Di norma è prescritto l'utilizzo di:
 - a. murature intonacate e dipinte o murature con pietrame facciavista;
 - b. copertura con manto di tegole in laterizio o pannelli continui nel caso di coperture con pendenze inferiori al 23%;
 - c. infissi in legno, pvc o alluminio ad esclusione dell'alluminio anodizzato;
 - d. canale di gronda in rame o metallo con finitura rame;

Art. 86 Cassette per corrispondenza, contatori gas, energia elettrica e acqua

1. Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.
2. I contatori per l'erogazione del gas, per l'energia elettrica, e per l'approvvigionamento idrico devono essere collocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato secondo le disposizioni degli enti gestori.
3. I contatori del gas non possono essere installati nei locali autorimessa.

Art. 87 Sistemi solari passivi, serre solari

1. Ai fini del presente regolamento si definisce "serra solare" un elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.
2. La serra solare deve avere caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande. Essa non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone e deve essere priva dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire tale permanenza, compresi gli impianti di climatizzazione artificiale.
3. La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.
4. La serra solare non riscaldata deve essere posta nei fronti sud-est e sud-ovest con funzione di captazione solare con la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata, per almeno il cinquanta/settanta per cento.
5. Il volume delle serre non potrà superare il 15% del volume riscaldato dell'edificio o dell'unità immobiliare a cui sono servite.
6. La serra solare concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.
7. Ai sensi degli artt. 220 c.2 e 221 c.1 LRT 65/2014, le serre solari non sono computate ai fini dei parametri stabiliti dagli strumenti della pianificazione urbanistica a condizione che siano conformi alle linee guida regionali in materia di edilizia sostenibile, approvate dalla Giunta regionale ai sensi dell'art.

219 della medesima legge (in mancanza, ai sensi dell'art. 243, si applicano le linee guida approvate con deliberazione della Giunta regionale 28 febbraio 2005, n. 322 – all. 1).

8. Sono fatte salve tutte le altre normative di settore (sismica, difesa del suolo, paesaggistica,);
9. La conformità dell'intervento alle linee guida regionali dovrà essere certificata in due distinti momenti:
 - a. al momento della presentazione della pratica con una relazione tecnico-illustrativa di verifica della funzionalità energetica dell'intervento da parte di professionista abilitato che ne asseveri la validità;
 - b. al momento dell'ultimazione dei lavori mediante presentazione di certificazione della conformità delle opere eseguite in riferimento alle linee guida.

Art. 88 Pozzi luce e chiostrine.

1. I pozzi luce e le chiostrine sono quella parte di terreno che l'edificio circonda con le proprie pareti esterne priva di copertura.
2. Per gli interventi di nuova costruzione e/o sostituzione edilizia:
 - a. E' ammessa nell'edificio la presenza di una chiostra/corte la cui superficie non sia inferiore ad 1/20 della superficie dei muri che vi prospettano, e serva all'aerazione di scale, servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni ma non di locali abitabili né di cucina;
 - b. Le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili, per effettuare la pulizia ed essere costruite in modo da consentire la ventilazione occorrente per la continua rinnovazione dell'aria.

TITOLO IV

VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 89 Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

1. Ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di carattere sovraordinato nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate. L'Amministrazione, a tal fine, si avvale del servizio Polizia Municipale, coadiuvato, ove necessario, dal personale tecnico del Servizio Vigilanza Edilizia.
2. Se ritenuto necessario o opportuno, possono essere disposti in ogni momento delle verifiche a prescindere dalla presentazione di istanze/comunicazioni/dichiarazioni/segnalazioni di nuovi interventi edilizi.
3. I servizi competenti effettueranno gli accertamenti relativi all'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ed espletteranno le procedure stabilite dalle vigenti normative di legge in materia.

Art. 90 Sanzioni per le violazioni delle norme regolamentari

1. Le disposizioni del presente Regolamento, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni del Regolamento Edilizio è oggetto di provvedimento di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria nelle modalità di seguito elencate.
2. In generale devono ritenersi sanzionabili le seguenti inadempienze riportabili a:
 - a. accertata inottemperanza a ordini di ripristino/conformazione per violazioni di specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio;
 - b. mancata comunicazione di fine lavori di opere di adeguamento nei termini assegnati con ordinanza;
 - c. le violazioni del presente Regolamento in materia di obblighi di manutenzione degli immobili;
 - d. l'omissione degli adempimenti relativi alla tenuta del cantiere, all'occupazione, ecc.
3. In relazione alle finalità delle presenti norme sono applicabili le seguenti sanzioni: da un minimo di € 100,00 (cento) ed un massimo di € 500,00 (cinquecento) per singola infrazione e/o manufatto edilizio e/o unità immobiliare. In via ordinaria, si stabilisce che si applichi il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, o se più favorevole per il trasgressore, al doppio del minimo della sanzione edittale, da corrispondersi entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione.
4. Le sanzioni possono essere ingiunte dal competente Settore, mediante i propri servizi o dagli organi di

vigilanza.

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI E NORME TRANSITORIE

Art. 91 Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio è soggetto a periodico aggiornamento.

Art. 92 Conformità semplice

1. Le norme di cui al presente regolamento che non investono e non interferiscono con la strumentazione urbanistica e con le prescrizioni da essa dettate, né con la normativa in materia edilizia che non sia di origine precipuamente locale, sono applicabili retroattivamente in caso di valutazione di istanze di sanatoria, consentendo, per quei caratteri che riguardano il solo aspetto edilizio e le caratteristiche interne degli ambienti, non normati da leggi nazionali o regionali, di dimostrarne la conformità ad oggi, senza bisogno di verifica al momento della realizzazione : in quei casi, si potrà cioè applicare il concetto della conformità semplice, sussistente al momento della presentazione dell'istanza. A titolo meramente esemplificativo venendo espunta, da questo Regolamento, la dimensione minima del corridoio, nell'esaminare una istanza di sanatoria, del corridoio si dovrà valutare la sola conformità alla norma comunale odierna e alle normative sovra comunali, prescindendo dal rispetto di quella locale precedente.

Art. 93 Richiami normativi, aggiornamento dinamico e prevalenza normativa.

1. Quando, nel testo di questo regolamento, si incontrano riferimenti normativi (*contrassegnati, appunto, con disposizione tra parentesi e carattere corsivo*) che concernono la normativa vigente alla data dell' approvazione di questo elaborato, essi devono intendersi con mero valore di indirizzo alla normativa vigente, senza pretesa di esaustività, né di preclusione riguardo agli eventuali aggiornamenti, successivamente subentrati.
2. La normativa di livello superiore, di carattere nazionale e regionale, viene qui considerata e recepita non nel suo aspetto statico di vigenza al momento della formazione del presente elaborato, bensì nella sua evoluzione dinamica. Seguendo questo principio è per lo più omessa la formula "ss.mm.ii." ad indicare le successive modifiche ed integrazioni di una norma citata.
3. Le norme sovra ordinate, che sopravvengano all'entrata in vigore del presente regolamento, sono applicate in aggiornamento alle disposizioni dello stesso, senza bisogno di un espresso recepimento, fatti salvi regimi diversi, previsti dalle norme sopravvenute stesse. Per quanto qui non disciplinato si rinvia alla normativa applicabile, dinamicamente intesa.
4. Le previsioni e le specifiche indicazioni dello Strumento Urbanistico Generale e le disposizioni derivanti da norme di natura sopraordinata, qualora in contrasto con specifiche indicazioni disposte dal presente regolamento, prevalgono direttamente su quest'ultime.

Art. 94 Disposizioni transitorie

1. Le disposizioni del presente Regolamento, si applicano ai titoli di tipo asseverato e alle istanze edilizie depositati, nonché agli interventi liberamente eseguibili (edilizia libera) avviati, successivamente alla sua entrata in vigore.
2. L'applicazione della disciplina igienico-sanitaria e di decoro urbano e le modalità operative definite dal presente Regolamento devono garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico- edilizia, ivi compresi quelli del vigente strumento urbanistico comunale.
3. La normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento anche in assenza di un espresso recepimento.
4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive disposizioni di Legge di natura sovra ordinata.
5. I progetti presentati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, nonché quelli relativi alle successive varianti ed ai piani attuativi convenzionati, ancorché non presentati, possono optare per il rispetto delle precedenti Norme Regolamentari Edilizie.

Art. 95 Entrata in vigore

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 il vigente regolamento

edilizio.

ALLEGATI:

- ALLEGATO A – (D.G.R. n. 211 del 28.02.2022) - INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO;

- ALLEGATO B – CABINE ELETTRICHE ART. 42;

**INDIRIZZI TECNICI DI IGIENE EDILIZIA
PER I LOCALI E GLI AMBIENTI DI LAVORO**

Sommario

1. CAMPO DI APPLICAZIONE.....	2
2. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	2
Locali di categoria 1.....	3
Locali di categoria 2.....	3
Locali di categoria 3.....	3
3. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEI FABBRICATI E DEI LOCALI ADIBITI AD ATTIVITA' LAVORATIVE.	3
Caratteristiche dei locali di categoria 1.....	3
Caratteristiche dei locali categoria 2 e 3.....	5
4. LOCALI CON CARATTERISTICHE PARTICOLARI	8
Cucine e Mense con preparazione cibi.	8
Refettori aziendali.....	8
Ambulatori e sala medicazione aziendale.....	8
Locali sotterranei, semisotterranei ed equiparabili fuori terra	9
4.4 Soppalchi.	9
4.6 Requisiti di igiene edilizia per attività sanitarie (studi medici ecc.) non soggetti a norma specifica.	10
5 ALTRE CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI LAVORO.....	10
5.1. Porte, vie e uscite di emergenza.....	10
Scale e parapetti	10
Dotazione dei servizi igienico assistenziali.....	11

1. CAMPO DI APPLICAZIONE

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

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

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

Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione e manipolazione di alimenti e bevande si richiamano, inoltre, le specifiche norme con particolare riguardo alle previsioni comunitarie.

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

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

Definizioni

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

Altezza media = altezza libera interna dei piani tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta essa è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano di imposta e l'altezza massima all'intradosso della volta; per i soffitti a cassettoni o comunque che presentano sporgenze di travi, l'altezza è determinata dalla media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.

Altezza minima = in riferimento ai locali con copertura inclinata o variabile, è l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto nel punto più basso di quest'ultimo.

Superficie utile = superficie del locale al netto delle murature.

Superficie illuminante = superficie trasparente totale delle aperture attestata su spazi esterni. Per il computo delle superfici trasparenti dei lucernai, sheed, lanterne e porte, devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nel corso dei presenti indirizzi tecnici.

La superficie illuminante deve essere rapportata al coefficiente di trasmissione della luce del vetro trasparente incolore; con coefficienti più bassi occorre adeguare proporzionalmente la superficie illuminante.

Superficie apribile = superficie totale degli infissi apribili che danno adito a spazi esterni. Per il computo delle superfici delle porte e portoni devono essere rispettate le limitazioni dei parametri di riferimento riportati nei presenti indirizzi tecnici.

Rapporto Aerante (RA)= rapporto tra la superficie apribile presente nel locale e la superficie pavimentata del locale;

Rapporto illuminante (RI)= rapporto tra la superficie illuminante naturale presente nel locale e la superficie pavimentata del locale;

Rapporto RAI=il valore minore tra RA e RI riferiti allo stesso locale;

N° Ricambi Orari=numero dei volumi d'aria del locale ricambiati in un'ora.

2. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

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

Locali di categoria 1

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

Locali di categoria 2

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

Locali di categoria 3

- Spogliatoi
- Servizi igienici - WC
- Docce
- Disimpegni
- Archivi e magazzini senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile)

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

Caratteristiche dei locali di categoria 1.

Altezze

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

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

Superficie minima dei locali.

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

Illuminazione naturale.

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

La **superficie illuminante** deve corrispondere ad almeno:

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

Come parametro di riferimento si ritiene che:

- il 50% della superficie illuminante sia collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;

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

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

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

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

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

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

Requisiti delle finestre

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

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

Illuminazione artificiale.

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

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi,

nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolano il compito visivo.

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

Illuminazione notturna esterna.

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

Aerazione naturale.

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

La **superficie apribile** deve corrispondere ad almeno:

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

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

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

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

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

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

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

Aerazione forzata

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

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

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

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

Sono fatti salvi i Rapporti ISS COVID-19.

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

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

Caratteristiche dei locali categoria 2 e 3

Altezze dei Locali

Altezze locali categoria 2

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

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

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

Altezze locali categoria 3

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

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

¹ Per evacuatori statici si intendono grandi canali verticali (proporzionati al volume d'aria da ricambiare) che prelevano l'aria dal basso.

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

Comuni Montani

Nei comuni montani e nelle zone al di sopra dei 1000 m (mille metri) s.l.m., tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, può essere ammessa una riduzione dell'altezza netta dei locali di *categoria 2* e *3*, nel rispetto della normativa specifica di riferimento.

Centri Storici

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

3.2.2. Superficie dei locali

a Superficie dei locali di categoria 2

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

- uffici, studi professionali 5 m² per addetto, con una s.u. minima di 9 m²;
- ambulatorio aziendale, camera di medicazione (quando previsti) s.u. minima 9 m²;
- sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) 1,5 m² per utilizzatore per turno, con s.u. minima di 9 m².

3.2.2.b Superficie dei locali di categoria 3

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

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

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

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

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

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

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

Illuminazione naturale

Illuminazione naturale dei locali di categoria 2

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

La **superficie illuminante** deve corrispondere ad almeno:

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

Come parametro di riferimento si ritiene che:

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

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

Illuminazione naturale dei locali di categoria 3 .

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

Requisiti delle finestre

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

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

Illuminazione artificiale.

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

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

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

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

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

3.2.6. Illuminazione notturna esterna

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

Aerazione dei locali di categoria 2 e 3

- a) Per i locali di *categoria 2*, le esigenze di ventilazione naturale comportano una **superficie apribile** attestata su spazi esterni pari a:
- **RA=1/8 della superficie utile del locale**, se la superficie del locale è inferiore a 100 m²;
 - **RA=1/16 della superficie utile del locale**, con un minimo di 12,5 m², se la superficie del locale è maggiore di 100 m².

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

Per i piccoli fondi sino a 100 m² di superficie utile le porte possono costituire il totale della superficie apribile. Nel caso di finestre con aperture con sistema del tipo a "vasistas" o con sistema di apertura parziale, la superficie utile aerante deve essere conforme agli standard di seguito indicati, tenendo conto della effettiva apertura del serramento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. LOCALI CON CARATTERISTICHE PARTICOLARI

Cucine e Mense con preparazione cibi

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

Refettori aziendali .

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

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

Nel caso sia previsto nel refettorio un punto per la cottura² delle vivande, questo deve essere dotato di una canna fumaria e rispettare le norme vigenti in materia.

Il refettorio deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti

eventualmente presenti nel locale di lavoro.

Ambulatori e sala medicazione aziendale

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

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

² il riscaldamento, non prevedendo trasformazione dei cibi, non necessita di sistemi di evacuazione di fumi o sostanze odorogene

Locali sotterranei, semisotterranei ed equiparabili fuori terra

Detti locali vengono così classificati:

- **sotterraneo** - quando il piano orizzontale contenente l'intradosso del solaio di copertura del locale risulta sotto o al pari del piano di campagna;
- **semisotterraneo** - quando la quota (Q) tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è compresa tra 1,20 m e l'altezza del locale;
- **equiparabile a locale fuori terra** - quando la quota (Q) tra il piano di calpestio del locale ed il piano di campagna è inferiore a 1,2 m oppure quando il piano di calpestio è allo stesso livello del piano di campagna per almeno cinque metri misurati perpendicolarmente alla parete stessa.

Si definisce **piano di campagna** la superficie riconducibile o associata all'orizzontale che rappresenta il terreno ad una quota determinata.

In caso di terreni in pendenza, il piano di campagna viene riferito alla superficie corrispondente alla quota media aritmetica degli interramenti su ogni parte del locale.

E' vietato adibire al lavoro locali chiusi sotterranei o semi-sotterranei.

Quando ricorrono particolari esigenze tecniche, o per attività che non danno luogo ad emanazioni nocive o che non espongono i lavoratori a temperature eccessive, può essere richiesta deroga per l'utilizzo, all'Azienda USL competente per territorio.

Parametri igienico dimensionali dei locali

- a. Per i **locali sotterranei o semi-sotterranei** può essere concessa deroga al divieto di utilizzo per lo svolgimento di attività lavorativa, se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:

altezza interna utile, illuminazione ed aerazione naturali secondo i parametri dei locali fuori terra di pari categoria;

attività lavorativa non comportante l'utilizzo di sostanze nocive;

pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:

un piano sottostante cantinato;

un vespaio ventilato di altezza non inferiore a cm 50;

impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;

pareti contro terra rese libere dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:

realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;

impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;

protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;

realizzazione di opportune uscite di emergenza nel rispetto delle normative antincendio.

- b. Nei **locali equiparabili a quelli fuori terra** può essere svolta qualunque attività lavorativa se sussistono le seguenti condizioni, ciascuna di per sé vincolante:

altezza, illuminazione ed aerazione naturali con le stesse caratteristiche e parametri previsti per i locali di lavoro fuori terra di pari categoria;

pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:

piano sottostante cantinato;

vespaio ventilato di altezza inferiore a 50 cm., o mediante idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;

porzione dei muri perimetrali contro terra resa libera dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:

realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;

impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;

protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;

realizzazione di opportune uscite di emergenza nel rispetto delle normative antincendio.

Soppalchi

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

- a) costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno ecc. debitamente progettati);
- b) superficie utile del soppalco minore o uguale al 40% della superficie utile di tutto il locale;
- c) profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;
- d) per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno m 2,7;
- e) altezza minima pari ad almeno m 2,20, per uso deposito senza presenza di lavoratori;
- f) assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico.

Non è comunque ammessa la presenza contemporanea di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre attività o lavorazioni. I soppalchi dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, accessi e uscite.

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

La attività sanitarie devono essere dotate dei seguenti locali:

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

I pavimenti di detti ambienti dovranno essere realizzati con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

5 ALTRE CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI LAVORO

Porte, vie e uscite di emergenza.

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

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

Scale e parapetti.

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

La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo.

Scale

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

Le rampe devono essere interrotte da un pianerottolo qualora il numero dei gradini risulti superiore a 15; i pianerottoli devono avere dimensioni compatibili con la tipologia della scala, in modo da garantire l'arresto in caso di caduta e la movimentazione dei carichi; i gradini di norma devono essere a pianta rettangolare con pedata compresa tra 30 e 32 cm in materiale antiscivolo e alzata non superiore a 17 cm. In ogni caso va rispettato il rapporto pedata/alzata: $2A + P =$

62 ~ 64 cm; sui lati aperti le scale devono essere dotate di parapetto normale alto almeno 1 metro o altra difesa equivalente. Qualora le rampe siano delimitate da due pareti devono essere munite di almeno un corrimano.

Scale prefabbricate

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

Scale a chiocciola

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

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

Accesso in Quota

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

Dotazione dei servizi igienico assistenziali.

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

- wc, preferibilmente distinti per sesso;
- lavandini

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

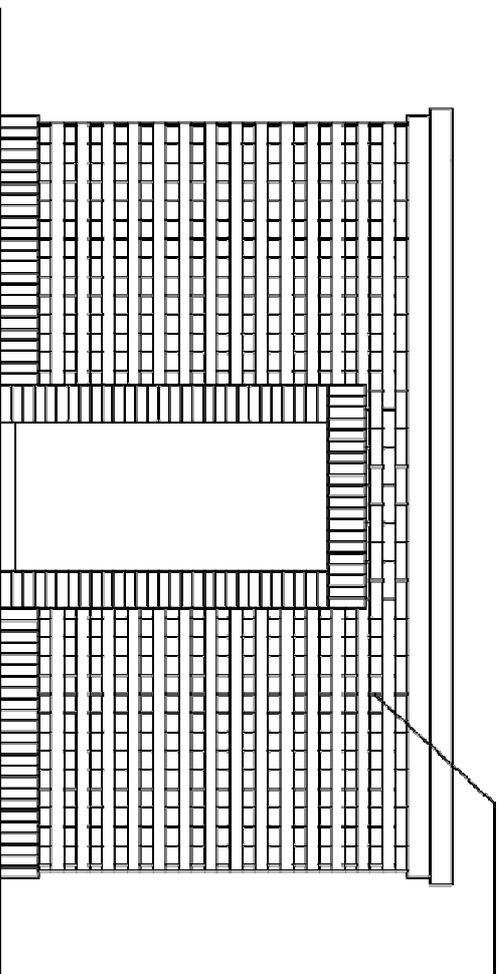
- docce, distinte per sesso;
- spogliatoi, distinti per sesso;
- ambulatorio / camera di medicazione;
- refettorio;
- locale di riposo.

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

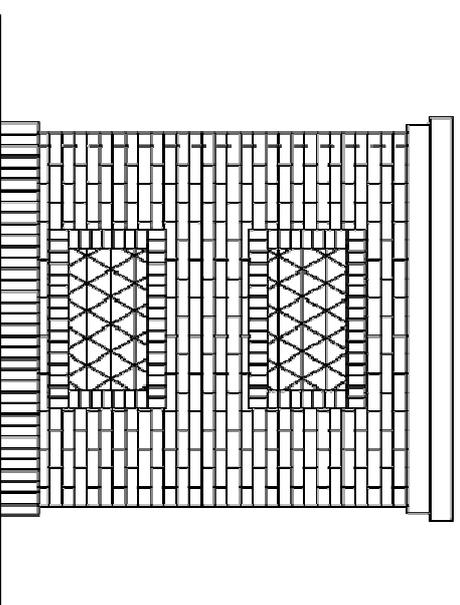
- wc: almeno uno ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti;
- lavandini: almeno uno ogni 5 lavoratori (o frazione di 5) contemporaneamente presenti;
- docce: almeno una ogni 10 lavoratori (o frazione di 10) contemporaneamente presenti. Il numero di docce dovrà essere aumentato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

COMUNE DI MASSA - Regolamento Edilizio - allegato "B" - Schema tipo

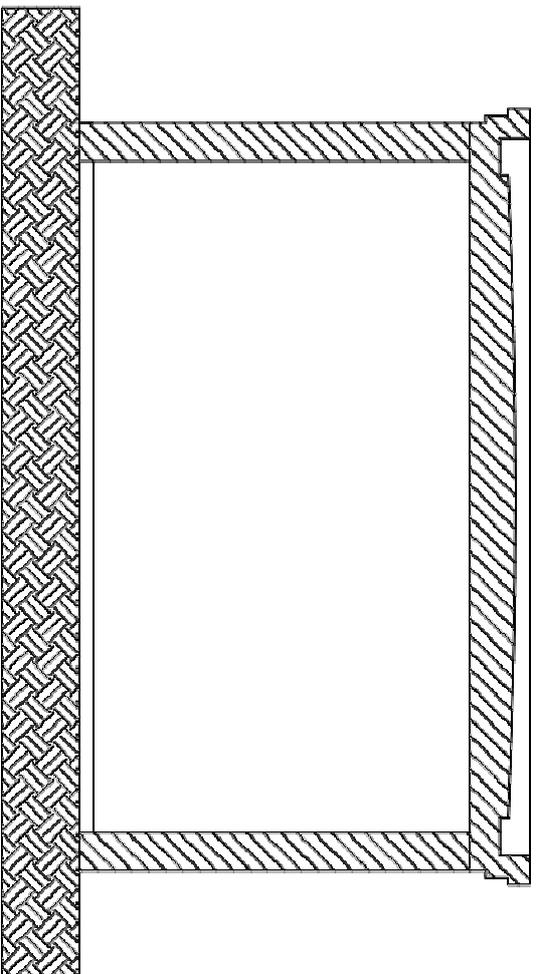
Rivestimento "mattoni faccia a vista" o rifinito con caratteristiche simili all'edificio principale



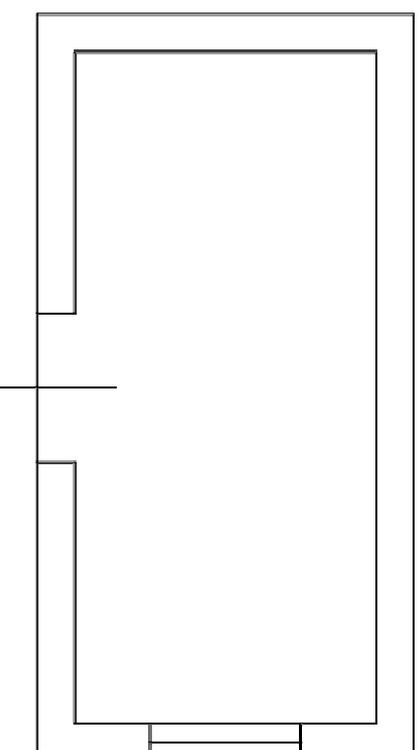
PROSPETTO PRINCIPALE



PROSPETTO LATERALE



SEZIONE



PIANTA