

COMUNE DI LICCIANA NARDI

Provincia di Massa Carrara



REGOLAMENTO EDILIZIO

TESTO VARIATO

Approvazione:

Deliberazione del C.C. n. 25 del 23/05/2006

Modifiche:

Deliberazione del C.C. n. 50 del 31/10/2006

Deliberazione del C.C. n. 12 del 22/03/2007

Deliberazione del C.C. n. 34 del 19/07/2007

Deliberazione del C.C. n. 17 del 26/02/2010

Francesco Pedrelli Architetto
Ufficio Assetto e Uso del Territorio

TITOLO I			
DISPOSIZIONI GENERALI			
Articolo 1	Natura e finalità del regolamento edilizio	pag.	4
Articolo 2	Oggetto del regolamento edilizio	pag.	4
Articolo 3	Contenuto del regolamento edilizio	pag.	4
TITOLO II			
LA COMMISSIONE EDILIZIA			
Articolo 4	La Commissione Edilizia	pag.	5
Articolo 4 bis	Commissione Comunale per il Paesaggio	pag.	5
Articolo 5	Compiti delle Commissioni consultive	pag.	6
Articolo 6	Descrizione degli interventi da sottoporre al parere delle Commissioni consultive	pag.	6
Articolo 7	Procedure per le adunanze delle Commissioni consultive e ordine del giorno dei lavori	pag.	7
TITOLO III			
TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI			
Articolo 8	Titoli abilitativi	pag.	8
Articolo 9	Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire	pag.	8
Articolo 10	Opere ed interventi soggetti a denuncia di inizio attività edilizia	pag.	8
Articolo 11	Attività edilizia libera	pag.	10
Articolo 12	Interventi ammissibili con procedure d'urgenza	pag.	10
Articolo 13	Attività edilizia della Pubblica Amministrazione	pag.	11
TITOLO IV			
TUTELA PAESAGGISTICA			
Articolo 14	Oggetto della tutela	pag.	12
Articolo 15	Autorizzazione paesaggistica	pag.	12
Articolo 16	Sanzione paesaggistica ed ambientale	pag.	12
TITOLO V			
DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI			
Articolo 17	Procedimenti relativi ai titoli abilitativi	pag.	13
Articolo 18	Efficacia del permesso a costruire	pag.	14
Articolo 19	Varianti	pag.	15
Articolo 20	Direttore dei lavori	pag.	15
Articolo 21	Comunicazione di inizio lavori e di fine lavori	pag.	16
Articolo 22	Determinazione dei punti fissi di linea e di livello	pag.	16
Articolo 23	Obbligo di tenere in cantiere il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività	pag.	16
Articolo 24	Controlli	pag.	17
TITOLO VI			
DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE			
Articolo 25	Superficie territoriale - St	pag.	18
Articolo 26	Superficie fondiaria di pertinenza - Sf	pag.	18
Articolo 27	Superficie permeabile - Sp	pag.	18
Articolo 28	Rapporto di copertura - Rc	pag.	18
Articolo 29	Superficie Coperta - Sc	pag.	19
Articolo 30	Superficie utile lorda - SUL	pag.	19
Articolo 31	Superficie utile abitabile - SUA	pag.	19
Articolo 32	Altezza massima dell'edificio - Hmax	pag.	20
Articolo 33	Volume edilizio - VE	pag.	20
Articolo 34	Volume urbanistico - VU	pag.	21
Articolo 35	Indice di fabbricabilità territoriale - It	pag.	21
Articolo 36	Indice di fabbricabilità fondiario - If	pag.	21
Articolo 37	Volumi principali e volumi secondari	pag.	21
Articolo 38	Parcheggi e autorimesse privati	pag.	22
Articolo 39	Volume tecnici	pag.	22
Articolo 40	Superfettezioni	pag.	23
Articolo 41	Sagoma	pag.	23
Articolo 42	Allineamenti	pag.	24
Articolo 43	Distanze	pag.	24
Articolo 44	Pareti finestrate e non finestrate	pag.	24
Articolo 45	Destinazione d'uso	pag.	25
Articolo 46	Locali interrati e seminterrati	pag.	25
Articolo 47	Definizione delle categorie d'intervento	pag.	26
TITOLO VII			
DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA ED IL DECORO DELLE OPERE			
Articolo 48	Antenne	pag.	30
Articolo 49	Tende	pag.	30
Articolo 50	Arredi da giardino	pag.	30
Articolo 51	Tettoie a sbalzo	pag.	31
Articolo 52	Pergolati	pag.	31
Articolo 53	Chioschi	pag.	31
Articolo 54	Condizionatori d'aria	pag.	32

Articolo 55	Balconi e corpi sporgenti sulla pubblica via	pag.	32
Articolo 56	Chiostrine	pag.	32
Articolo 57	Pavimento dei cortili a delle chiostrine	pag.	32
Articolo 58	Requisiti estetici	pag.	33
Articolo 59	Manti di copertura	pag.	33
Articolo 60	Intonaci	pag.	33
Articolo 61	Pitture e rilievi ornamentali nei prospetti dei fabbricati	pag.	34
Articolo 62	Servitù pubbliche speciali	pag.	34
Articolo 63	Canali di gronda e pluviali	pag.	34
Articolo 64	Apposizione e mantenimento dei numeri civici e delle tabelle toponomastiche	pag.	34
Articolo 65	Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro	pag.	35
Articolo 66	Obbligo di additare in casi speciali linee architettoniche analoghe e quelle degli edifici vicini	pag.	35
Articolo 67	Esecuzione di opere in fabbricati aventi carattere artistico e storico	pag.	35
Articolo 68	Terrazze a tasca sulle coperture	pag.	35
Articolo 69	Abbaini	pag.	35
Articolo 70	Obbligo di manutenzione	pag.	36
Articolo 71	Recinzioni	pag.	36
Articolo 72	Caratteri architettonici degli interventi sugli edifici esistenti	pag.	36
Articolo 73	Caratteri architettonici degli annessi agricoli	pag.	37

TITOLO VIII

NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Articolo 74	Organizzazione del cantiere	pag.	39
Articolo 75	Ponti di servizio	pag.	39
Articolo 76	Demolizioni e scavi	pag.	40
Articolo 77	Occupazione di suolo pubblico	pag.	40

TITOLO IX

NORME FINALI E TRANSITORIE

Articolo 78	Sanzioni	pag.	41
Articolo 79	Norme transitorie	pag.	41
Articolo 80	Verifiche periodiche	pag.	41

ALLEGATI

Allegato A: Elaborati richiesti per la domanda di titoli abilitativi o piani attuativi;

Allegato B: Modalità di determinazione della sanzione paesaggistica – art. 167 del D.Lgs. 42/2004;

Allegato C: Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Natura e finalità del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento redatto ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e della Legge Regionale 03 gennaio 2005 n. 1, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica nell'ambito del territorio comunale contestualmente alle norme tecniche del R.U..

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle esigenze tecnico - estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché a garantire sia la tutela di valori architettonici ed ambientali, sia il decoro e l'igiene cittadina.

Art.2 Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento disciplina:

- ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
- l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione per le consuetudinarie operazioni di coltivazioni agricole);
- la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- le condizioni igienico - sanitarie del suolo e dell'abitato;
- le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché a garantire sia la tutela di valori architettonici ed ambientali, sia il decoro e l'igiene cittadina ed indica gli interventi sottoposti al preventivo parere della Commissione Edilizia;
- le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.

I citati interventi sono disciplinati, oltre che dal presente regolamento, per quanto in esso non specificato, da:

- tutte le vigenti leggi statali e regionali e regolamenti vigenti che siano applicabili in materia;
- strumenti urbanistici generali e particolari vigenti sul territorio comunale ed altre disposizioni di carattere ed interesse eminentemente locale o legate alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione;

Art.3 Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento contiene sia disposizioni di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, che linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia e al conseguimento del decoro cittadino.

Il presente Regolamento è costituito dall'articolato e dagli allegati, comprensivi sia di normative tecniche specifiche che di modulistica.

Le norme del presente Regolamento non possono essere derogate, modificate o abrogate se non per disposizione espressa, con specifico riferimento alle singole disposizioni.

Il presente Regolamento contiene inoltre gli allegati relativi a specifici aspetti normativi, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina urbanistica ed edilizia.

TITOLO II LA COMMISSIONE EDILIZIA E COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

Art.4 La Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo del Comune in materia urbanistica ed edilizia.

La Commissione Edilizia è costituita dai seguenti membri:

1. il Responsabile del Settore o suo delegato che la presiede;
2. tre professionisti appartenenti all'Ordine degli Ingegneri o degli Architetti od al Collegio dei Geometri;
3. dal Funzionario tecnico del Settore con funzioni di segretario senza diritto di voto;

I membri di cui al punto 2. Sono nominati dalla Giunta Comunale su segnalazione del Responsabile del Settore.

I membri di cui al punto 2. dureranno in carica tre anni e potranno essere rieletti solo dopo che siano trascorsi almeno tre anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

In caso di rinuncia o dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario e dimissionario entro 30 (trenta) giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissione. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

I Componenti la Commissione non potranno essere presenti all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati od all'approvazione dei quali siano comunque interessati. Possono, tuttavia, a giudizio della Commissione, essere ascoltati per chiarimenti. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale per la quale la Commissione Edilizia opera.

Art.4 bis Commissione Comunale per il Paesaggio

Per l'esercizio della funzione di cui all'art.88 della L.R. 1/2005, è istituita la Commissione per il Paesaggio, formata da tre membri esperti nominati dalla Giunta Comunale.

I commissari devono possedere i requisiti prescritti dall'art.89, comma 6, della L.R. 1/2005.

I membri restano in carica cinque anni e possono essere rieletti una sola volta nello stesso Comune.

Le deliberazioni di nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al precedente comma, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia paesaggistica.

La Commissione per il Paesaggio accerta e verifica la compatibilità degli interventi con vincoli posti a tutela del paesaggio mediante l'espressione, a maggioranza, del proprio parere, con la presenza di almeno due membri.

I Componenti la Commissione non potranno essere presenti all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati od all'approvazione dei quali siano comunque interessati. Possono, tuttavia, a giudizio della Commissione, essere ascoltati per

chiarimenti. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.

Ai componenti della Commissione per il Paesaggio è corrisposto un gettone ai sensi e per gli effetti del comma 8 dell'art.89 della L.R.1/2005.

Art.5 Compiti delle Commissioni consultive

La Commissione Edilizia, nei casi previsti al successivo Articolo 6, esprime il proprio parere con riferimento:

- alla qualità architettonica ed edilizia delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico/ambientale (per le aree non soggette a vincolo paesaggistico), alla loro qualità funzionale e tecnologica, quale accertamento di conformità del progetto alle prestazioni qualitative richieste dalle normative urbanistico - edilizie;
- alle problematiche relative all'attività e alla disciplina edilizia ed urbanistica di interesse comunale derivate dall'applicazione di norme di R.U.;
- alle problematiche evidenziate dal Responsabile del procedimento con adeguate motivazioni relative ad altri aspetti dell'attività urbanistica - edilizia;

La Commissione Comunale per il Paesaggio esprime il proprio parere con riferimento:

- alla compatibilità paesaggistica degli interventi anche ai fini dell'autorizzazione prevista dagli artt. 146 e 147 del Decreto Legislativo n. 42 del 2004, nonché per le sanzioni previste dall'art. 167 del medesimo decreto.

Art.6 Descrizione degli interventi da sottoporre al parere delle Commissioni consultive

Sono sottoposte al parere della Commissione Edilizia:

- tutte le trasformazioni edilizie ed urbanistiche soggette a permesso di costruire, come definite dall'art. 78 delle L.R. n.1/05;
- al di fuori dei casi di cui sopra, la Commissione può comunque essere chiamata ad esprimere pareri, anche di natura consultiva o preventiva, su richiesta del Responsabile del Settore o del proponente.

Sono sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio;

- i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. 42/2004, quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela;
- i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescriba il rilascio della autorizzazione di cui agli artt. 146 e 147 del Decreto Legislativo n. 42/2004;
- i progetti che interessano immobili giudicati dal R.U. meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico (immobili ricadenti in classe 2 - Art.12, Classificazione degli edifici per valore storico - culturale - architettonico, del R.U.).

Art.7 Procedure per le adunanze delle Commissioni consultive e ordine del giorno dei lavori

La Commissione Edilizia e la Commissione Comunale per il Paesaggio sono convocate dal Responsabile del Settore o suo delegato con un congruo anticipo rispetto alla data stabilita per le adunanze e salvo casi eccezionali la convocazione deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio è necessaria la presenza della maggioranza dei membri.

La Commissione edilizia è valida, in seconda convocazione, da espletarsi almeno un'ora dopo la data della prima convocazione, con la presenza di due componenti di cui uno è il Presidente.

L'ordine del giorno dei lavori delle Commissioni consultive viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti; detto ordine potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti su richiesta del Responsabile del Settore per motivate ragioni, riconosciute tali dalle Commissioni stesse.

I seguenti casi costituiscono sempre motivate ragioni:

1. varianti in corso d'opera;
2. procedure di sfratto eseguite o sfratti esecutivi in corso;
3. minacce di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
4. interventi specificatamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
5. opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;
6. altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, presentino caratteristiche di urgenza, tali da giustificare la modifica dell'ordine del giorno in quanto suscettibili di produrre documentali disagi di analoga entità.

TITOLO III TITOLI ABILITATIVI E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI

Art.8 Titoli abilitativi

L'attività edilizia nel territorio comunale, fatta eccezione per le ipotesi di cui ai successivi articoli 11, 12 e 13, è soggetta a seconda della natura delle opere, ai sensi dell'art. 77 della legge regionale 03 gennaio 2005, n. 1:

- a permesso di costruire del comune di cui al successivo articolo 9;
- a denuncia di inizio attività di cui al successivo articolo 10.

Art.9 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire

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

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

L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati per l'esecuzione dei lavori, è preliminare al rilascio del permesso; a tale acquisizione può provvedere direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta; in mancanza l'acquisizione è a carico del comune.

Art.10 Opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività

Sono sottoposti a denuncia d'inizio dell'attività:

- a) gli interventi di cui all'art.9 qualora siano specificatamente disciplinati dai regolamenti urbanistici,

- dai piani complessi d'intervento, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal Consiglio Comunale;
- b) le opere di rinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 - c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dal Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
 - d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
 - e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
 - f) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire;

Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente (per la classificazione e qualificazione degli interventi edilizi vedi art. 47):

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Altri tipi d'intervento che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia:

- installazioni di pannelli per impianti solari termici per una superficie fra i 20mq e i 100mq;
- installazione di impianti fotovoltaici per una potenza superiore ai 3 kW e inferiore ai 10kW;
- installazione di impianti eolici per potenze comprese fra i 5kW e i 50 kW;
- Nelle aree a destinazione agricola, artigianale e produttiva l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile dal vento attraverso impianti eolici di piccola taglia, con generatori di altezza fino a 20 metri, e di potenza complessiva fino a 80 chilowatt. è soggetta a Dichiarazione di Inizio Attività. Sono fatte salve le specifiche indicazioni di tutela paesaggistica e ambientale che riguardino le aree.

Tutte le opere e gli interventi di cui al presente Articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso, comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità.

In particolare nei seguenti casi:

- a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del D.lgs. 22.01.2004 n. 42- Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (legge quadro sulle aree protette) da ultimo modificata dalla legge 8 luglio 2003, n.172;
- c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art.143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo Il capo II delle legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- d) gli immobili interessati siano classificati per valore storico - culturale - architettonico in classe 2 - *immobili di speciale interesse, parificati, agli effetti normativi, a quelli dichiarati di interesse storico o artistico con vincolo specifico ai sensi del D.lgs. 22.01.2004 n. 42, perché, pur non essendo sottoposti al vincolo, presentano le stesse caratteristiche di interesse in quanto emergenze architettoniche, o per la rappresentatività o alta qualità degli elementi strutturali o decorativi, della tipologia e della tecnica costruttiva; sono pertanto ritenuti di notevole valore - dal RU vigente, salvo gli interventi e le opere non soggette a titolo edilizio.*

Art.11 Attività edilizia libera

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo edilizio:

- a) interventi di manutenzione ordinaria che non comportino mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, fuori dalle ipotesi di cui all'art. 10 comma 2 lettera e;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) installazioni di pannelli per impianti solari termici per una superficie inferiore o uguale ai 20mq;
- e) installazione di impianti fotovoltaici per una potenza inferiore o uguale ai 3kW;
- f) installazione di impianti eolici per potenze inferiore o uguale ai 5kW;

Art.12 Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000, potranno essere iniziate opere e interventi, senza la preventiva presentazione della domanda di permesso a costruire o della denuncia di inizio dell'attività, laddove dette opere e interventi rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza, siano poste a salvaguardia della pubblica e privata incolumità e la mancata presentazione della domanda o della denuncia sia dovuta a improcrastinabili cause di forza maggiore.

In tal caso entro 24 ore deve essere data comunicazione all'ufficio per l'attività edilizia della descrizione degli interventi e del nominativo, con relativa firma del tecnico abilitato all'esercizio della professione e responsabile dell'intervento.

Entro 30 giorni dalla comunicazione dovrà essere presentata una relazione sottoscritta dal tecnico incaricato con la descrizione degli interventi eseguiti e di quelli che eventualmente devono essere ancora compiuti per la completa eliminazione del pericolo.

A completa esecuzione delle opere deve essere presentata, a firma del tecnico incaricato e abilitato professionalmente, la relazione finale, i grafici, la documentazione fotografica e il certificato di collaudo e di staticità relativi all'intervento realizzato.

L'ordinanza del sindaco emessa ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000 potrà permettere oltre alla eliminazione del pericolo anche l'esecuzione delle opere di ricostruzione della parte di manufatto oggetto di ordinanza.

Art.13 Attività edilizia della pubblica amministrazione

Per le opere della pubblica amministrazione l'atto Comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge 11/02/1994 n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modifiche ha i medesimi effetti del corrispondente atto abilitante.

In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

TITOLO IV TUTELA PAESAGGISTICA

Art.14 Oggetto della tutela

Negli ambiti del territorio comunale assoggettati al vincolo paesaggistico, ai sensi della Parte Terza del D. Legislativo n.42/2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, sono vietate le alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore degli edifici senza l'autorizzazione di cui all'art.15 del presente regolamento.

Non sono considerate alterazione dello stato dei luoghi le ordinarie pratiche colturali di potatura, orticole, di reimpianto e del vivaismo, mentre sono considerate modificazione dello stato dei luoghi le alterazioni morfologiche dei terreni e degli asseti vegetazionali.

Art.15 Autorizzazione paesaggistica

L'autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art.146 del D. Lgs.n.42 del 22 gennaio 2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, è rilasciata dal comune, ai sensi dell'art.88 della L.R. n.1/2005, previa acquisizione del parere della commissione comunale per il paesaggio e acquisizione del parere della Soprintendenza (ai sensi dell'art.146, comma 7 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, la soprintendenza comunica il proprio parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di autorizzazione, decorso tale termine il comune assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione).

Per tutto quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni di cui al Capo IV della L.R. n. 1/2005 e alla Parte Terza del D. Lgs.n.42/2004.

Art.16 Sanzione paesaggistica

La mancata osservanza delle disposizioni di cui all'art. 15 del presente regolamento comporta la sanzione paesaggistica di cui all'art. 93 della L.R.n.1/2005, calcolata secondo le modalità di cui all'Allegato B del presente regolamento.

TITOLO V DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI**Art.17 Procedimenti relativi ai titoli abilitativi**

Le procedure per il rilascio del permesso a costruire, relativamente agli interventi di cui all'art. 9 e per la presentazione della denuncia di inizio attività, relativamente agli interventi di cui all'art. 10 del presente regolamento, sono quelle previste e disciplinate articoli 82, 83 e 84 della L.R. n. 1/05 con le seguenti precisazioni:

- Per ogni istanza di permesso a costruire o denuncia di inizio dell'attività il responsabile del procedimento provvede, nel termine di quindici giorni dal ricevimento, a verificare la completezza formale delle stesse e che siano stati prodotti tutti i documenti e gli elaborati richiesti dal presente regolamento edilizio per lo specifico intervento. Qualora rilevi l'incompletezza della domanda o la mancanza di alcuno dei documenti richiesti, nello stesso termine ne dà comunicazione all'interessato invitandolo a produrre le necessarie integrazioni nel termine massimo di sessanta giorni. Ove nel termine assegnato, il richiedente il titolo abilitante non provveda a depositare quanto richiesto per il proseguimento dell'istruttoria, l'istanza viene archiviata; qualora tuttavia la natura o la complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustifichino, su motivata richiesta dell'interessato, potranno essere assegnati termini maggiori. In ogni caso, quanto siano richieste integrazioni documentali, il termine fissato dalla legge per il rilascio o validità del titolo abilitante è interrotto e inizia a decorrere nuovamente per intero dal momento del deposito delle integrazioni medesime;
- La documentazione e gli elaborati progettuali da produrre in materia urbanistica a seconda del tipo di opera od intervento sono indicati, per ciascun tipo di opera od intervento, nell'Allegato A del presente regolamento;
- L'esame delle domande formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve le istanze di rinnovo, laddove non sia nel frattempo stata modificata la disciplina urbanistica, quelle di variante in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative ad opere di pubblico interesse indicate dal presente regolamento edilizio;
- Le opere o gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità;
- Il ritiro del permesso a costruire avviene previa la totale corresponsione del contributo o in caso di richiesta di rateizzazione, previa corresponsione nella misura e secondo le modalità determinate con apposito provvedimento da parte della Giunta Comunale (la garanzia finanziaria deve prevedere una maggiorazione del 40% sull'importo di contributo ancora da versare);
- Ai fini del rilascio o validità del titolo abilitante, occorre che l'interessato produca l'atto d'obbligo unilaterale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione affidate e presenti le garanzie finanziarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo degli oneri dovuti. L'importo della garanzia è commisurato al costo delle opere che il soggetto attuatore si impegna a realizzare maggiorate da un minimo del 20% ad un massimo del 40%, percentuale valutata per ogni singolo caso dall'ufficio preposto a seconda dell'entità e natura delle opere da eseguire.

Art.18 Efficacia del permesso a costruire

A tutti gli effetti il permesso a costruire si intende rilasciato quando sia stato sottoscritto dal soggetto competente, datato, numerato e di queste operazioni sia stata notificata comunicazione al richiedente il titolo abilitante.

Nella comunicazione notificata ai sensi del comma precedente, deve essere specificata l'entità del contributo relativo al permesso di costruire.

Il permesso a costruire si intende rilasciato in ogni caso senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo o, nel caso di richiesta di rateizzazione, della avvenuta prestazione di idonea garanzia fideiussoria secondo le modalità stabilite dall'art.17 del presente regolamento.

Il permesso a costruire deve essere ritirato entro un anno dal rilascio. Ove l'interessato non provveda al ritiro entro il termine stabilito, il permesso a costruire decade di diritto e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere alla richiesta di un nuovo titolo abilitante.

Dell'avvenuto rilascio dei permessi a costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio con specificazione del titolare e della località nella quale le opere devono eseguirsi.

Le opere edilizie oggetto di richiesta di permesso a costruire devono essere iniziate entro un anno dal rilascio ed ultimate entro il termine di tre anni decorrenti dalla data dell'inizio dei lavori pena la decadenza di diritto del medesimo titolo abilitante.

I lavori si intendono iniziati quando risulti eseguita qualsiasi operazione comunque funzionale alla realizzazione dell'opera abilitata.

Quando i lavori non siano iniziati nel termine sopra detto, per l'esecuzione dei medesimi è necessario presentare nuova istanza di permesso a costruire; alla richiesta si applicano le norme generali sul rilascio del permesso a costruire, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa urbanistico - edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo titolo abilitante.

Quando i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati nel termine di validità del titolo abilitante, è possibile richiedere:

- 1) la proroga;
- 2) il rinnovo.

La proroga del termine di ultimazione lavori può essere concessa solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione quali, a titolo esemplificativo, il sequestro penale del cantiere, l'ordine di sospensione dei lavori, impedimenti derivanti da eventi naturali ecc.

In tali casi il concessionario può avanzare, entro il termine di validità della concessione, apposita istanza di proroga cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua durata. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità della concessione alla normativa urbanistico - edilizia vigente al momento della proroga stessa.

Per la realizzazione della parte dei lavori non ultimata nel termine di validità della concessione dovrà essere richiesta nuova concessione, a meno che i lavori medesimi non rientrino tra quelli realizzabili con DIA; in tal caso dovrà essere presentata una denuncia di inizio attività, previo ricalcolo, ove necessario, del contributo di concessione.

Il rinnovo può essere richiesto anche successivamente alla scadenza del termine di validità della concessione originaria. All'istanza deve essere allegata la relazione tecnica e gli elaborati descrittivi delle opere che ancora risultano da eseguire. Il rinnovo è

subordinato alla verifica della conformità delle opere medesime alla normativa urbanistico - edilizia vigente al momento del rinnovo stesso.

ART. 19 - Varianti

Per le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire o alle denunce di inizio attività, che non comportino sospensione dei lavori, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

1. siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
2. non comportino modifiche della sagoma;
3. non comportino innovazioni che incidano sui parametri urbanistici come definiti dal presente regolamento e sulla dotazione di standard;
4. non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
5. che non si tratti di beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Ai fini dell'applicazione della presente norma:

- si considera modifica di sagoma anche la costruzione di manufatti non in aderenza al fabbricato principale;
- per definizione di sagoma si rimanda all'art. del presente regolamento edilizio;
- non si considera innovazione che incide sui parametri urbanistici la diminuzione di SLP.

Nel caso di varianti in corso d'opera, quando non ricorrano le condizioni di cui al comma 1 del presente articolo, l'interessato deve presentare una nuova richiesta di permesso a costruire o nuova denuncia di inizio attività (a seconda del titolo abilitante di partenza), descrivendo le variazioni apportate all'intervento originario.

A dette varianti si applicano le medesime disposizioni e procedure dell'atto di cui costituiscono variante.

Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo, l'interessato dovrà procedere ai necessari conguagli. Il pagamento di quanto dovuto dovrà essere effettuato con le stesse modalità previste per il versamento del contributo originario.

ART. 20 - Direttore dei lavori

Salve le eccezioni previste da disposizioni vigenti, possono assumere le funzioni di progettista e direttore dei lavori soltanto gli iscritti negli albi professionali degli ingegneri, architetti, geometri, periti industriali, edili e dottori agronomi, nei casi e con i limiti assegnate alle loro attività professionali dalle leggi e dai regolamenti che li riguardano.

E' fatto obbligo al richiedente di comunicare tempestivamente al Comune la nomina e l'eventuale cambiamento del direttore dei lavori, unitamente all'accettazione dell'incarico da parte del professionista.

Il direttore dei lavori, unitamente al committente titolare del permesso a costruire o della denuncia di inizio attività e all'esecutore dei lavori, è responsabile di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle disposizioni contenute nei titoli abilitanti.

Ai medesimi responsabili compete inoltre l'obbligo di segnalare al Comune gli eventuali rinvenimenti artistici, storici, archeologici e quelli di gallerie, fogne, canalizzazioni ecc.

ART. 21 – Comunicazione di inizio lavori e di fine lavori

Il titolare del titolo o della procedura abilitante ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di inizio lavori, contestualmente comunicando il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso Inps, Inail, Cassa edile dell'impresa; qualora successivamente all'inizio lavori si verifichi il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

Contestualmente alla comunicazione di fine e lavori, il committente dei lavori inoltra al comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC).

Ad ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati devono attestare la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso.

ART. 22 – Determinazione dei punti fissi di linea e di livello

Il titolare del titolo o della procedura abilitante dovrà richiedere al settore Assetto ed Uso del Territorio la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovrà esattamente attenersi.

Nella comunicazione suddetta deve essere indicato o confermato il nominativo del direttore dei lavori alla cui presenza tali operazioni devono avvenire.

Delle operazioni svolte sarà redatto a cura del settore Assetto ed Uso del Territorio apposito verbale in duplice copia di cui uno sarà consegnato al richiedente e dovrà essere tenuto in permanenza sul cantiere.

ART. 23 – Obbligo di tenere in cantiere il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività.

Il permesso a costruire o la denuncia di inizio attività, dalla quale risulti la data di ricevimento della denuncia stessa, unitamente agli elaborati grafici allegati e al piano della sicurezza, per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del decreto legislativo 494/96, devono costantemente essere tenuti sul luogo dove si eseguono le opere ed esibiti ai funzionari e agenti comunali incaricati ogni volta che questi li richiedano.

Il fronte principale del cantiere deve presentare un cartello ben visibile dalla pubblica via, nel quale siano indicati, con caratteri chiaramente leggibili, il numero del permesso a costruire o della denuncia di inizio attività, l'oggetto della stessa, la destinazione dell'opera ed i nomi dei progettisti, del/dei direttore/i dei lavori e della ditta esecutrice e di eventuali responsabili della sicurezza.

Gli ufficiali o agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengano realizzate le opere non sia esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione ovvero non sia apposto il cartello di cui al comma precedente ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla provincia e all'autorità comunale competente la quale verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 24 – Controlli

Indipendentemente dal controllo sulla completezza formale delle denunce di inizio attività, il Comune effettua verifiche, anche a campione, in ordine all'esistenza di tutte le condizioni previste dalla legge, dagli strumenti urbanistici e dal presente regolamento per l'effettuazione degli interventi previsti dalle denunce medesime.

Nel caso in cui, entro il termine stabilito per l'inizio lavori, venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni suddette, il soggetto competente notifica l'ordine motivato di non attuare gli interventi previsti, contestualmente procedendo all'archiviazione della denuncia.

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

Nel caso in cui l'assenza di una o più delle condizioni previste venga riscontrata decorso il termine per l'inizio dei lavori, la denuncia di inizio attività è nulla di diritto ed il soggetto competente provvede alla comunicazione di avvio del procedimento per l'applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente.

TITOLO VI DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art.25 Superficie territoriale - St

La superficie territoriale – St – misura in mq la superficie complessiva di un area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.26 Superficie fondiaria di pertinenza - Sf

Per superficie fondiaria di pertinenza – Sf – di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per edificazione.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie di pertinenza di edificio esistente o di nuova costruzione, valutata agli effetti edificatori, non potrà essere computata per ulteriori nuove costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, salvo casi espressamente previsti nelle norme o nell'ambito di piani particolareggiati.

Art.27 Superficie permeabile - Sp

Per superficie permeabile – Sp – si considera la superficie libera non impegnata da costruzioni dentro o fuori terra, non bitumata né pavimentata con materiali chiusi.

Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 4 comma 10 della Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230.

Nel caso che gli interventi interessino aree od edifici che già presentano una superficie permeabile inferiore a quella prescritta, questa dovrà essere incrementata sino al raggiungimento della misura minima prevista.

La superficie pavimentata con blocchi aperti "autobloccanti" dovrà essere considerata, al fine della verifica della superficie drenante minima, ridotta del 50%.

Ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli oli dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato in misura non inferiore a quella richiesta dalla D.C.R. 230/94.

Art.28 Rapporto di copertura - Rc

Rappresenta il rapporto massimo di copertura ammissibile tra la superficie coperta e la superficie fondiaria pertinente, espresso in percentuale: $Rc = Sc/Sf$.

Art.29 Superficie coperta - SC

Per superficie coperta di un edificio si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e sotto terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, i portici e le logge coperte.

Le terrazze e le scale a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo della superficie coperta.

Le parti interrato degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio né aree pubbliche.

Art.30 Superficie utile lorda - SUL

La superficie lorda di pavimento – SUL - misura in mq la somma di tutte le superfici di tutti i piani fuori ed entro terra che fanno parte dell'edificio, al lordo delle murature.

Non sono considerati nel calcolo della SUL:

- i volumi tecnici così come definiti dal Regolamento Edilizio;
- i cavedii, chiostrine e simili;
- le parti comuni destinate all'ingresso ed al collegamento negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, passerelle e ballatoi, ascensori, ecc. (gli stessi elementi costituiscono SUL quando interni a singole unità immobiliari);
- i portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico con atto di convenzione con l'amministrazione comunale;
- le logge e i porticati ad uso privato o condominiale fino al 30% della SUL interessata dal progetto;
- i balconi a sbalzo e le terrazze scoperte;
- pensiline e tettoie a sbalzo con sporgenza fino a ml.2,50.
- i piani interrati e seminterrati;
- i locali sottotetto con destinazione d'uso non abitativa, che abbiano un'altezza massima in gronda pari a 1,50 ed un'altezza media comunque inferiore a m.2,70, ancorché illuminati e/o aerati;
- le scale esterne di distribuzione al piano superiore;
- le autorimesse di pertinenza fino al limite minimo indicato dalla L.122/89 stabilito in un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione;

Sono compresi nel calcolo della SUL:

- le logge e i porticati ad uso privato o condominiale per la parte eccedente il 30% della SUL;
- i locali sottotetto abitabili di altezza media interna uguale o superiore a m 2,70;
- le autorimesse di pertinenza eccedenti il limite minimo di cui alla L.122/89.

Art.31 Superficie utile abitabile - SUA

La superficie utile abitabile misura in mq la somma di tutte le superfici di pavimento abitabili che fanno parte dell'edificio o dell'unità immobiliare al netto di murature, pilastri tramezze, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne di logge e balconi.

Sono escluse le superfici per servizi ed accessori (Snr) ai sensi del D.M. 10.5.1977: ripostigli, depositi, lavanderie, cavedii, chiostrine, bow-windows, logge, balconi, locali seminterrati, vani scala e vani ascensori esterni al singolo alloggio, cantine, vani scala e ascensore condominiali, coperture praticabili, porticati di uso pubblico o condominiale,

sottotetti non abitabili (l'altezza media del piano inferiore a m 2,70 e l'altezza minima inferiore a m 2,20), autorimesse, volumi tecnici e locali accessori di cui al comma precedente esterni all'unità immobiliare.

Art.32 Altezza massima dell'edificio - Hmax

Per altezza massima di un edificio si intende la maggiore altezza dei vari lati determinata dalla quota di riferimento a terra (piano del marciapiede della strada pubblica o, se non esistente, piano del terreno a sistemazione avvenuta, purché non sovrasti il terreno naturale originario di campagna di oltre cm.80 oppure la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali per le area di nuovo impianto) al punto di intersezione fra il filo esterno della facciata e l'intradosso della copertura inclinata o fra il filo esterno della facciata e l'estradosso della copertura piana.

Non concorrono a determinare la massima altezza di un edificio: le altezze del timpano laterale nelle coperture a capanna, i parapetti delle terrazze di copertura fino a cm 100 di altezza sopra il piano di calpestio, gli extra corsa degli ascensori e i volumi tecnici di cui sia rigorosamente dimostrata l'inderogabile necessità.

Nella misura dell'altezza massima di un edificio non si comprenderà la parte di fronte al di sotto del piano naturale di campagna resa visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso all'interrato stesso, quando tale fronte occupi non più di un terzo della lunghezza del corrispondente fronte.

Per gli edifici destinati ad attività produttiva, l'altezza massima viene determinata con riferimento al piano di posa della struttura di copertura.

Art.33 Volume edilizio - VE

Il volume edilizio è il volume da considerare ai fini della determinazione del contributo (ai sensi dell'art. 119 della L.R. 1/05) e degli spazi per parcheggi.

Per volume edilizio si intende la sommatoria del prodotto della superficie coperta (**SC**) di ogni piano per la relativa altezza misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante.

Qualora la copertura sia inclinata, l'altezza da considerare è quella misurata dal pavimento al punto medio dell'intradosso di copertura.

Le falde inclinate di copertura non possono avere una pendenza superiore al 35%. Per gli edifici di carattere produttivo le altezze, ai fini del calcolo del volume, sono determinate dal piano di calpestio all'imposta della copertura sui lati perimetrali.

Non sono considerati nel calcolo del volume edilizio:

1. Gli aumenti di spessore realizzati per esigenze di isolamento termico per tutto lo spessore che nei muri esterni supera le dimensioni minime di cm.30 fino a cm.50 complessivi, nei solai con spessore oltre i cm.30 fino a cm.45;
2. Il sottotetto inteso come vero e proprio vano tecnico che contribuisce all'isolamento termico dell'edificio, con un'altezza massima in gronda di cm.30 e una pendenza non superiore al 35%.
3. Le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti);
4. Le autorimesse con vincolo di pertinenza all'interno dei perimetri dei centri abitati.

Il piano interrato con un'altezza interna inferiore a ml. 2,70 e il piano seminterrato con un'altezza interna inferiore a ml. 2,70 e che non fuoriesca di oltre ml.1,20 dal piano di campagna definitivamente sistemato, al fine della determinazione del contributo, commisurato all'incidenza delle sole spese di urbanizzazione, contribuiscono al calcolo del volume edilizio nella misura del 30%.

Mentre il piano interrato che abbia un'altezza interna uguale o superiore a ml.2,70 e il piano seminterrato che abbia sempre un'altezza interna uguale o superiore a ml.2,70 o che fuoriesca di oltre ml.1,20 dal piano di campagna definitivamente sistemato, al fine della determinazione del contributo contribuiscono al calcolo del volume edilizio nella misura del 70%.

Pur costituendo volume edilizio gli interventi di ristrutturazione che interessino logge e porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detti incrementi rientrino nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio. Sono ammesse, invece, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni del RU e del presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.

Art.34 Volume urbanistico - VU

Il volume urbanistico di un fabbricato (VU) è il volume massimo edificabile secondo le prescrizioni del piano.

Per volume si intende la sommatoria del prodotto della superficie utile lorda (**SUL**) di ogni piano per la relativa altezza misurata dal pavimento all'estradosso del solaio sovrastante.

Qualora la copertura sia inclinata, l'altezza da considerare è quella misurata dal pavimento al punto medio dell'intradosso di copertura.

Per gli edifici di carattere produttivo le altezze, ai fini del calcolo del volume, sono determinate dal piano di calpestio all'imposta della copertura sui lati perimetrali.

Per favorire la realizzazione degli interventi con obiettivi energetico-ambientali, come per il volume edilizio non sono considerati nel calcolo del volume urbanistico:

- Gli aumenti di spessore realizzati per esigenze di isolamento termico per tutto lo spessore che nei muri esterni supera le dimensioni minime di 30 cm fino a 50 cm complessivi, nei solai con spessore oltre i 30 cm fino a 45 cm;
- Le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti);

Art.35 Indice di fabbricabilità territoriale It

Indica il rapporto fra il volume urbanistico massimo edificabile e la superficie territoriale pertinente, al lordo delle aree di urbanizzazione: strade, aree libere pubbliche e private, ecc. L'indice è, di norma, riferito ad una parte di territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo.

Art.36 Indice di fabbricabilità fondiario If

Indica il rapporto fra il volume urbanistico massimo edificabile e la superficie fondiaria pertinente: $I_f = VU/Sf$.

In nessun caso potrà essere superato l'indice di fabbricabilità indicato dal piano.

Le eventuali costruzioni esistenti sull'area edificabile delimitata dal piano concorrono a determinare il volume massimo edificabile.

Art.37 Volumi principali e volumi secondari

Sono volumi principali quelli dell'unità architettonica principale, costituita dall'organismo edilizio originario e dai suoi eventuali sviluppi, con caratteri di unitarietà o coerenza funzionale e d'uso, o distributiva, o compositivo - formale.

Sono volumi secondari quelli che svolgono funzioni accessorie o di pertinenza all'edificio principale e non abbiano caratteristiche per una autonoma utilizzazione funzionale.

Rientrano fra i volumi secondari i volumi tecnici e le superfetazioni, come definiti dal presente Regolamento Edilizio.

Art.38 Parcheggi e autorimesse privati

Gli spazi destinati a parcheggio o ad autorimesse privati a servizio di fabbricati di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno avere una superficie non inferiore alla misura minima stabilita dalla L.122/89 di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione, fatti salvi i casi in cui specifiche normative o il RU prescrivono superfici superiori.

Tali spazi di nuova realizzazione dovranno essere vincolati a tempo illimitato, con apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere, al mantenimento della loro destinazione e della pertinenzialità delle unità immobiliari alle quali fanno riferimento.

E' vietato il cambio di destinazione degli spazi destinati a parcheggio o ad autorimesse pertinenziali.

In caso di interventi di ristrutturazione potrà essere consentito un utilizzo diverso di detti spazi a condizione che venga reperito uguale numero di posti auto all'interno della proprietà, da legare con vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari cui afferiscono.

Art.39 Volumi tecnici

Sono volumi tecnici quelli che servono a incompressibili esigenze tecniche e tecnologiche, in quanto strettamente indispensabili per:

- contenere e consentire l'installazione di parti di impianti (idrico, termico, di ventilazione, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ecc.), che non possano, per esigenze tecniche, o di funzionalità, o di sicurezza, o normative, trovare collocazione nel corpo dell'edificio;
- accedere a detti impianti ed operarvi la manutenzione;
- risanare ed isolare l'edificio (camere d'aria, intercapedini, vespai, ecc.).

In ogni caso la nuova collocazione e realizzazione di detti volumi non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

I progetti per la realizzazione di volumi tecnici dovranno essere corredati da un elaborato grafico nel quale siano esattamente indicate la collocazione e la dimensione degli impianti tecnologici da installare nei volumi medesimi.

Per gli edifici esistenti la commissione edilizia stabilirà, di volta in volta, l'ammissibilità e la congruità della realizzazione di manufatti tecnici che eccedano le volumetrie esistenti.

Sono da considerarsi volumi tecnici, a titolo esemplificativo:

- le cabine elettriche e i locali caldaia;
- i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- i volumi destinati a contenere gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- i volumi destinati a contenere i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra della linea di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente regolamento;

Art.40 Superfetazioni

Si definiscono superfetazioni i volumi secondari aggiunti in periodi successivi all'organismo edilizio principale, sia esso costituito dalla costruzione originaria oppure il risultato di sviluppi, che ne costituiscono elemento di alterazione e disturbo dei caratteri di unitarietà o coerenza compositivo- formale, strutturale e distributiva.

Le superfetazioni, siano esse in sopraelevazione, in aderenza o a sbalzo, si distinguono infatti per il carattere incoerente e disorganico rispetto all'organismo edilizio principale, per la loro estraneità allo stesso e per l'assenza di valore storico, culturale ed architettonico.

Art.41 Sagoma

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici come il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme delle sezioni che lo delimitano; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.

Non concorre alla determinazione della sagoma la porzione interrata dell'edificio, qualunque sia la destinazione e la consistenza della medesima.

Art.42 Allineamenti

Gli allineamenti delle nuove edificazioni, ampliamenti, sopraelevazioni, rifacimenti e ristrutturazioni dei fronti prospicienti le strade e gli spazi pubblici, ove non indicati nelle tavole del Regolamento Urbanistico da apposito simbolo grafico, sono in genere da riferirsi alla linea congiungente i fronti degli edifici adiacenti esistenti o agli allineamenti del fronte strada. In assenza di allineamenti preesistenti, di fronte strada o prescritti, devono essere rispettate le norme relative alle distanze (confini, fabbricati, strade) contenute nelle presenti norme.

Art.43 Distanze

Per distanza di un fabbricato dai confini, tra fabbricati e dalla strada si intende il segmento minimo che congiunge ortogonalmente, in proiezione planimetrica, il corpo più

avanzato del fabbricato o della parete (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, scale e terrazzi a sbalzo) con il confine, il ciglio della strada o la parete antistante.

Ove non diversamente indicato nelle norme delle singole zone del RU vigente, la distanza minima di un fabbricato dai confini del lotto o dalle strade urbane è fissata, in linea generale, in 5,00 ml e la distanza dagli edifici antistanti non può essere inferiore a 10,00 ml.

La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a pareti cieche di edifici esistenti, così come non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le nuove costruzioni che con pareti cieche debbano erigersi in aderenza al confine medesimo.

Nei piani urbanistici attuativi le distanze sono stabilite dal piano stesso.

La distanza può essere inferiore alla distanza minima prevista tra fabbricati e dai confini solo previo atto pubblico tra i confinanti e trascritto nei registri immobiliari.

Nel caso di minore distanza dai confini delle opere da realizzarsi la convenzione per atto pubblico dovrà essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Massa Carrara e resa sotto forma di asservimento di terreno.

Art.44 Pareti finestrate e non finestrate

Si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate :

- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
- b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
- c) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;
- d) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;
- e) le pareti prive di aperture.

Art.45 Destinazione d'uso

Per destinazione d'uso di un immobile si intende quella risultante da concessioni edilizie o altri atti abilitativi in materia edilizia o, in mancanza, quella comunque attribuita da altri atti in possesso dell'Amministrazione. In subordine potrà farsi riferimento alla posizione catastale.

Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate nel regolamento urbanistico. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione, documentando il rispetto degli standard di legge.

Art.46 Locali interrati e seminterrati

Per piano interrato si intende esclusivamente quella parte di fabbricato la cui altezza interna, da pavimento ad intradosso solaio, si sviluppa interamente sotto l'andamento del terreno circostante a sistemazione avvenuta e abbia una parte di fronte libero esterno, esclusivamente per l'accesso dei mezzi ai garage. Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore.

Sono locali seminterrati quelli che si sviluppano in parte al di sotto del terreno circostante a sistemazione avvenuta; in essi è tassativamente inibito l'uso abitativo permanente.

L'altezza utile interna degli interrati dovrà essere minore di mt.2,70; altezze superiori sono ammesse in presenza di idonei impianti di aereazione forzata, e quando vi sia l'esigenza di usi particolari dei locali (escluse in ogni caso le funzioni abitative).

I locali seminterrati possono essere estesi a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra, ricomprendente anche le parti in aggetto destinate a verande e porticati.

Quando nei locali interrati siano previsti garage pertinenziali alle residenze, la loro superficie potrà eccedere del 50% la superficie coperta (SC) della parte edificata fuori terra.

Con particolari soluzioni tecniche (bocche di lupo o similari) è prescritta l'apertura di porte e/o finestre in modo da ottenere i rapporti di illuminazione e di aerazione naturali minimi prescritti dalle norme vigenti in materia.

Art.47 Definizione delle categorie d'intervento

Manutenzione ordinaria	<p>Sono interventi di manutenzione ordinaria (MO) quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.</p> <p>Tra tali interventi si distinguono i seguenti tipi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • MO1 - manutenzione ordinaria che non comporti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (attività edilizia libera); • MO2 - manutenzione ordinaria che comporti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili (interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività).
Manutenzione straordinaria	<p>Sono interventi di manutenzione straordinaria (MS) quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.</p> <p>A titolo esplicativo: rientrano nelle manutenzione straordinaria le opere di consolidamento statico, il rifacimento integrale dei servizi igienici e degli impianti relativi, la modifica integrale dell'impianto idrico, elettrico, dell'impianto sanitario;</p>

Ai sensi dell'art. 81, comma 2, della Lr 1/05, gli interventi di MO2 e quelli di manutenzione straordinaria, se interessano immobili o parti di immobili sottoposti alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio, o della L.394/1991, o siti nelle zone A ai sensi del D.M.1444/68, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Restauro e risanamento conservativo	<p>Sono interventi di restauro e risanamento conservativo (RRC) quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.</p> <p>Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.</p> <p>Si precisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • fra gli elementi estranei all'organismo edilizio sono comprese le superfetazioni come definite dal presente Regolamento Edilizio; • gli interventi di restauro e risanamento conservativo non possono comportare mutamento dell'assetto planivolumetrico, né incrementi della superficie complessiva e del volume, né alterazioni al carattere architettonico dell'edificio.
--	---

Ristrutturazione edilizia	<p>Sono interventi di ristrutturazione edilizia (RE) quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.</p> <p>Tali interventi comprendono altresì:</p> <ul style="list-style-type: none"> • RE1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti del PS dal RU, piani attuativi ovvero dal presente regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; • RE2) la demolizione di volumi secondari, come definiti dal presente Regolamento Edilizio, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; • RE3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzano i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile.
Sostituzione edilizia	<p>Sono interventi di sostituzione edilizia quelli rivolti alla demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla demolizione con fedele ricostruzione di cui all'intervento RE1, né alla demolizione e ricostruzione di volumi secondari di cui all'intervento di tipo RE2, come definiti dal presente regolamento edilizio, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione e sempre nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici dell'area normativa in cui ricade l'intervento.</p>
Ristrutturazione urbanistica	<p>Sono interventi di ristrutturazione urbanistica (Ru) quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.</p>
Demolizione	<p>Interventi volti a rimuovere in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti. Tali interventi, se preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, configurano un'opera complessa di demolizione e ricostruzione che deve essere valutata in modo unitario.</p>
Opere per i portatori di handicap (HA)	<p>Sono opere per i portatori di handicap (HA) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.</p>

	<p>Se gli interventi interessano immobili o parti di immobili sottoposti alla disciplina del Codice dei beni culturali e del paesaggio, o della L.394/1991, o definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.</p>
<p>Addizione (AD)</p>	<p>Sono interventi di addizione (AD) gli ampliamenti volumetrici agli edifici esistenti non riconducibili ai casi di cui agli interventi di ristrutturazione edilizia RE3 come definiti dal presente Regolamento Edilizio.</p> <p>Tra tali interventi si distinguono i seguenti tipi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ADO - addizione per completamento tipologico e/o funzionale, da prevedere con Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, che consente la realizzazione di ampliamenti volumetrici una tantum finalizzati al recupero dell'edificato e al superamento di condizioni di degrado. Questi interventi hanno come finalità il ripristino o il mantenimento, nel caso di completamento funzionale, delle caratteristiche morfologiche e architettoniche da dimostrare con gli elaborati grafici di rilievo e progettuali; in particolare devono essere mantenute la tipologia della copertura, gli allineamenti e dimensioni dell'aperture, i particolari decorativi ecc. Gli stessi interventi non devono costituire nuove unità immobiliari e per le opere di addizione in sopraelevazione valgono le norme sulle distanze previste dal codice civile. • AD1 - addizione per l'incremento fino a 110 mq della superficie utile abitabile (SUA); • AD2 - addizione per l'incremento fino a 80 mq della superficie utile abitabile (SUA); <p>E' compresa negli interventi AD1 e AD2 anche la possibilità di realizzare una quota di superficie non residenziale (Snr) nei seguenti limiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per autorimesse pertinenziali, in misura di 1 mq ogni 10 mc di costruzione; - per locali accessori all'alloggio, quali cantine, ripostigli, depositi, lavanderie-stenditoi, legnai, locali termici e simili, di superficie utile complessiva non superiore al 20% della SUA; - le logge e i porticati ad uso privato o condominiale fino al 30% della SUL interessata dal progetto • ADB - addizione per la bioedilizia e il risparmio energetico, i cui interventi, anche sommatosi, sono riconducibili alla seguente casistica: <ul style="list-style-type: none"> - Un incremento non superiore al 10% della superficie utile abitabile o del volume, per la residenza, o della superficie lorda, per altre funzioni e altri settori produttivi, consistente nella realizzazione del sistema solare passivo denominato "serra solare", alle seguenti condizioni: che in una relazione tecnica allegata, a firma di professionista abilitato, sia determinata, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento, la misura del guadagno energetico perseguito, cioè la differenza fra l'energia dispersa in assenza della serra (Qo) e quella dispersa in presenza della serra (Q), dovendo risultare che $Qo - Q/Qo$ sia uguale o superiore al 25% (i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono

	<p>essere sviluppati secondo le norme Uni 10344 e 10349, così come disposto dall'art. 8, comma 3, del Dpr 26/8/93, n. 412); che le superfici di tamponamento e di copertura della serra siano integralmente trasparenti, ad esclusione della sola struttura; che siano previsti un'adeguata apribilità e sistemi mobili di ombreggiamento per evitare il surriscaldamento estivo; che la serra non sia dotata di alcun impianto di riscaldamento, e sia termicamente isolabile dall'edificio servito.</p> <ul style="list-style-type: none">- Un incremento della superficie utile abitabile o del volume, per la residenza, o della superficie lorda, per altre funzioni e altri settori produttivi, equivalente, ad ogni piano, all'ingombro planimetrico lordo del sistema solare passivo denominato "muro di Trombe", calcolato e dimensionato da professionista abilitato secondo le norme Uni 10344 e 10349 così come disposto dall'art. 8, comma 3, del Dpr 26/8/93, n. 412 e dalle disposizioni della L.9/1/91, n. 10.- Un incremento della superficie utile abitabile o del volume, per la residenza, o della superficie lorda, per altre funzioni e altri settori produttivi, da determinarsi in ragione di un terzo del volume costituito da: maggior spessore nei tamponamenti perimetrali, nei muri perimetrali portanti, nei tamponamenti orizzontali e nelle coperture rispetto a centimetri trenta, fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque; maggior spessore nei solai intermedi e sottotetto rispetto a centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri quindici; ciò a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, da documentarsi da parte di professionista abilitato, in una relazione allegata, così come disposto dall'art. 8, comma 3, del Dpr 26/8/93, n. 412 e dall'art. 28 della L. 9/1/91, n. 10. La norma si applica anche agli edifici esistenti, o parti di essi, con riferimento agli spessori da aggiungere agli esistenti per le stesse finalità di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, qualora l'addizione ADB sia ammessa in relazione alle esigenze di tutela del valore storico - culturale - architettonico.- Un incremento non superiore al 5% della superficie utile abitabile o del volume, per la residenza, o della superficie lorda, per altre funzioni e altri settori produttivi, per gli edifici che si rendano autonomi per la produzione di energia elettrica attraverso l'utilizzo di sistemi fotovoltaici.
--	---

TITOLO VII DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA ED IL DECORO DELLE OPERE**Art.48 Antenne**

Le antenne ricettive, parabole e simili ad uso privato, singolo o condominiale, devono essere poste sulle coperture degli edifici. Ogni impianto deve garantire la totale mancanza di interferenza in materia di microonde e emissioni elettromagnetiche.

Per edifici plurifamiliari è ammesso, sia per le antenne che per le parabole, un solo impianto centralizzato. Le parabole devono essere installate con una dimensione massima di cm. 80 di diametro e, sia per la parte concava che per la parte convessa, devono essere dipinte in colori simili a quelli delle coperture sulle quali sono inserite; gli impianti installati nelle zone classificate A, OPR e PR dal vigente RU non devono essere visibili dalle strade pubbliche.

Art. 49 Tende

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

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

Tra le loro appendici e meccanismi ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m. 2,20

Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno avere congegni fissi né ostacolare il libero passaggio del pubblico.

L'apposizione di tende sulle facciate degli edifici contraddistinti per valore storico e architettonico nelle classi 1, 2 e 3 è ammessa esclusivamente al piano terra, in corrispondenza degli sporti degli esercizi commerciali.

Nei casi previsti dal comma precedente, le tende dovranno essere sempre di tipo, materiale e colore tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile sul quale devono essere installate. Esse non dovranno occultare o comunque sottrarre alla vista gli elementi di interesse storico-architettonico-tipologico che caratterizzano la facciata, quali gli stipiti e le cornici delle aperture, gli eventuali sopraluce ecc. Le tende potranno, pertanto, essere collocate esclusivamente all'interno del vano delimitato dal cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile, del tutto prive di appoggi e chiusure laterali.

Del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi 2, 3, 4, 5 e 6 viene dato atto nella autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico.

Art. 50 Arredi da giardino

Sono definiti arredi da giardino e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e delle distanze dai confini e dai fabbricati, i seguenti manufatti:

- gazebo: manufatto di natura pertinenziale costituito da struttura verticale astiforme in metallo o in legno con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro completamente aperta su tutti i lati ed avente:

altezza al colmo non superiore a 3 metri;
superficie coperta non superiore a mq. 15.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare o condominio, mentre è consentita l'installazione di più un gazebo se di pertinenza di strutture ricettive, o commerciali.

- piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 12 ed altezza massima non superiore a ml. 3,00 destinati a ricovero attrezzi da giardino, biciclette ecc. E' consentita l'installazione di un solo box per unità immobiliare o condominio.

- Piccole serre, nel numero massimo di una per unità immobiliare o condominio, con struttura metallica o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4 ed altezza massima non superiore a m 2,00 destinate al ricovero di piante da giardino.

La superficie occupata dagli arredi da giardino è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

Art. 51 Tettoie a sbalzo

Struttura aggettante completamente aperta su tre lati con copertura in legno,ferro o altro metallo. Negli edifici con destinazione residenziale le tettoie a sbalzo non possono avere profondità superiore a m. 2,50; negli edifici aventi destinazione diversa dette strutture non possono avere profondità superiore a m. 5, devono essere computate ai fini del calcolo della superficie coperta e realizzate nel rispetto delle disposizioni in materia sismica.

Art. 52 Pergolati

Struttura pertinenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo, atta a consentire il sostegno del verde rampicante.

Art. 53 Chioschi

Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregati, atti a svolgere attività commerciali o informative di interesse pubblico.

Strutturalmente devono essere amovibili, anche se stabilmente ancorati al suolo.

I chioschi possono essere collocati su suolo pubblico o privato a condizione che non siano di ostacolo alla circolazione, ai percorsi pedonali ed alla sicurezza.

La collocazione dei chioschi e le attività che vi si possono svolgere sono oggetto di uno specifico regolamento da approvarsi da parte dell'organo competente secondo l'organizzazione del Comune.

Può essere autorizzata l'installazione di chioschi a carattere provvisorio e stagionale per le attività turistico-commerciali già insediate purché si tratti di strutture realizzate con materiale leggero e non stabilmente infisse al suolo. L'autorizzazione può essere concessa per un periodo non superiore a 6 mesi nell'arco dell'anno; nel medesimo atto viene comunque indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione.

I chioschi di cui al comma precedente non devono avere dimensione superiore al 40% della superficie utile dell'attività turistico-commerciale preminente. Il soggetto autorizzato ad installare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza fissato nella autorizzazione.

Art. 54 Condizionatori d'aria

Gli impianti di condizionamento fissi da porre all'aperto devono rispettare le seguenti condizioni:

- a) dovranno essere prioritariamente posti sulla copertura degli edifici o lungo facciate interne o secondarie;
- b) laddove sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strada o principali, l'impianto dovrà essere dipinto in colori uguali a quelli delle facciate medesime; inoltre, nelle zone classificate A, PR o OPR dal vigente RU, detto impianto dovrà essere obbligatoriamente collocato su logge o terrazze; nel caso di edifici appartenenti alle classi 1,2 e 3 è vietata in ogni caso l'installazione su facciate prospettanti la via pubblica.
- c) le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare i valori di accettabilità presso i ricettori esposti, prescritti dalla vigente normativa; le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.

Art. 55 Balconi e corpi sporgenti sulla pubblica via

Balconi e corpi sporgenti sulla pubblica via sono consentiti al di sopra dell'altezza effettiva di m. 4,00 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgono sul suolo pubblico oltre m. 1,50 e purché non superino la larghezza del marciapiede.

Nel caso di mancanza di marciapiede l'altezza minima di dette parti aggettanti deve essere m. 4,50 con oggetto massimo di 1,20 e comunque con arretramento minimo di 0,50 rispetto alla carreggiata.

Nei balconi aggettanti sulla pubblica via non potranno essere collocati servizi in genere.

Sono consentiti anche ad altezza inferiore a m. 4,00, oggetti ornamentali che non sporgano oltre cm. 12, rispetto agli allineamenti stradali.

Art. 56 Chiostrine

Nelle zone indicate con le lettere A, PR e OPR del Regolamento Urbanistico è permessa la costruzione di chiostrine (nelle quali possono essere aperte finestre di scale, bagni, corridoi, disimpegno e ripostigli ma non di ambienti aventi altra destinazione), limitatamente all'adattamento di vecchi edifici.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera pari ad almeno 1/20 della somma delle superfici dei muri che la delimitano ed in ogni caso non inferiore a mq. 15, con il lato minimo di misura non inferiore a m. 3,00.

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.

Art. 57 Pavimento dei cortili e delle chiostrine

Le chiostrine devono avere il pavimento a tenuta, raccordato con sguscio alle pareti e costruito in modo da permettere, con adeguata fognatura, il pronto scolo delle acque meteoriche ed evitare imbibizioni del sottosuolo. I cortili devono essere, lungo il

perimetro degli edifici prospicienti, dotati di marciapiedi pavimentati come sopra detto, della larghezza non minore di m. 1, mentre la restante parte del cortile deve essere igienicamente e decorosamente sistemata ed in particolare, deve essere assicurato il pronto scolo delle acque.

Art. 58 Requisiti estetici

Tutti i fabbricati e gli altri manufatti prospicienti le pubbliche vie o gli spazi pubblici o, comunque, esposti a pubblica vista, devono presentare decoroso aspetto architettonico, armonizzato con l'ambiente circostante.

Art. 59 Manti di copertura

I manti di copertura tipici della tradizione storica della Lunigiana sono quelli costituiti da:

1. embrici e coppi;
2. coppo contro coppo;
3. tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento;
4. piagne, tipiche dei paesi della fascia montana

I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.

Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

- con materiale di recupero dello stesso tipo;
- mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in coppo embrice o coppo coppo) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

Solo nel caso di nuove costruzioni o di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico (di classe 4 e 5) possono essere impiegati altri tipi di manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

Art. 60 Intonaci

In linea generale ogni intervento sulle facciate dei borghi storici dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

Eseguendosi parziali modificazioni alla facciata di uno stabile si dovrà, per ciò che riguarda l'intonacatura e la tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la parte vecchia.

I muri intonacati dovranno essere colorati con tinte intonate all'ambiente.

Sono vietati su tutto il territorio comunale, ad esclusione delle zone D materiali plastici e/o pitture al quarzo.

Fino all'approvazione del piano del colore, allegato al RU, il Settore Assetto e uso del territorio comunale stabilisce l'uso dei colori nell'ambito del territorio comunale.

Art. 61 Pitture e rilievi ornamentali nei prospetti dei fabbricati

Sui fronti dei fabbricati o su altri muri esposti alla pubblica vista non potranno eseguirsi dipinti od apporre rilievi ornamentali di qualunque genere, né procedere al restauro di quelli esistenti, senza aver ottenuto il preventivo nulla osta dell'Amministrazione Comunale, la quale potrà anche esigere un saggio sul fabbricato, sentito il parere degli enti competenti.

Art. 62 Servitù pubbliche speciali

Nei modi e nei casi previsti dalle leggi e dai regolamenti vigenti, il Comune potrà far applicare, sui muri privati prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico:

- a) tabelle per pubbliche affissioni;
- b) apparecchi e tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per raccolta rifiuti ecc.;
- c) avvisatori per gli incendi, targhette per indicare gli idranti e capisaldi;
- d) orologi pubblici, semafori e loro accessori;
- e) mensole e ganci di sostegno delle linee di pubblica illuminazione o comunque di qualsiasi altra linea relativa a pubblico servizio;
- f) quant'altro in genere risulti utile al pubblico interesse.

Il Comune potrà disporre che appositi sostegni per le applicazioni di cui sopra vengano sistemati negli spazi privati fronteggianti la strada, ove manchino muri adatti allo scopo.

Art. 63 Canali di gronda e pluviali

Lo scarico delle acque meteoriche degli edifici dovrà avvenire mediante la raccolta nelle gronde ed il deflusso attraverso tubi verticali di adeguate dimensioni.

I tubi di scarico collocati lungo le fronti prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, potranno sporgere dal muro solo a partire dall'altezza di almeno m. 2,50 dal marciapiede. In ogni caso i canali per docce ed i discendenti dovranno essere applicati in modo da non deturpare l'estetica del fabbricato.

Nelle zone A, PR e OPR e nel territorio aperto i canali di gronda e pluviali sono consentiti solo di rame a sezione circolare.

Nel caso in cui si verificano guasti nelle condutture fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, il proprietario è tenuto a farne eseguire immediatamente la riparazione.

Art. 64 Apposizione e mantenimento dei numeri civici e delle tabelle toponomastiche

Ad ogni porta di ingresso sulla pubblica via, sia di locali di abitazione sia di vani adibiti ad altro uso, dovrà essere infissa una targhetta con il numero civico, del tipo scelto dall'Amministrazione Comunale.

La spesa relativa alla fornitura ed apposizione dei numeri civici potrà essere posta a carico dei proprietari dei fabbricati, secondo le procedure previste dalla legge.

Solo eccezionalmente potrà essere concessa l'autorizzazione, a spese del richiedente, ad apporre indicatori di numero civico di tipo diverso da quello comune.

In caso di demolizione di immobili o di chiusura di porte, il proprietario è tenuto a darne immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale, indicando i numeri soppressi.

Agli ingressi di strade o piazze, sia pubbliche che private, dovrà essere affissa, a cura dell'Amministrazione Comunale, una targa sulla quale ne sia indicato il nome.

Art. 65 Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, quando ciò sia consentito dalla legge, apporre lapidi o targhe commemorative sui prospetti stradali degli edifici.

Qualora, demolendosi l'immobile, vi si trovino affisse lapidi, stemmi e simili cose di pubblico interesse, incombe al proprietario l'obbligo della loro conservazione per la successiva consegna al Comune, salvo che non sia disposta la ricollocazione sul fabbricato che sia ricostruito in sito e salvo gli eventuali diritti di proprietà.

Art. 66 Obbligo di adottare in casi speciali linee architettoniche analoghe a quelle degli edifici vicini

Quanto particolari motivi estetici lo richiedano, il Settore Assetto e Uso del Territorio, sentita la Commissione Edilizia, potrà disporre che nella costruzione dei nuovi fabbricati o nella ricostruzione o trasformazione di quelli esistenti siano adottate linee architettoniche intonate a quelle degli edifici vicini ed anche imporre l'adozione di speciali materiali da costruzione.

Art. 67 Esecuzione di opere in fabbricati aventi carattere artistico e storico

Nell'esecuzione di qualsiasi lavoro negli edifici aventi carattere storico ed artistico dovrà avervi particolare cura di conservare in loco quanto ancora di pregevole esiste; inoltre, per modificare o asportare opere fisse di pitture, sculture o simili dovrà richiedersi il nulla osta della Soprintendenza ai BB.AA. SS.AA.

Gli eventuali ritrovamenti di carattere artistico e storico dovranno essere prontamente segnalati agli Uffici Comunali competenti.

Art. 68 Terrazze a tasca sulle coperture

Negli edifici di classe 3, 4 e 5 è ammessa la realizzazione di terrazze sulle coperture a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comportino una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

- sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare;
- la terrazza dovrà di norma essere completamente incassata e dovrà essere mantenuta ad almeno m.1,00 dal filo esterno della facciata;
- sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metallo con tipologie tradizionali;

Art. 69 Abbaini

La costruzione di nuovi abbaini, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali.

Ai fini del comma precedente, si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per la aerazione ed illuminazione di locali sottotetto destinati ad abitazione permanente nonché quelli realizzati per consentire l'agevole accesso alla

copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie del locale sottotetto con riferimento al rapporto minimo di illuminazione e aerazione dei vani. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con il lato minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

Ove nel sottotetto non siano presenti locali adibiti ad abitazione permanente, al fine di consentire la ventilazione del sottotetto, è consentita la realizzazione per ogni unità immobiliare, di un abbaino avente la finestra di superficie non superiore a mq. 0,80 con il lato minore non inferiore alla metà del lato più lungo.

Art. 70 Obbligo di manutenzione

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro.

Essi dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature e verniciature.

Sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento, arbitrariamente fatti, anche da terzi.

Art. 71 Recinzioni

Le recinzioni e le cancellate delimitanti la proprietà su fronte strada e/o piazza, dovranno avere foggia semplice e materiali il più possibile "tradizionali" (ferro, pietra, muratura intonacata, ecc...). L'altezza complessiva massima dei muri di confine e delle recinzioni suddette non potrà essere maggiore di 200 cm.

Nel territorio aperto dovranno di norma essere realizzate con materiali tradizionali e/o naturali (steccati, staccionate, pietrame, ecc.) e/o alberature, cespugliature o siepi; le recinzioni in rete o ringhiera o simili sono ammesse solo nei limiti strettamente indispensabili per recinti di animali e per la sicurezza di impianti e apparecchiature, oppure se occultate o mimetizzate da siepi o cespugliature.

Art. 72 Caratteri architettonici degli interventi sugli edifici esistenti

Negli interventi sugli edifici esistenti nelle zone di tipo A e sugli edifici definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici (fino alla classe 3 di valore) nelle altre zone è prescritto quanto segue:

- sono obbligatori la conservazione o il ripristino di manti originari o consolidati;
 - è obbligatoria l'installazione di canali di gronda, converse e scossaline in rame;
 - sono obbligatori la conservazione o il ripristino degli intonaci coi colori tradizionali, o delle finiture "rasapietra", o pietra a vista, o mattone faccia a vista, tradizionali o consolidate;
 - è vietata l'installazione di infissi in alluminio non verniciati e l'installazione di persiane o altri tipi di sporto esterno se non preesistente;
 - è prescritta la conservazione e il restauro degli elementi decorativi, stilistici, costruttivi, e tipologici di pregio o tipici, o comunque con valore di testimonianza, quali portali, davanzali, mostre o riquadrature di porte e finestre, grigliati e frangisole, gronde, cornicioni, volte, archi, marcapiani e angolari, solai, ecc.;
- in tutti i casi:

- è vietato realizzare manti di copertura in lastre o pannelli in plastica o metallo o cemento o simili;
 - è vietata l'installazione di canali di gronda, pluviali, converse e scossaline in materiale plastico o acciaio;
 - è vietato l'uso di intonaci plastici;
 - sono vietate le pavimentazioni esterne in asfalto o cemento;
 - sono vietati ringhiere e parapetti in elementi prefabbricati in cemento o resina o simili, salvo i casi di ripristino;
- è prescritta la conservazione e il restauro delle maestà.

Art. 73 Caratteri architettonici degli annessi agricoli

a) Tipologia e computo del volume:

Gli annessi agricoli possono essere interamente fuori terra oppure parzialmente o totalmente interrati.

I manufatti devono essere, a titolo generale, di tipologia strutturale monocellulare e di geometria elementare ed improntata a grande semplicità; se fuori terra, devono avere la copertura a falda unica o doppia "a capanna"; tipologie diverse saranno autorizzate solamente per uniformare il manufatto alle costruzioni circostanti in funzione degli edifici esistenti nel contesto; in tal senso dovrà essere presentato adeguato studio del contesto territoriale interessato con descrizione generale delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche delle costruzioni presenti nelle adiacenze dell'area oggetto dell'intervento, corredato da documentazione fotografica d'insieme degli edifici esistenti circostanti; è ammessa la copertura orizzontale inerbita nei casi indicati al successivo punto b).

L'altezza massima consentita non potrà superare i ml.3,50 e di ml 4,00 nel caso di stalle per cavalli.

E' consentita la realizzazione di un porticato come parte integrante della costruzione secondo i caratteri di semplicità tipologico - strutturale suindicati e coi materiali e caratteri formali indicati al successivo punto b); il volume, da misurarsi secondo le modalità indicate dal presente Regolamento Edilizio, non viene computato se contenuto entro il 30% del volume chiuso, e non può essere successivamente tamponato. L'eccedenza eventuale deve essere computata, e può essere successivamente tamponata.

b) Materiali e caratteri formali:

Per le parti in vista sono prescritti i materiali e le caratteristiche seguenti salvo per le eccezioni di cui al precedente punto a) conseguentemente alle quali le caratteristiche dovranno, in modo prescrittivo, essere adeguate alle costruzioni od al contesto esistenti:

Pareti: devono essere in pietra locale, o in mattoni pieni tradizionali in vista, o intonacate con pitture nei colori tradizionali, o in tavole di legno massello lasciato al naturale o verciate; sono vietati rivestimenti, zoccolature e pannellature di qualsiasi materiale e tipo; eventuale diversa struttura portante non deve essere in vista.

Coperture a falda: il manto di copertura dev'essere in cotto, lastre di pietra locale o pannelli con finitura in rame o lamierino verniciato; le gronde devono avere un profilo semplice ed un aggetto non superiore a cm 20 più il canale; sono vietati i travetti in cemento in vista; i gioghietti, orizzontali o inclinati, devono avere un profilo semplice ed un aggetto non superiore a cm 10; non sono ammesse scossaline se non nei lati di aderenza e raccordo con altri edifici, per compluvi o protezioni di murature dalla pioggia; sono

ammesse canale limitate ai soli tratti inferiori di falda, e i relativi pluviali, in rame o lamiera verniciata nei colori tradizionali.

Coperture orizzontali inerbite: sono ammesse nel caso di volumi completamente interrati, o di volumi parzialmente interrati per la presenza di pendii, o terrazzamenti o simili, e devono essere realizzate in continuità e raccordo col terreno naturale.

Infissi: devono essere in legno o metallo, verniciati nei colori tradizionali, o in legno lasciato al naturale.

TITOLO VIII NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**Art. 74 Organizzazione del cantiere**

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme vigenti relative alla prevenzione infortuni, quelle riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità a quanto previsto, nei limiti delle singole responsabilità, dalla normativa vigente.

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

Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione di illuminazione stradale. L'assuntore dei lavori responsabile del cantiere dovrà provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

Il responsabile di cui al comma precedente dovrà inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e visibile all'esterno con l'indicazione:

- degli estremi della DIA o permesso a costruire;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della DIA o permesso a costruire;
- del progettista e del direttore dei lavori;
- del progettista, eventuale, delle strutture;
- del costruttore e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) DIA o permesso a costruire ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere che interessino le strutture, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai sensi delle leggi vigenti;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità di progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Art. 75 Ponti di servizio

Salvo in ogni caso la osservanza delle disposizioni di legge o di regolamento vigenti in materia, i ponti di servizio, le incastellature ecc. dovranno essere posti in opera secondo le migliori regole d'arte, al fine di garantire la incolumità dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie ai terzi ed alla pubblica viabilità.

Quando non sia permessa la recinzione del cantiere, il ponte od i ponti di servizio, montati in luoghi di pubblico passaggio, non potranno avere impalcato ad una altezza minore di m. 2,50 dal suolo.

Art. 76 Demolizioni e scavi

Nelle demolizioni è vietato gettare, tanto dai ponti di servizio, quanto dalla sommità delle opere di demolizione, i materiali rimossi i quali, i quali dovranno essere calati a mezzo di apposite apparecchiature, evitando il sollevamento di polvere con opportune bagnature.

Durante i lavori di demolizione dovrà essere usata ogni cautela possibile per evitare danni alle persone e alle cose, ed essere in particolare, evitato il rovesciamento a terra di interi blocchi in muratura e qualunque movimento del terreno per non arrecare danno ai fabbricati vicini.

Gli scavi dovranno essere fatti in modo da impedire rovine e frammenti, e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa.

Gli scavi in corso su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposito recinto e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.

Dovranno comunque essere osservate le norme di legge o di regolamento vigenti, in particolare le disposizioni relative alle emissioni rumorose.

Art. 77 Occupazione di suolo pubblico

Le occupazioni di suolo pubblico o di uso pubblico e dello spazio sopra e sottostante gli attraversamenti dei marciapiedi, dovranno di volta in volta essere preventivamente autorizzati dalla Amministrazione Comunale previo pagamento della apposita tassa.

La relativa concessione dovrà stabilire il periodo di tempo durante il quale è permessa l'occupazione nonché le norme e cautele da osservarsi da parte dell'interessato, affinché non siano arrecati danni alle persone, al traffico, all'igiene ed al decoro cittadino.

Dovranno comunque essere osservate le disposizioni contenute nei vigenti regolamenti.

TITOLO IX NORME FINALI E TRANSITORIE**Art. 78 Sanzioni**

Il mancato rispetto degli obblighi specificatamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al TU degli Enti Locali, della legislazione nazionale e regionale vigente, di quelle previste dai regolamenti comunali, provinciali e sanitari in vigore.

A tutte le opere edilizie si applicano le sanzioni amministrative previste dal Titolo VIII della L.R.1/2005.

Art. 79 Norme transitorie

Le norme del presente regolamento si applicano alle denunce di inizio attività presentate ed ai permessi di costruire rilasciati dopo la sua entrata in vigore; la stessa norma si applica nel caso di istanze di varianti da definirsi essenziali ai sensi della L.R. 1/05.

Art. 80 Verifiche periodiche

Le disposizioni del presente regolamento sono oggetto di periodico aggiornamento ed interpretazione da parte degli organi comunali in relazione alle sopravvenute norme di legge di natura sovraordinata ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

ALLEGATO A**ELABORATI RICHIESTI PER LA DENUNCIA INIZIO ATTIVITA***Elenco dei documenti **SEMPRE OBBLIGATORI**:*

1. Comunicazione del proprietario (su apposita modulistica compilata in ogni sua parte e allegata copia fotostatica del documento di riconoscimento);
2. Dettagliata relazione tecnica con la quale si assevera la conformità dell'intervento alle normative vigenti (su apposita modulistica compilata in ogni sua parte);
3. Estratto di mappa catastale (con evidenziata la zona interessata dall'intervento);
4. Estratto dal R.U. vigente e/o del Piano Attuativo con evidenziata la zona interessata dall'intervento;
5. Elaborati grafici sullo stato attuale, stato di progetto e sovrapposto (piante, prospetti e sezioni quotati – in scala minimo 1:100);
6. Rilievo fotografico con indicazione dei punti di scatto (firmato dal progettista);
7. Attestazione di avvenuto pagamento dei Diritti di Segreteria;

Secondo la natura dell'intervento:

1. Planimetria generale stato di fatto e stato di progetto – scala 1:500 /1:200 – (Le planimetrie, sia nello stato di fatto che di progetto, devono indicare l'andamento altimetrico dell'area, i confini e le distanze dagli stessi, le strade con riportata la loro larghezza, gli edifici esistenti e gli accessi carrai esistenti e di progetto;
2. Per gli accessi carrai di progetto autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
3. Sezioni quotate;
4. Piano quotato;
5. Scheda tecnica con conteggi di volumi e superfici necessari per la verifica del rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
6. Scheda di calcolo oneri;
7. Relazione geologica e/o geotecnica in riferimento al tipo d'intervento;
8. Parere igienico – sanitario rilasciato dalla competente ASL o asseverazione del tecnico che gli interventi sono conformi alle vigenti normative e disposizioni regolamentari in materia igienico sanitaria;
9. Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione del Dlgs 494/96, da ultimo modificato dal Dlgs 251/04, prima dell'inizio lavori deve essere presentata copia della notifica preliminare;
10. Se l'intervento è soggetto agli adempimenti dell'art.17 della L. n°64/74, prima dell'inizio lavori deve essere allegata copia del deposito delle opere strutturali al Genio Civile;
11. Dichiarazione di conformità alla legge 13/89, redatta dal tecnico, con relazione ed elaborati grafici relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, DM 236/89, L.104/92, L.R. 47/92 e D.P.R. 503/96);
12. Progetto relativo alla L.10/91;
13. Autorizzazione paesaggistica;

14. Autorizzazione per vincolo idrogeologico, L. R. 21/03/2000, n.39 e Regolamento di attuazione D.P.G.R. 08/08/2003;
15. Dichiarazione sui materiali di risulta;
16. Dichiarazione di provenienza di terre e rocce da scavo;
17. Scheda ISTAT per nuove costruzioni e/o ampliamenti (modello da ritirare presso l'Ufficio Urbanistica).
18. Atto di vincolo di pertinenza superfici esterne destinate a parcheggio e/o autorimesse L.122/89. e L.R.01/05.

TUTTI GLI ELABORATI DEVONO ESSERE PRESENTATI IN DuplicE COPIA SE ACCOMPAGNATI DA OGNI PARERE, NULLA OSTA O ATTO D'ASSENSO COMUNQUE DENOMINATO NECESSARIO PER POTER ESEGUIRE I LAVORI, O IN MINIMO QUATTRO COPIE NEL CASO CHE IL COMUNE DEVE PROVVEDERE DIRETTAMENTE AD ACQUISIRE OGNI PARERE, NULLA OSTA O ATTO D'ASSENSO COMUNQUE DENOMINATO DA ALTRI ENTI.

ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI PERMESSO A COSTRUIRE

*Elenco dei documenti **SEMPRE OBBLIGATORI**:*

1. Domanda di permesso a costruire in marca da bollo;
2. Autocertificazione attestante il titolo ad eseguire l'intervento con allegata copia fotostatica del documento di riconoscimento;
3. Estratto di mappa catastale (con evidenziata la zona interessata dall'intervento);
4. Estratto dal R.U. vigente e/o del Piano Attuativo con evidenziata la zona interessata dall'intervento;
5. Dettagliata relazione tecnica illustrativa;
6. Planimetria generale stato di fatto e stato di progetto – scala 1:500 /1:200 – (Le planimetrie, sia nello stato di fatto che di progetto, devono indicare l'andamento altimetrico dell'area, i confini e le distanze dagli stessi, le strade con riportata la loro larghezza, gli edifici esistenti e gli accessi carrai esistenti e di progetto);
7. Elaborati grafici sullo stato attuale, stato di progetto e sovrapposto (piante, prospetti e sezioni quotati – in scala minimo 1:100);
8. Rilievo fotografico con indicazione dei punti di scatto (firmato dal progettista);
9. Parere igienico – sanitario rilasciato dalla competente ASL o asseverazione del tecnico che gli interventi sono conformi alle vigenti normative e disposizioni regolamentari in materia igienico sanitaria;
10. Per gli edifici a destinazione non residenziale: modulistica GONIP, compilata in ogni sua parte e munita di elaborati di progetto per l'acquisizione del parere ASL per pratiche presentate tramite SUAP;
11. Attestazione di avvenuto pagamento dei Diritti di Segreteria;
12. Scheda tecnica con conteggi di volumi e superfici necessari per la verifica del rispetto delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
13. Scheda di calcolo oneri.

Secondo la natura dell'intervento:

1. Planimetria degli accessi carrai con autorizzazione dell'Ente proprietario della strada;
2. Sezioni quotate;
3. Piano quotato;
4. Relazione geologica;
5. Dichiarazione di conformità alla legge 13/89, redatta dal tecnico, con relazione ed elaborati grafici relativamente all'eliminazione delle barriere architettoniche (L.13/89, DM 236/89, L.104/92, L.R. 47/92 e D.P.R. 503/96);
6. Progetto relativo alla L.10/91;
7. Autorizzazione paesaggistica;
8. Autorizzazione per vincolo idrogeologico, L. R. 21/03/2000, n.39 e Regolamento di attuazione D.P.G.R. 08/08/2003;
9. Dichiarazione sui materiali di risulta;
10. Dichiarazione di provenienza di terre e rocce da scavo;
11. Scheda ISTAT per nuove costruzioni e/o ampliamenti (modello da ritirare presso l'Ufficio Urbanistica).

12. Se l'intervento è soggetto agli adempimenti dell'art.17 della L. n°64/74, prima dell'inizio lavori deve essere allegata copia del deposito delle opere strutturali al Genio Civile;
13. Se l'intervento ricade nell'ambito di applicazione del Dlgs 494/96, da ultimo modificato dal Dlgs 251/04, prima dell'inizio lavori deve essere presentata copia della notifica preliminare;
14. Atto di vincolo di pertinenza superfici esterne destinate a parcheggio e/o autorimesse L.122/89. e L.R.01/05.

TUTTI GLI ELABORATI DEVONO ESSERE PRESENTATI IN DUPPLICE COPIA SE ACCOMPAGNATI DA OGNI PARERE, NULLA OSTA O ATTO D'ASSENSO COMUNQUE DENOMINATO NECESSARIO PER POTER ESEGUIRE I LAVORI, O IN MINIMO QUATTRO COPIE NEL CASO CHE IL COMUNE DEVE PROVVEDERE DIRETTAMENTE AD ACQUISIRE OGNI PARERE, NULLA OSTA O ATTO D'ASSENSO COMUNQUE DENOMINATO DA ALTRI ENTI.

ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

1. Domanda di autorizzazione della lottizzazione in marca da bollo;
2. Autocertificazione attestante il titolo di proprietà con allegata copia fotostatica del documento di riconoscimento;
3. Estratto dal R.U. vigente relativo alla zona da lottizzare, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
4. Estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate con certificato catastale;
5. Dettagliata relazione tecnica illustrativa;
6. Rilievo fotografico con indicazione dei punti di scatto (firmato dal progettista);
7. Piano quotato e sezioni quotate;
8. Planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un minimo di 25 metri dello stato di fatto e stato di progetto, in scala non inferiore a 1:500 contenente:
 - l'orientamento;
 - la delimitazione dell'area da lottizzare;
 - i confini e le distanze dagli stessi;
 - i tracciati stradali con l'indicazione della larghezza;
 - gli edifici esistenti e le distanze dagli stessi;
 - gli accessi carrai;
 - le aree destinate a parcheggio pubblico;
 - le eventuali aree gravate da opere di urbanizzazione secondaria;
 - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
9. Schemi tipologici;
10. Scheda tecnica con conteggi di volumi e superfici comprendente la superficie totale dell'area da lottizzare, la superficie dell'area destinata alla viabilità pubblica ed ai parcheggi, la superficie dell'area destinata a spazi pubblici, la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, etc.) ed i dati del complesso dei lotti.
11. Elaborati grafici inerenti le opere di urbanizzazione primaria, comprensivi di particolari costruttivi;
12. Computo metrico di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
13. Relazione geologica;
14. Schema di convenzione.

ELABORATI RICHIESTI PER PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

1. Dettagliata relazione che deve descrivere:
 - l'inquadramento urbanistico;
 - morfologia urbana e tipologie edilizie;
 - gli obiettivi e i contenuti del piano di recupero;
 - gli elaborati che fanno parte integrante del piano di recupero;
 - informazioni di carattere storico e geografico;
 - norme e condizioni generali;

- i caratteri degli edifici e delle sistemazioni esterne;
 - le opere di urbanizzazione.
2. Estratto dal R.U. vigente relativo all'area oggetto di P.di R. con indicata la zona di recupero, le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona (indicare se l'intervento richiesto interessa immobili che ricadono in aree individuate dal R.U. come zone di recupero ai sensi della L.457/1978 e successive modifiche ed integrazioni);
 3. Estratto originale di mappa catastale delle particelle interessate con indicata la zona di recupero e certificato catastale;
 4. Scheda di rilievo e descrizione dell'unità oggetto di P.di R. comprensivo di: - individuazione dell'unità minima d'intervento, - rilievo di tutti i piani, dei prospetti e almeno due sezioni in scala non inferiore a 1:200, - destinazione d'uso dei locali attuale e prevista, - struttura e caratteristiche costruttive del fabbricato, - presumibile epoca di costruzione e delle successive modificazioni (analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento , - eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, tecnologico e igienico - sanitario, - stato di conservazione;
 5. Planimetria con l'indicazione degli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
 6. Planimetria con l'indicazione di edifici o parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
 7. Rilievo fotografico con indicazione dei punti di scatto;
 8. Stato di diritto;
 9. Norme tecniche di attuazione che devono indicare:
 - le modalità, i tempi di attuazione e le finalità degli interventi;
 - gli interventi alla cui attuazione sono tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
 - le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti alla attuazione degli interventi;
 - i materiali e le tecnologie da impiegare;
 - destinazioni d'uso ammesse.
 10. Relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi;
 11. Schema di convenzione.

ALLEGATO B**MODALITA' DI DETERMINAZIONE DELLA SANZIONE PAESAGGISTICA
(Art. 167 del D. Lgs. 42/2004)**

Nei casi in cui venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

Tale sanzione, tenuto conto delle indicazioni regionali, è quantificata, a seconda delle tipologie delle trasgressioni, come segue:

La sanzione sarà pari al profitto conseguito ovvero alla differenza tra il valore di mercato (o l'incremento di valore di mercato) e le spese sostenute.

Il valore di mercato si assume pari al prodotto tra il valore di mercato medio per i coefficienti relativi a tipologia del fabbricato, zona, caratteristiche edilizie.

Le spese devono tenere conto di:

- costo di costruzione;
- incidenza dell'area;
- spese tecniche;
- oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione.

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, i valori medi a m² di superficie lorda, sono stabiliti come segue:

Destinazione d'uso	Costo medio
Residenziale	1.600 Euro
Produttivo/Agricolo	900 Euro
Commerciale/turistico/ricettivo	1.700 Euro
Direzionale	1.500 Euro
Commerciale all'ingrosso	1.000 Euro

I costi medi a m² di superficie lorda, comprensivi degli oneri prima ricordati, sono stabiliti come segue:

Destinazione d'uso	Costo medio
Residenziale	1.400 Euro
Produttivo/Agricolo	650 Euro
Commerciale/turistico/ricettivo	1.200 Euro
Direzionale	1.050 Euro
Commerciale all'ingrosso	700 Euro

I coefficienti moltiplicativi del valore sono i seguenti:

Tipologia del fabbricato	Coefficiente
Unifamiliare, bifamiliare, case a schiera, coloniche ad uso non agricolo	1,03
Piccolo condominio (fino a 6 alloggi)	1,00
Grande condominio	0,90
Ville	1,50
Edifici produttivi e agricoli	1,00
Edifici commerciali, direzionali, turistici, ricettivi, commerciali all'ingrosso	1,10

Caratteristiche edilizie	Coefficiente
Superficie utile abitabile o per l'esercizio di Attività	1,00
Superficie accessoria	0,75

La sanzione non può in ogni caso essere inferiore a quella forfettaria relativa alla zona in cui ricade l'immobile.

Per opere di manutenzione straordinaria, ed altre opere non valutabili in termini di volume e superficie, opere che a giudizio del responsabile del procedimento non hanno comportato un aumento di volume si applica una sanzione a forfait pari a: euro 1.000 euro

Per impianti e infrastrutture comportanti trasformazione urbanistico/edilizia del territorio si assume come profitto il costo delle opere, ritenendo che la proprietà consegua perlomeno un profitto pari al valore di quanto realizzato.

Nel caso di ristrutturazione edilizia con incremento del carico urbanistico, se le opere eseguite in assenza di autorizzazione paesaggistica sono direttamente funzionali a tale incremento, il profitto è determinato con i seguenti criteri:

- nel caso di frazionamento è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'unità derivata e le spese sostenute relative alla superficie di quest'ultima

- nel caso di cambio di destinazione l'eventuale aumento di valore si calcola per differenza tra il valore ottenuto e quello precedente. Per determinare il profitto si detraggono le spese sostenute.

- il caso di aumento di superficie di calpestio si assimila all'ampliamento.

I valori e i costi medi sono aggiornati annualmente in base alla variazione dell'indice ISTAT sul costo della vita relativa al mese di luglio sul corrispondente mese dell'anno precedente.

Per le opere realizzate da oltre 10 anni, con esclusione della sanzione forfettaria, è previsto un abbattimento del 30% del profitto.

ALLEGATO C**Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.**

CAPO I			
DISPOSIZIONI GENERALI			
Articolo 1	Oggetto	pag.	4
Articolo 2	Ambito di applicazione	pag.	4
Articolo 3	Definizioni	pag.	4
CAPO II			
ASPETTI DOCUMENTALI E PROCEDIMENTALI			
Sezione I			
Elaborato tecnico della copertura			
Articolo 4	Elaborato tecnico della copertura	pag.	5
Articolo 5	Contenuti obbligatori dell'elaborato tecnico della copertura	pag.	6
Articolo 6	Adempimenti correlati all'Elaborato tecnico della copertura	pag.	6
Sezione II			
Misure preventive e protettive			
Articolo 7	Criteri generali di progettazione	pag.	8
Articolo 8	Percorsi di accesso alla copertura	pag.	8
Articolo 9	Accessi alla copertura	pag.	8
Articolo 10	Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture	pag.	10

CAPO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 Oggetto

1. La presente sezione del Regolamento edilizio, in attuazione dell'articolo 82, comma 16 della l.r. 1/2005 ed in conformità con il regolamento di attuazione del citato art. 82 co. 16 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23.11.2005 n. 62/R, disciplina e prescrive le misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza.

Art.2 Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento si applica, ai sensi dell'articolo 82, comma 14 della l.r. 1/2005, agli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso.

2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento gli interventi di manutenzione ordinaria ivi compresi quelli previsti dall'articolo 79, comma 2, lettera a) della l.r. 1/2005 riferiti alla copertura di edifici esistenti.

3. Il presente regolamento si applica altresì agli interventi di cui al comma 1 effettuati sulle coperture di edifici di proprietà comunale; in questi casi la verifica circa l'applicazione dell'articolo 82, comma 14 della l.r. 1/2005 è affidata al responsabile del procedimento di cui all'articolo 7 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e s.m.i..

4. Il presente regolamento non si applica a:

- alle istanze di sanatoria riferite ad interventi abusivi ultimati prima dell'entrata in vigore del presente atto;
- ai titoli abilitativi anche riferiti a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori che siano stati rilasciati o la cui efficacia si sia prodotta prima dell'entrata in vigore del presente atto;

- alle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'articolo 83, comma 12 della l.r. 1/2005, riferite ai titoli abilitativi di cui alla lettera b), la cui documentazione non sia stata depositata prima dell'entrata in vigore del presente atto;
- agli interventi affidati dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 della legge 109/1994, per i quali sia stato approvato il progetto definitivo, ai sensi dell'articolo 16, comma 4 della legge 109/1994, prima dell'entrata in vigore del presente atto.

5. Nella elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 3 deve essere prevista l'applicazione, per la porzione di copertura interessata dal progetto, delle misure preventive e protettive di cui alla sezione II.

Art.3 Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento si intende:

- a) per copertura, la delimitazione superiore dell'involucro edilizio finalizzata alla protezione dello stesso dagli agenti atmosferici, costituita da una struttura portante e da un manto di copertura; la copertura assume diverse denominazioni in relazione sia al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale, sia alla configurazione strutturale come ad esempio a tetto, a terrazza, a cupola;
- b) per percorso di accesso alla copertura, il tragitto che un operatore deve compiere internamente od esternamente al fabbricato per raggiungere il punto di accesso alla copertura;
- c) per accesso alla copertura, il punto, raggiungibile mediante un percorso, in grado di consentire il trasferimento in sicurezza di un operatore e di eventuali materiali ed utensili da lavoro sulla copertura;
- d) per transito ed esecuzione di lavori sulla copertura, la possibilità di spostamento e di lavoro in sicurezza su tutta la superficie delle coperture in oggetto di progettazione;
- e) per elaborato tecnico della copertura, il documento contenente indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto a cui sono esposti i soggetti che eseguono lavori riguardanti la copertura;
- f) per apprestamenti, le opere provvisorie necessarie ai fini della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori come ponteggi, trabattelli, ponti su cavalletti, impalcati, parapetti, andatoie, passerelle;
- g) per sistema di arresto caduta, il sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto comprendente un'imbracatura per il corpo e un sottosistema di collegamento ai fini dell'arresto caduta secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
- h) per dispositivo di protezione individuale (DPI) contro le cadute dall'alto, il dispositivo atto ad assicurare una persona ad un punto di ancoraggio in modo da prevenire o arrestare in condizioni di sicurezza una caduta dall'alto secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
- i) per dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;

- j) per punto di ancoraggio, l'elemento a cui il dispositivo di protezione individuale può essere applicato dopo l'installazione del dispositivo di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
- k) per ancoraggio strutturale, l'elemento o gli elementi fissati in modo permanente ad una struttura, a cui si può applicare un dispositivo di ancoraggio o un dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
- l) per linea di ancoraggio, la linea flessibile tra ancoraggi strutturali a cui si può applicare il dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
- m) per gancio di sicurezza da tetto, l'elemento da costruzione posto sulla superficie di un tetto a falde per assicurare le persone e per fissare carichi principalmente utilizzati per la manutenzione e la riparazione dei tetti secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 517.

CAPO II ASPETTI DOCUMENTALI E PROCEDIMENTALI

Sezione I Elaborato tecnico della copertura ed adempimenti correlati

Art.4 Elaborato tecnico della copertura

1. Fermo quanto previsto dall'art. 2, in caso di realizzazione di interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso, gli elaborati progettuali della pratica edilizia di riferimento devono essere corredati dell'elaborato della copertura. Tale documento, necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto, contiene indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è indicato nei commi che seguono ed è redatto, in conformità alle misure preventive e protettive previste alla sezione II, in fase di progettazione dal coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del d.lgs. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal progettista dell'intervento.

2. L'elaborato tecnico della copertura è completato entro la fine dei lavori e, solo in caso di varianti in corso d'opera che interessino la copertura, aggiornato durante il corso dei lavori stessi dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi dell'articolo 5 del d.lgs. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal direttore dei lavori.

3. L'elaborato tecnico della copertura costituisce parte integrante del fascicolo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) del d.lgs. 494/96, nei casi in cui ne sia prevista la redazione.

Per i lavori affidati dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 della l.109/1994, tale documento fa parte del progetto esecutivo ai sensi dell'articolo 16, comma 5 della legge 109/1994.

4. L'elaborato tecnico della copertura, completo di tutta la documentazione di cui al comma 6, è consegnato dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal direttore dei lavori al proprietario del fabbricato e/o al soggetto avente titolo.

5. Il documento di cui al presente articolo deve essere messo a disposizione dei soggetti interessati, quali imprese edili, manutentori, antennisti, in occasione di ogni intervento successivo da eseguirsi sulle coperture, aggiornato in occasione di interventi alle parti strutturali delle stesse e, in caso di passaggio di proprietà, consegnato al nuovo proprietario e/o avente titolo.

6. L'elaborato tecnico della copertura deve avere contenuti adeguati alla tipologia della pratica edilizia di riferimento secondo le prescrizioni dell'art. 5 del presente Regolamento.

In forma completa dovrà avere i seguenti contenuti:

a) elaborati grafici in scala adeguata in cui sono indicate le caratteristiche e l'ubicazione dei percorsi, degli accessi, degli elementi protettivi per il transito e l'esecuzione dei lavori di copertura;

b) relazione tecnica illustrativa delle soluzioni progettuali, nella quale sia evidenziato in modo puntuale il rispetto delle misure preventive e protettive di cui alla sezione II; nel caso di adozione di misure preventive e protettive di tipo provvisorio di cui all'articolo 7, comma 4, la relazione deve esplicitare le motivazioni che impediscono l'adozione di misure di tipo permanente, nonché le caratteristiche delle soluzioni alternative previste nel progetto;

c) planimetria in scala adeguata della copertura, evidenziando il punto di accesso e la presenza di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio o ganci di sicurezza da tetto, specificando per ciascuno di essi la classe di appartenenza, il modello, la casa produttrice ed il numero massimo di utilizzatori contemporanei;

d) relazione di calcolo, redatta da un professionista abilitato, contenente la verifica della resistenza degli elementi strutturali della copertura alle azioni trasmesse dagli ancoraggi ed il progetto del relativo sistema di fissaggio;

e) certificazione del produttore di dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto eventualmente installati, secondo le norme UNI-EN 795 ed UNI-EN 517;

f) dichiarazione di conformità dell'installatore riguardante la corretta installazione di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto, in cui sia indicato il rispetto delle norme di buona tecnica, delle indicazioni del produttore e dei contenuti di cui alle lettere c) e d);

g) manuale d'uso degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati, con eventuale documentazione fotografica;

h) programma di manutenzione degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati.

Art.5 Contenuti obbligatori dell'elaborato tecnico della copertura

1. L'elaborato tecnico della copertura, a seconda della tipologia della pratica edilizia di riferimento che preveda l'esecuzione di interventi sulle coperture, deve contenere:

- a) gli elaborati di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a) e b) per le istanze di permesso di costruire, per le denunce di inizio dell'attività, nonché per le varianti in corso d'opera che comportino la sospensione dei relativi lavori e per quelle di cui all'art. 83 co. 12 della L.R. 01/05 e s.m.i.;
- b) elaborati e documentazione di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a), b), c), d), e) ed f) per le istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della l.r. 1/2005 e s.m.i.;

- c) elaborati e documentazione di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a), b), c), d), e) ed f) in sede di deposito della certificazione di abitabilità o agibilità.

2. L'elaborato tecnico della copertura in forma estesa - comprensiva di tutti gli elaborati ed i documenti di cui all'art. 4 comma 6 - dovrà essere consegnato al proprietario del fabbricato e/o al soggetto avente titolo e messo a disposizione di tutti i soggetti interessati di cui all'art. 4 in occasione di ogni intervento successivo da eseguirsi sulle coperture.

3. L'elaborato tecnico della copertura in forma estesa, comprensiva di tutti gli elaborati ed i documenti di cui all'art. 4 comma 6, dovrà essere depositato in Comune all'atto dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità dell'immobile insieme con gli altri elaborati del fascicolo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) del d.lgs. 494/1996.

4. In caso di variante non comportante la sospensione dei relativi lavori ai sensi dell'articolo 83, comma 12, L.R. 01/05 e s.m.i., qualora non sia necessaria la modifica dell'elaborato tecnico della copertura già presentato, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, il direttore dei lavori dovrà presentare una dichiarazione in tal senso non dovendo produrre alcun elaborato ulteriore rispetto a quello agli atti del Comune.

Art.6 Adempimenti correlati all'Elaborato tecnico della copertura

1. Il coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del d.lgs. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, il progettista abilitato correda all'elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 4 l'attestazione di conformità del progetto alle misure preventive e protettive indicate nella sezione II all'atto di inoltro:

- a) delle istanze di permesso di costruire, anche riferite a varianti in corso di opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
- b) delle denunce di inizio dell'attività, anche riferite a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
- c) delle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'articolo 83, comma 12 della l.r. 1/2005 e s.m.i..

2. In caso di istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della l.r. 1/2005, la conformità delle opere realizzate sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II, è attestata dal professionista abilitato in qualità di tecnico rilevatore, che produce a supporto elaborati e documentazione di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a), b), c), d), e) ed f).

3. La conformità delle opere eseguite sulla copertura al progetto contenuto nel titolo abilitativo ed in eventuali successive varianti relative alla copertura, nonché alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II è certificata dal direttore dei lavori, o da altro professionista abilitato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori.

4. Nel caso di interventi edilizi per i quali debba essere certificata l'abitabilità o l'agibilità ai sensi della vigente normativa regionale, il professionista abilitato, al momento del deposito in Comune dell'attestazione di cui all'articolo 86, comma 3 della l.r. 1/2005, correda l'elaborato della copertura avente i contenuti di cui all'art. 5 co. 1 lett. c) oppure di cui all'art. 5 co. 3 con la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II.

Sezione II Misure preventive e protettive

Art.7 Criteri generali di progettazione

1. Nei casi di cui all'articolo 2, sono progettate e realizzate misure preventive e protettive al fine di poter eseguire successivi lavori di manutenzione sulla copertura in condizioni di sicurezza. Tali misure preventive e protettive sono finalizzate a mettere in sicurezza:

- a) il percorso di accesso alla copertura;
- b) l'accesso alla copertura;
- c) il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura.

2. Percorsi ed accessi devono essere di tipo permanente.

3. Il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulla copertura devono essere garantiti attraverso elementi protettivi permanenti.

4. Nei casi di interventi su copertura di edifici esistenti in cui non sia possibile adottare misure di tipo permanente, nell'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 4 devono essere specificate le motivazioni in base alle quali tali misure risultano non realizzabili; in tali casi devono altresì essere progettate e documentate le misure di tipo provvisorio previste in sostituzione.

5. Non è consentita la previsione di misure di tipo non permanente in relazione a coperture di edifici di nuova costruzione.

Art.8 Percorsi di accesso alla copertura

1. I percorsi di accesso alla copertura possono essere interni o esterni e tali da consentire il passaggio di operatori, dei loro utensili da lavoro e di materiali in condizioni di sicurezza.

2. Lungo l'intero sviluppo dei percorsi è necessario:

- a) che gli ostacoli fissi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati, siano chiaramente segnalati e, se del caso, protetti in modo da non costituire pericolo;
- b) che sia garantita una illuminazione di almeno venti lux;
- c) che sia previsto un dimensionamento in relazione ai carichi di esercizio, tenendo conto dei prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare, con una larghezza non inferiore a 0,60 metri per il solo transito dell'operatore.

3. E' altresì necessario che:

- a) i percorsi orizzontali abbiano i lati prospicienti il vuoto protetti contro il rischio di caduta dall'alto;
- b) i percorsi verticali siano prioritariamente realizzati con scale fisse a gradini a sviluppo rettilineo; in presenza di vincoli costruttivi possono essere utilizzate scale fisse, scale retrattili, scale portatili.

4. Nel caso di percorsi non permanenti devono essere individuate posizioni e spazi in grado di ospitare le soluzioni prescelte.

5. I percorsi di cui al comma 4 si realizzano tramite:

- a) scale opportunamente vincolate alla zona di sbarco;
- b) apparecchi di sollevamento certificati anche per il trasferimento di persone in quota;

- c) apprestamenti.

Art.9 Accessi alla copertura

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

2. In particolare un accesso interno deve possedere le seguenti caratteristiche:

- a) ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza minima di 0,70 metri ed un'altezza minima di 1,20 metri;
- b) ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, il lato inferiore libero di passaggio deve essere almeno 0,70 metri e comunque di superficie non inferiore a 0,50 metri quadrati;
- c) i serramenti delle aperture di accesso non devono presentare parti taglienti o elementi sporgenti ed il sistema di apertura dell'anta deve essere agevole e sicuro.

Art.10 Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture

1. Il transito sulle coperture deve garantire, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta in sicurezza per i lavori di manutenzione mediante elementi protettivi, quali:

- a) parapetti;
- b) linee di ancoraggio;
- c) dispositivi di ancoraggio;
- d) passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali;
- e) reti di sicurezza;
- f) impalcati;
- g) ganci di sicurezza da tetto.

2. L'impiego di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto è consentito solo per brevi spostamenti o laddove le linee di ancoraggio risultino non installabili per le caratteristiche delle coperture.