

Regolamento Edilizio

Comune di Bucine

*13 marzo 2009
15 ottobre 2012*

Approvato con D.C.C. n° 14 del 26/03/2018

Pianificazione e governo del territorio
Comune di Bucine
Il Funzionario Responsabile
Dott. Meri Nocentini

INDICE

Titolo I : OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	3
Art. 1 - Fonti normative	3
Art. 2 - Obiettivi del Regolamento Edilizio	3
Titolo II : TITOLI ABILITATIVI.....	3
Art. 3 - Disciplina degli atti abilitativi	3
Art. 4 - Permesso di costruire	3
Art. 5 - Denuncia di inizio attività	4
Art. 6 - Procedure per le opere di manutenzione ordinaria	5
Art. 7 - Atto di assenso di competenza comunale	5
Art. 8 - Varianti in corso d'opera	5
Art. 9 - Accertamento di conformità in sanatoria	6
Art. 10 - Opere urgenti ed indifferibili	6
Art. 11 - Determinazione del Contributo	7
Art. 12 - Norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche	7
Titolo III : PIANI ATTUATIVI E PARAMETRI EDILIZI.....	
Art. 13 - Piani attuativi	
Art. 14 - Progetti Unitari Convenzionati	
Art. 15 - Definizione Parametri Edilizi	
a- Numero di piani	
b- Altezza interpiano	
c- Autorimessa pertinenziale	
d- Distanze tra edifici	
e- Parete finestrata	
f- Distanze dai confini	
g- Distanze dalle strade	
h- Addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti	
Art. 16 - Sviluppo della mobilità sostenibile art 4 del D.P.R. 380/2001	
Titolo IV : COMMISSIONI CONSULTIVE.....	8
Art. 17 - Commissioni consultive dell'Amministrazione Comunale	8
Art. 18- Commissione edilizia	8
Art. 19 - Commissione per il paesaggio	9
Art. 20 - Funzionamento delle commissioni	9
Titolo IV : MODALITA' DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....	10
Art. 21- Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	10
Art. 22- Disposizioni concernenti il cantiere	11
Art. 23- Occupazione e manomissione del suolo pubblico	11
Art. 24- Adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori	11
Art. 25 - Ulteriori adempimenti	12
Titolo V : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	12
Art. 26 - Attestazione di abitabilità o agibilità	12
Art. 27 - Istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità	13
Art. 28 - Immobili di antica costruzione	13
Titolo VI : NORME GENERALI DI BUONA COSTRUZIONE E DEFINIZIONI.....	14
Art. 29- Prescrizioni riferite agli elementi costitutivi dell'organismo edilizio	14
29/1 - abbaino e lucernario	14
29/2 - aggetti di gronda, canali di gronda e pluviali	14
29/3 - antenne televisive e parabole satellitari	15
29/4 - aperture sulle facciate e infissi esterni degli edifici	15
29/5 - balconi e terrazze a sbalzo	16
29/6 - caldaie murali esterne e terminali dei climatizzatori	16
29/7 - camini, canne fumarie e sfiati	16
29/8 - finiture esterne e tinteggiature degli edifici	16

29/9 - giardini e aree scoperte di pertinenza degli edifici	17
29/10 - ingressi carrai o passi carrabili	17
29/11 - insegne, targhe e altro	17
29/12 - locali posti nel sottotetto	17
29/13 - manti di copertura, profilo della copertura e pendenza del tetto degli edifici	18
29/14 - manufatti di servizio	18
29/15 - manutenzione degli edifici	18
29/16 - manutenzione ordinaria	19
29/17 - manutenzione straordinaria	19
29/18 - mutamento della destinazione d'uso	20
29/19 - pannelli solari	21
29/20 - piscine	22
29/21 - recinzioni e muri di cinta nelle zone urbane	23
29/22 - salubrità degli edifici	23
29/23 - scannafosso	23
29/24 - soppalco	23
29/25 - tende da sole	24
29/26 - terrazze a tasca sulle coperture	24
Titolo VII : REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI.....	24
Art. 30 - Classificazione dei locali di abitazione	24
Art. 31- Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali	25
Art. 32- Altezza interna dei locali ad uso residenziale	25
Art. 33- Aero-illuminazione dei locali di abitazione	26
Titolo VIII : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI NON RESIDENZIALI.....	27
Art. 34- Classificazione dei locali	27
Art. 35- Caratteristiche dei locali di tipo produttivo	27
Art. 36- Caratteristiche dei locali di servizio con permanenza di persone	27
Art. 37- Caratteristiche dei locali di servizio senza permanenza di persone	28
Art. 38- Funzioni non regolate da norme specifiche	28
Titolo IX : SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE.....	28
Art. 39- Disposizioni in materia di smaltimento delle acque reflue	28
Art. 40- Autorizzazione allo scarico e rinnovo	28
Art. 41- Definizione degli abitanti equivalenti	29
Titolo X : NORME FINALI E TRANSITORIE.....	29
Art. 42- Validità del Regolamento edilizio	29
Art. 43- Sanzioni	30

ALLEGATO A

SCHEDA 1 - interventi soggetti a permesso di costruire (art, 78 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1)	31
SCHEDA 2 - interventi soggetti a denuncia d'inizio attività (art, 79 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1)	33
SCHEDA 3 - Documentazione obbligatoria per l'attestazione dell'abitabilità/agibilità	35
SCHEDA 4 - Documentazione obbligatoria per la richiesta di autorizzazione allo scarico	
SCHEDA 5 - Documentazione da allegare ai piani attuativi	

Titolo I : OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 1 - Fonti normative

1. Il presente regolamento è riferito all'art. 117, comma 6, della Costituzione, all'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 106 della LRT n. 65 del 10/11/2014.
2. In caso di modifiche o integrazioni della normativa sovraordinata, che non richiedono specifici atti di adeguamento, le norme sopravvenute si intendono direttamente recepite nel Regolamento, anche in assenza di esplicito atto di recepimento.

Art. 2 - Obiettivi del Regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento edilizio disciplina, all'interno dell'intero territorio comunale, ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica e contiene disposizioni per la tutela dei valori ambientali, paesaggistici ed architettonici.
2. Gli obiettivi del Regolamento edilizio consistono nel fornire a tutti gli operatori del settore edile interni ed esterni all'Amministrazione comunale, uno strumento di indirizzo all'esercizio della propria attività.
3. Esso è pertanto orientato verso criteri di snellezza procedurale, di sinergia e coordinamento con gli altri strumenti edilizi ed urbanistici adottati dal Comune di Bucine, quali gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio.
4. Il Regolamento edilizio, ispirato ai principi delineati dalla Legge regionale 10 novembre 2014 n° 65, recepisce le indicazioni e le deleghe da essa attribuite e fornisce inoltre ulteriore affinamento delle procedure stabilite dalle specifiche norme del settore edile. Recepisce e regola, inoltre le norme incentivanti l'edilizia e mobilità sostenibile, di cui all'articolo 220 della LRT 65/2014 e art. 4 comma 1 ter del D.P.R. 380/2011.
5. Questo strumento si pone l'obiettivo di elevare la qualità degli interventi di nuova costruzione e di migliorare ed uniformare la metodologia d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione del territorio rurale.
6. Esso fornisce inoltre elementi atti ad elevare il decoro dell'ambiente urbano secondo criteri di uniformità e buone condizioni di manutenzione e conservazione del tessuto edilizio esistente, oltre a determinare con precisione le modalità di trattamento delle aree agricole, sia nel grado di intervento e manutenzione dei fabbricati che nel trattamento delle aree scoperte.
7. Le prescrizioni del presente Regolamento sono sempre da intendersi fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Titolo II : TITOLI ABILITATIVI

Art. 3 - Disciplina degli atti abilitativi

1. In riferimento a quanto prescritto dalla LRT 65/2014 e dal DPR 380/2001, le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia, a seconda della natura ed entità delle stesse, sono soggette:
 - a) al rilascio del permesso di costruire- PdC
 - b) segnalazione certificata di inizio attività -SCIA
 - c) permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria
 - d) comunicazione inizio lavori -CIL
 - e) comunicazione inizio lavori asseverata - CILA
 - f) procedura abilitativa semplificata -PAS

di seguito denominate pratiche edilizie.

2. Le domande, le segnalazioni e le comunicazioni dovranno essere presentate sugli appositi moduli predisposti dalla Regione e dal Comune, compilati in ogni loro parte, corredate dagli

elaborati elencati nell'allegato A al presente regolamento. A seguito dell'attivazione dei servizi on-line le pratiche edilizie saranno presentate per via telematica.

3. Nelle pratiche edilizie è dichiarata la conformità tra lo stato attuale e lo stato legittimato degli immobili oggetto d'intervento. Se è pendente domanda di condono edilizio la dichiarazione contiene l'asseverazione del professionista che certifica l'avvenuta presentazione di tutta la documentazione prevista per legge
4. Se il richiedente non è il proprietario dell'area o dell'immobile, alla richiesta o al deposito dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario che dà titolo alla richiesta o al deposito stesso.
5. Alle istanze si dovrà allegare la ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria.
6. I pareri del responsabile del procedimento o di un organo collegiale decadono dopo un anno dalla loro comunicazione. Decorso tale termine, senza che i richiedenti abbiano prodotto le eventuali integrazioni richieste (comprendente della corresponsione dei contributi), il procedimento amministrativo si considera concluso e si procederà all'archiviazione della pratica.
7. Per gli immobili costruiti e/o modificati prima del settembre 1967 ed ubicati esternamente alla perimetrazione urbana, nonché per gli immobili costruiti e/o modificati prima del 31 ottobre 1942 ed ubicati all'interno della predetta perimetrazione e in tutti i casi di assenza di atti ufficiali riscontrabili nell'archivio comunale è prescritta la presentazione di prove obiettive e di documentazione atta a dimostrare in modo inequivocabile la realizzazione dell'intervento (volo aerofotogrammetrico; relazione a firma di un tecnico qualificato relativa alla dimostrazione dell'epoca a cui risalgono i materiali; atto notorio del proprietario; ecc.)

Art. 4 - Permesso di costruire- PdC

1. Sono soggette a permesso di costruire le opere di cui all'art.134 della LRT 65/2014, e art 135 comma 5 in funzione dell'incidenza delle stesse sulle risorse essenziali del territorio.
2. Il permesso di costruire viene rilasciato dal Responsabile edilizia del Comune, seguendo le procedure di cui agli art. 142 della LRT 65/2014.
3. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, pari rispettivamente ad 1 anno e a 3 anni. Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
4. Dell'avvenuto rilascio del permesso viene data comunicazione al richiedente ed al tecnico progettista.
5. Il ritiro del permesso di costruire, è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo, ove dovuto.
6. Qualora gli interessati non provvedano al ritiro del permesso entro un anno dalla data del rilascio, il permesso medesimo decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitativo.
7. Qualora il titolare del permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso, lo stesso decade e per l'esecuzione delle opere deve essere richiesto un nuovo permesso. All'eventuale nuova richiesta di permesso si applicheranno le norme generali in materia di permesso di costruire, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo permesso.
8. Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del permesso, a secondo del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione o all'acquisizione di nuovo titolo abilitativo, in base alla normativa vigente.
9. Il termine di ultimazione dei lavori indicato nel permesso di costruire può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario. In tal caso il titolare del permesso di costruire può avanzare, prima della scadenza del permesso, apposita istanza di proroga. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima. Non possono essere ammesse richieste di proroga effettuate dopo la scadenza del titolo. Nel caso in cui le opere

ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria, si può procedere alla presentazione di CILA o SCIA .

Art. 5 – Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)

1. Sono soggetti a SCIA gli interventi di cui all'art. 135 e dall'art. 134 comma 2 della LRT 65/2014.
2. Nei casi in cui le opere previste dalla SCIA siano soggette al contributo di costruzione , il relativo versamento deve essere effettuato al momento della presentazione della pratica all'ufficio protocollo e la copia dell'attestazione verrà considerata a tutti gli effetti parte integrante della pratica stessa.
3. Alle SCIA si applica la disciplina, la vigilanza e le procedure di cui agli artt. 145-146 e 147 della LRT 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni.
4. L'acquisizione di ogni parere, nulla osta o atto di assenso di enti diversi dal Comune, nonché il preventivo atto di assenso di cui all'articolo 135 comma 4° della LRT 65/2014, ove dovuto, sono a carico del richiedente e dovranno essere allegati al momento della presentazione, fatta salva la facoltà di richiedere allo sportello unico di acquisirli, ai sensi del 1° comma dell'articolo 147 della citata legge.
5. I lavori potranno avere inizio contestualmente alla data di presentazione della SCIA, salva la facoltà di cui al precedente punto 4, nel qual caso l'interessato potrà dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione, da parte dello sportello unico, dell'avvenuta acquisizione di tutti gli atti di assenso.
6. I lavori medesimi debbono essere ultimati entro tre anni dalla data di presentazione della SCIA e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali.
7. A seguito di notifica di divieto di prosecuzione dell'intervento e di ripristino delle parti poste in essere, i lavori sono interrotti il giorno stesso del ricevimento dell'ordine. Entro i successivi 10 giorni, l'interessato ed il direttore dei lavori depositano apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, attestante lo stato di avanzamento degli stessi. Il termine per presentare una nuova SCIA o per rendere idonea quella già presentata, è fissato in 60 giorni dal ricevimento dell'ordine di divieto di prosecuzione dell'intervento. Decorso inutilmente tale termine, il ripristino delle parti poste in essere è effettuato entro i successivi 30 giorni. Dell'avvenuto ripristino ne viene data comunicazione al comune, corredata di documentazione fotografica, entro e non oltre 5 giorni dal termine di scadenza. La tardiva o mancata comunicazione dell'avvenuta riduzione in pristino comporta l'accertamento d'ufficio.

Art. 6 –Attività edilizia libera (CIL-CILA)

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, gli interventi di cui all'articolo 136 della LRT 65/2014, quelli di cui all'articolo 6 e 6-bis del DPR 380/2001 e quelli assimilati a tali normative con successive e specifiche disposizioni legislative.
2. L'attività Edilizia Libera, così come qualsiasi altro titolo abilitativo in forma autodichiarata, costituisce atto di iniziativa, responsabilità ed autonomia privata, non dà luogo a procedimento amministrativo né alla formazione di titolo abilitativo in forma tacita direttamente impugnabile, pertanto non sono imputabili all'amministrazione comunale responsabilità nel caso di opere realizzate per effetto di comunicazioni errate o corredate da asseveramenti falsi o mendaci.

Art. 7 - Atto di assenso di competenza comunale

1. Nell'ambito di alcuni procedimenti concernenti le SCIA e CILA è prevista l'acquisizione dello specifico atto d'assenso di competenza comunale di cui all'articolo 135 comma 4° della LRT 65/2014. L'acquisizione dell'atto d'assenso è necessaria nei seguenti casi:

- a) gli immobili siano compresi nelle zone A del vigente Piano Operativo e le opere e gli interventi comportino modifiche dell'aspetto esteriore dell'edificio, della sagoma o dei prospetti;
 - b) gli immobili siano compresi in una qualsiasi delle zone omogenee del Piano Operativo, vincolati ad interventi di restauro come definito all'art. 39 delle Norme tecniche di attuazione del P.O. e gli interventi comportino modifiche dell'aspetto esteriore dell'edificio;
 - c) gli immobili siano compresi in una qualsiasi delle zone omogenee del Piano Operativo e le opere rientrino tra quelle previste dall'art. 39 delle Norme tecniche di attuazione del P.O. al comma 5-6-7-8-9-10;
 - d) i manufatti di servizio di cui all'art. 8 delle Norme tecniche di attuazione del P.O. e/o similari, qualora l'istruttore lo ritenga necessario nell'istruttoria;
2. L'atto di assenso viene richiesto al Comune per mezzo di domanda redatta su apposito modulo reperibile sulla sezione edilizia/modulistica del sito del Comune di Bucine, con allegata n. 1 copia della documentazione fotografica e grafica idonea per l'individuazione dell'ubicazione e della natura dell'intervento.
 3. Ai sensi del comma 3 dell'art. 147 della LRT 65/2014 ,non è prevista alcuna valutazione preliminare delle istanze.
 4. La procedura prevede l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia.
 5. Il preventivo atto di assenso non è necessario qualora per l'intervento sia stata preliminarmente acquisita l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Dlgs 42/2004.
 6. Nell'atto di assenso dovrà essere esplicitato che lo stesso non costituisce titolo all'esecuzione delle opere.
 7. Il parere viene comunicato mediante lettera semplice indirizzata ai richiedenti ed al tecnico progettista o mediante consegna diretta al richiedente stesso o suo delegato che formerà per ricevuta;

Art. 8 - Varianti in corso d'opera

1. Le procedure per le varianti in corso d'opera sono definite dall'art. 143 LR 65/2014 ed integrate dal presente regolamento .
2. Ai fini applicativi, si intende **sagoma** l'involucro esterno fuori terra dell'edificio. In particolare sono ritenuti elementi che incidono sulla sagoma del fabbricato:
 - a) variazioni della quota d'imposta e/o tipologia della copertura.
 - b) balconi e terrazze, anche se in aggetto, a prescindere dalle loro dimensioni e materiali costitutivi.
 - c) tettoie, pensiline, pergolati, anche se in aggetto, a prescindere dalle loro dimensioni e materiali costitutivi.
3. Per le varianti in corso d'opera ove la legge impone l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, detto deposito, corredato anche di elaborato grafico dello stato sovrapposto, è effettuato prima o contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. Ferma restando l'indicazione dell'effettiva data di ultimazione dei lavori, la dichiarazione di fine lavori, e l'eventuale deposito finale del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, sono presentate entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.
4. Il mancato o tardivo deposito di cui al comma precedente comporta l'applicazione della sanzione prevista nel **"Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del Contributo e delle Sanzioni in materia Edilizia."**
5. Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo dovuto, l'interessato dovrà procedere ai conguagli del caso contestualmente agli adempimenti finali di cui al comma precedente.

Art. 9 - Accertamento di conformità in sanatoria (permesso di costruire in sanatoria e attestazione di conformità in sanatoria)

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dal medesimo o comunque con difformità che eccedano i limiti delle varianti di cui all'art. 8 , fino a che non sia stato eseguito il provvedimento sanzionatorio possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 209 della LRT 65/2014 e dell'art. 36 del D.Lgs. 380/01.
2. Il procedimento di sanatoria è necessario anche quando il titolo abilitativo sia decaduto, e le opere eseguite presentino qualsiasi tipo di difformità nei confronti del titolo medesimo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 20 (adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori).

Art. 10 - Opere urgenti ed indifferibili

1. Le opere che presentano documentabile carattere di necessità ed urgenza possono essere eseguite in assenza di permesso di costruire o di SCIA. Tra esse sono comprese esclusivamente le opere indirizzate ad eliminare o ridurre condizioni oggettive di pericolo per persone, animali o cose.
2. Per realizzare tali opere è necessario dare comunicazione scritta all'ufficio competente mediante lettera raccomandata o consegna a mani al protocollo entro 24 ore dal loro inizio, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di permesso di costruire oppure con SCIA in funzione del tipo di intervento ricorrente.
3. Nel caso in cui non si provveda ad effettuare gli adempimenti previsti al comma 2 del presente articolo entro i termini in esso stabiliti, le opere effettuate saranno ritenute abusive a tutti gli effetti amministrativi e penali.

Art. 11 - Determinazione del Contributo

1. Il contributo di cui al titolo VII della Legge regionale 65/2014 viene determinato in base alle tabelle approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate annualmente con determinazione del Funzionario Responsabile competente.
2. Le modalità applicative del contributo e le relative specifiche, nonché gli incentivi economici di cui all'art. 220 della L.R. 65/2014 sono previsti e disciplinati dal **"Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del Contributo e delle Sanzioni in materia Edilizia"**.
3. Per gli interventi edilizi su immobili utilizzati per fini agricoli non assimilabili alle residenze, per i quali non sussistano i presupposti per l'esenzione previsti dalle norme vigenti, per la determinazione del contributo, si applicano gli importi tabellari comunali, riferiti alle attività produttive. Il costo di costruzione non è dovuto. Qualora trattasi di immobili destinati ad abitazione si applicano gli importi previsti dalle predette tabelle riferiti alla destinazione residenziale.
4. Per le destinazioni artigianali e industriali il calcolo della superficie utile, al netto delle murature perimetrali ed interne, necessario per la quantificazione del contributo include sia i locali principali che gli accessori diretti ed indiretti, la creazione di spazi di portierato e sorveglianza, nonché le parti adibite ad uffici.
5. Il contributo relativo alle istanze di concessione edilizia in sanatoria a seguito di domanda di condono edilizio ex.L.47/85 e L. 724/1994, relativi ad interventi per annessi agricoli (che non siano residenze) nelle zone agricole da soggetti non in possesso dei requisiti soggettivi di imprenditore agricolo a titolo principale si calcola applicando degli importi di cui alla tabella vigente al momento del rilascio delle concessioni in sanatoria (come per tutte le pratiche di condono) riferiti alle attività produttive maggiorate del 50% per immobili di altezza media interna non superiore a 3,50 mt e del 100% per immobili di altezza media interna superiore a 3,50 mt. Nel caso che gli annessi agricoli (che non siano residenze) siano in zona a destinazione diversa dall'agricola, il contributo si calcola applicando gli importi di cui alla tabella vigente al momento del rilascio delle concessioni in sanatoria riferiti alla zona di appartenenza.
6. Nel caso di strutture aperte su almeno tre lati i contributi di cui al punto 5 saranno ridotti del 50%.

Art. 12 – Norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche

1. Il presente regolamento promuove la fruizione degli edifici da parte di tutti i cittadini, incoraggiando una cultura della progettazione che tenda a superare, in senso positivo, i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia di barriere architettoniche.
2. Le nuove realizzazioni edilizie e gli interventi di recupero e/o ristrutturazione dovranno pertanto tendere a conseguire una totale accessibilità degli ambienti in ogni parte dell'edificio, anche con misure che eccedano quelle previste dall'attuale legislazione.
3. Al fine di promuovere ed incentivare le finalità di cui sopra, è stabilita una riduzione del 5% del contributo di cui al titolo VII della Legge regionale 65/2014 nel caso di realizzazione di:
 - a) edifici unifamiliari che soddisfino il requisito dell'accessibilità stabilito dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 e dal Decreto ministeriale 14 giugno 1989 n. 236;
 - b) edifici plurifamiliari provvisti di rampe ed ascensori anche se articolati su un numero di livelli fuori terra inferiore a tre, come definiti all'art. 3, punto 3.2 del predetto D.M. 236/89.

Il soddisfacimento dei requisiti sopra indicati deve risultare da espressa attestazione del tecnico progettista delle opere edilizie resa nell'ambito della dichiarazione stabilita all'art. 1, comma 4 della legge 9 gennaio 1989 n. 13.

Art. 13 – Piani Attuativi

1. I proprietari e/o aventi titolo di aree che intendono richiedere l'approvazione di un Piano Attuativo, in attuazione del Piano Operativo, presentano apposita istanza, corredata dalla documentazione di cui all'allegato A- scheda n. 5 e dalla ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria, al Settore Pianificazione e Governo del Territorio.
2. Le richieste, sottoscritte da tutti i proprietari, devono essere presentate in formato cartaceo e in formato digitale con dichiarazione di esatta rispondenza, fatta salva la facoltà del Responsabile del Procedimento di richiedere ulteriori copie da trasmettere agli Enti coinvolti per l'espressione dei relativi pareri di competenza.
3. Il Responsabile del Procedimento convoca la Conferenza dei Servizi Interna ove gli uffici/servizi interni al Comune interessati esprimono i pareri necessari per l'approvazione della proposta progettuale.
4. In qualunque momento, nel corso dell'istruttoria, ove si ravvisi l'esigenza di precisazioni e/o integrazioni necessarie per il compiuto esame della proposta, il Responsabile del Procedimento invita i proponenti ad integrare l'istanza entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della richiesta; decorso inutilmente tale termine, l'istanza decade e il proponente è considerato rinunciatario, con conseguente archiviazione della pratica.
5. Laddove l'istruttoria evidenzia aspetti di complessità, è possibile richiedere documentazione ulteriore rispetto a quella prevista e contenuta nelle schede allegate, nonché esperire sopralluoghi sull'area interessata dalla proposta progettuale.
6. Ad avvenuta approvazione del Piano Attuativo da parte del Consiglio Comunale, la presentazione dell'istanza di permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione è consentita previa approvazione del progetto esecutivo delle stesse da parte della Giunta Comunale.
7. Il collaudo delle opere di urbanizzazione sarà effettuato ai sensi dell'art. 106 comma 6 del D.Lgs 50/2016 ;
8. L'attestazione asseverata di agibilità può essere trasmessa al Settore Pianificazione e Governo del Territorio solo a seguito dell'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal piano e della conseguente emissione del relativo certificato di collaudo.

Art. 14 – Progetti unitari convenzionati

1. I proprietari e/o aventi titolo delle aree individuate dal Piano operativo come soggette a Progetto unitario convenzionato, devono presentare istanza corredata dalla documentazione di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014 e dalla ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria, al Settore Pianificazione e Governo del Territorio.
2. Le richieste, sottoscritte da tutti i proprietari, devono essere presentate in formato cartaceo e in formato digitale con dichiarazione di esatta rispondenza, fatta salva la facoltà del Responsabile del Procedimento di richiedere ulteriori copie da trasmettere agli Enti coinvolti per l'espressione dei relativi pareri di competenza.
3. Il Responsabile del Procedimento convoca la Conferenza dei Servizi Interna ove gli uffici/servizi interni al Comune interessati esprimono i pareri necessari per l'approvazione della proposta progettuale.
4. In qualunque momento, nel corso dell'istruttoria, ove si ravvisi l'esigenza di precisazioni e/o integrazioni necessarie per il compiuto esame della proposta, il Responsabile del Procedimento invita i proponenti ad integrare l'istanza entro il termine di 90 giorni dal ricevimento della richiesta; decorso inutilmente tale termine, l'istanza decade e il proponente è considerato rinunciatario, con conseguente archiviazione della pratica.
5. Laddove l'istruttoria evidenzia aspetti di complessità, è possibile richiedere documentazione ulteriore rispetto a quella prevista, nonché esperire sopralluoghi sull'area interessata dalla proposta progettuale.
6. Il Progetto Unitario Convenzionato e il relativo schema di convenzione è approvato con deliberazione di Consiglio Comunale. L'efficacia dei progetti unitari è subordinata alla stipula della convenzione da trascriversi a cura e spese dei proponenti
7. Ad avvenuta approvazione del Progetto Unitario e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione da parte del Consiglio Comunale, la presentazione dell'istanza di permesso a costruire relativo alle opere di urbanizzazione è consentita previa approvazione del progetto definitivo delle stesse da parte della Giunta Comunale.
8. Il collaudo delle opere di urbanizzazione è effettuato sarà effettuato ai sensi dell'art. 106 comma 6 del D.Lgs 50/2016 ;
9. A seguito del collaudo finale, le opere di urbanizzazione sono acquisite dall'Amministrazione Comunale con atto pubblico da registrare e trascrivere a spese e cura dei soggetti attuatori.
10. Il rilascio dei titoli abilitativi per le opere edilizie private previste dal Progetto Unitario sarà possibile solo a seguito del completamento, del collaudo e della cessione all'Amministrazione Comunale delle opere di urbanizzazione previste dallo stesso Piano.

Art. 15 – Definizione dei parametri edilizi

Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, devono applicarsi, oltre ai parametri edilizi unificati riportati e disciplinati nel Regolamento Regionale n. 64/R/2013 e successive modificazioni e integrazioni, di attuazione della legge regionale sulle norme per il governo del territorio, le seguenti definizioni:

a-Numero di Piani

1. Quando nelle presenti norme e nelle Norme tecniche di attuazione del Piano Operativo si fa riferimento all'altezza massima di un edificio essa è sempre intesa come numero di piani fuori terra, compreso l'ultimo eventuale piano in arretramento ed escluso il piano interrato, purché la quota del piano di calpestio del piano terra non sia superiore di cm. 50 al livello del piano di campagna; in caso di terreno in pendenza o con quote differenti il livello del piano di campagna dovrà essere quello posto a monte dell'edificio.
2. Il prodotto del numero di piani prescritto dalle norme, per l'altezza dell'interpiano così come specificata al punto successivo, rappresenta il limite massimo di altezza espresso in metri lineari (ml). Entro questa altezza i differenti piani potranno avere altezze differenti.
3. Nel caso di terreni in pendenza o con quote differenti - salvo ove diversamente specificato - il numero di piani si intende relativo al fronte a monte.

b- Altezza interpiano

1. L'altezza dell'interpiano misura in metri lineari (ml) la distanza tra le quote di calpestio dei

piani di un edificio.

2. L'altezza dell'interpiano tipo è stimata, ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio di cui al precedente comma, pari a 3,50 ml. e pari a 4,50 ml. per il piano terra.
3. Nel caso di edifici per attività industriali ed artigianali, l'altezza dell'interpiano tipo adibito ad attività produttiva è stabilita in 7,00 ml.; ove siano ammessi due piani l'altezza dell'interpiano tipo è pari a 3,50 ml. e pari a 4,50 ml. per il piano terra; ove sia ammesso un solo piano si potrà prevedere la realizzazione di una parte a due livelli entro l'altezza massima di 7,00 ml, al fine di destinare un piano a servizi funzionali all'esercizio dell'attività produttiva.
4. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte od altre attrezzature strettamente legate alla produzione e questo solo per quelle parti dell'edificio che ospiteranno la nuova attrezzatura, l'altezza tipo di cui al comma precedente potrà essere elevata fino a ml. 9,00.
5. Nel caso di servizi ed attrezzature di uso pubblico e di iniziativa pubblica non è stabilito un interpiano tipo, considerando pertanto libera l'altezza limite, in considerazione delle attività speciali che possono esservi ospitate.

c-Autorimessa pertinenziale manufatti di servizio

Per l'autorimessa pertinenziale di cui all'art. 8 comma 2 sub. a) delle Norme tecniche di attuazione del P.O., di pertinenza di un'unità immobiliare, l'altezza di ml 2,40 è da intendersi come altezza media interna.

Per i manufatti di servizio di cui all'art. 8 comma 2 sub. b) delle Norme tecniche di attuazione del P.O. il riferimento per il calcolo del 20% del volume e della superficie coperta è da intendersi l'unità immobiliare.

Per manufatti di cui sopra vige il vincolo di destinazione d'uso e divieto di cessione separata.

Per tutti gli interventi di cui all'art. 8 delle Norme tecniche di attuazione del P.O., la necessità del parere della Commissione Edilizia è valutato dall'istruttore.

d-Distanze tra edifici

Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati, quando tali pareti siano rilevanti, ai fini della determinazione di detta distanza ,in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dal D.M. 1444/68.

Ai fini della determinazione della distanza minima, vanno presi in considerazione i punti più avanzati di entrambi gli edifici, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m.

Nelle zone omogenee A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

e-Parete finestrata

1. Parete su cui insiste una o più finestre (vedute). Ai fini dell'applicazione del D.M. 1444/68,art. 9, la distanza è verificata se, al lordo di logge e porticati, la nuova parete è posta oltre il piano verticale posto a ml 10 dalla parete esistente. Non rilevano i volumi tecnici e i manufatti privi di rilevanza edilizia, aventi altezza massima non superiore a ml 2,40 nel punto più alto della copertura in quanto assimilati ai muri di cinta di cui all'art. 886 del codice civile.
2. Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni valgono le distanze di cui ai commi precedenti e non i fili o allineamenti dei fabbricati esistenti.
3. Per i volumi completamente interrati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 873 del Codice Civile.
4. Il rispetto della distanza minima tra edifici non si applica ai manufatti necessari per il superamento delle barriere architettoniche.
5. Ai fini dell'applicazione delle distanze di cui al comma 1 è sufficiente che una sola parete sia finestrata.
6. Non costituiscono pareti finestate:

- A) le pareti prive di aperture;
- B) le scale aperte;
- C) i portici e le tettoie prive di tamponamento;
- D) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala, porte emergenza o similari, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta;
- E) le pareti che hanno solo porte di ingresso che non siano necessarie a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta del locale servito;
- F) le luci così come definite dal Codice Civile.

f-Distanze dai confini

Per distanza di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m, e il confine di proprietà antistante. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati negli strumenti urbanistici generali e attuativi.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

g-Distanze dalle strade

Per distanza di un edificio dalla strada e/o dagli spazi pubblici si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda non praticabili fino all'aggetto massimo di 1 m) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada e/o spazio pubblico. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade e/o spazi pubblici sono precisati dagli strumenti urbanistici generali e attuativi. Salvo quanto previsto dal D.lgs 285/1992 (Codice della Strada) in caso di sopraelevazione, prospiciente viabilità pubblica è ammesso il mantenimento della preesistente distanza previa acquisizione del parere dell'Ente gestore della strada. E' fatta salva la possibilità di deroga dell'Ente proprietario, in casi ritenuti particolari.

h-Distanze da impianti ferroviari

Per le distanze minime da impianti ferroviari si richiamano le disposizioni dell'art. 49 del D.P.R. 753/1980.

i-Addizione Volumetrica una tantum sugli edifici esistenti

Nel caso di edifici composti da più di una unità immobiliare di proprietà diverse, l'addizione volumetrica una-tantum può essere applicata alla singola unità nella misura del 20% del volume della stessa, fermo restando la SUL massima consentita per l'intero edificio. Il valore della SUL riferito alla singola unità abitativa dovrà essere proporzionato con i millesimi e accettato dagli altri proprietari. Gli stessi possono singolarmente rinunciare alla propria quota di SUL a favore dei condomini. In tal caso all'istanza da presentare al Comune dovrà essere allegato l'atto che attesti l'accordo tra le parti.

Per tali tipi d'interventi il parere della Commissione Edilizia è vincolante.

Art. 16 – Sviluppo della mobilità sostenibile art 4 del D.P.R. 380/2001

In tutti gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria la predisposizione di stazioni per la ricarica dei veicoli con posti dedicati e riservati, dimensionati per garantire 1 parcheggio per veicolo elettrico ogni 20 posti destinati a parcheggio, siano essi pertinenziali o no, e comunque la superficie di parcheggio riservata ai veicoli elettrici dovrà coprire almeno il 5% della superficie totale destinata a parcheggio (comprensiva delle aree di manovra e degli eventuali boxes), con un minimo di 1 posto auto dedicato (dimensioni standard parcheggio : 2,50 x 5,00). Vale lo stesso obbligo per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, per un numero di spazi non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

Titolo III : COMMISSIONI CONSULTIVE

Art. 17 - Commissioni consultive dell'Amministrazione Comunale

1. Al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare gli interventi edilizi sotto l'aspetto compositivo ed architettonico, di conferire omogeneità al tessuto edilizio e di consentire una corretta integrazione delle costruzioni con il contesto morfologico e paesaggistico, sono istituite le seguenti Commissioni consultive:
 - a) Commissione edilizia
 - b) Commissione per il paesaggio

Art. 18 - Commissione edilizia

1. La Commissione edilizia ha il solo compito di effettuare una valutazione dei progetti in riferimento al valore formale, compositivo, architettonico, al rapporto tra l'opera progettata ed il contesto urbano, ambientale, paesaggistico ed artistico, con particolare riguardo al decoro ed alla corretta ambientazione, alla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio esistente.
2. La Commissione edilizia non entrerà nel merito degli aspetti che riguardano la qualificazione tecnico-giuridica degli interventi e la conformità dei progetti agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio ed al presente regolamento, le quali competono esclusivamente al Responsabile del procedimento.
3. Tuttavia, qualora il caso in esame ponga particolari incertezze interpretative, il Responsabile del procedimento potrà chiedere di formulare proprio parere alla commissione anche sotto il profilo della qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, richiamandone espressamente l'opportunità nella propria istruttoria.
4. La Commissione edilizia è formata ai sensi dell'art. 148 della LRT 65/2014 da:
 - a) Responsabile edilizia privata, il quale assume la qualifica di presidente;
 - b) Tecnico istruttore edilizia privata, il quale assume la qualifica di segretario;
 - c) N° 3 professionisti scelti con procedura comparativa di riconosciuta competenza e professionalità tecnica in discipline attinenti o complementari all'edilizia, scelti su una terna inviata dai rispettivi ordini professionali;
5. La Commissione edilizia si riunisce di norma con cadenza mensile. Ulteriori riunioni potranno essere disposte dal Presidente ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.
6. Le riunioni della Commissione edilizia sono valide se è presente la maggioranza dei suoi componenti.
7. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale e dura in carica per il periodo di cinque anni dalla data di nomina ed esercita comunque le proprie funzioni sino all'insediamento della nuova Commissione.
8. L'assenza ingiustificata di un membro, a tre sedute consecutive della Commissione, comporta la decadenza della nomina
9. Il parere della Commissione edilizia è richiesto esclusivamente per i seguenti tipi di progetto:
 - a) domande di permesso di costruire;
 - b) richieste di atti d'assenso, quando ricorrono i casi stabiliti all'art. 7;
 - c) richieste di accertamento di conformità in sanatoria che abbiano particolare rilevanza sotto il profilo formale, compositivo, architettonico, funzionale e tecnico, a giudizio motivato dell'istruttore;
10. La Commissione edilizia è chiamata inoltre ad esprimere il proprio parere nei confronti dei seguenti procedimenti di natura urbanistica:
 - a) Piani attuativi del Piano Operativo, di iniziativa pubblica o privata;
 - b) Piani di recupero;

- c) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014 o della legislazione nazionale vigente in materia.
- d) Varianti agli strumenti urbanistici suddetti.

Art. 19- Commissione per il paesaggio

1. Per l'esercizio delle funzioni di cui al titolo VI, capo IV della LRT 65/2014, in materia di controllo e gestione dei beni soggetti a tutela paesaggistica, è istituita la commissione del paesaggio, ai sensi del comma 2° dell'articolo 152 e dell'articolo 153 della stessa Legge.
2. La Commissione è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 153 della LRT 65/2014 e nominati dalla Giunta Comunale scelti su una terna inviata dai rispettivi ordini professionali;
3. La Commissione è nominata dalla Giunta Comunale e dura in carica per il periodo di cinque anni dalla data di nomina ed esercita comunque le proprie funzioni sino all'insediamento della nuova Commissione .
4. In merito alle ulteriori incombenze della Commissione per il paesaggio ed alle modalità del suo funzionamento si dovrà fare riferimento alle disposizioni regionali di sub-delega delle competenze in materia paesaggistica.
5. L'assenza ingiustificata di un membro, a tre sedute consecutive della Commissione, comporta la decadenza della nomina.

Art. 20- Funzionamento delle commissioni

1. Le commissioni sono convocate con un preavviso di sei giorni, mediante posta elettronica certificata.
2. L'ordine del giorno dei lavori delle Commissioni consultive viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'Ufficio all'esame delle commissioni medesime.
3. Le sedute della Commissione edilizia è ritenuta valida solo se risulta presente la maggioranza dei membri che la compongono.
4. Le commissioni si esprimono a maggioranza, in caso di parità risulta determinante il parere espresso dal presidente; eventuali dissensi da parte dei membri nei confronti del parere espresso devono essere verbalizzati.
5. Il parere della commissione deve essere sempre motivato, e può essere:
 - a) favorevole;
 - b) favorevole con prescrizioni;
 - c) sospensivo;
 - d) negativo.
6. Una volta espresso e verbalizzato, il parere viene comunicato agli interessati a mezzo lettera utilizzando il servizio postale ordinario.

Titolo IV : MODALITA' DI ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 21 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

1. Il titolare di Permesso di Costruire. deve dare comunicazione scritta al Comune dell'inizio dei lavori precedentemente o contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di permesso, la comunicazione deve contenere l'indicazione e la firma del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, unitamente ai codici identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE, salvo che per i lavori eseguiti in proprio. Qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifici il subentro di altra impresa, il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni

dall'avvenuto subentro. La comunicazione d'inizio dei lavori dev'essere corredata da tutti i documenti previsti per legge.

2. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
3. Per le opere ricadenti nell'ambito dell'applicazione del DLgs 81/2008, il titolo abilitativo o la procedura abilitante sono sospesi qualora sia assente il piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'art. 100 o il fascicolo di cui all'art. 91, quando previsti, oppure in assenza di notifica di cui all'art. 99, quando prevista, oppure in assenza di documento unico di regolarità contributiva.
4. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :
 - a) la natura delle opere in corso di realizzazione;
 - b) il tipo di atto abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
 - c) il nominativo del titolare dell'atto abilitativo;
 - d) il nominativo del progettista;
 - e) il nominativo del direttore dei lavori;
 - f) il nominativo dell'esecutore dei lavori.
 - g) il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
 - h) il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
 - i) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
 - j) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
 - k) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
5. Nel caso di SCIA, CILA e CIL la comunicazione di inizio dei lavoro coincide con la presentazione del titolo , pertanto dovranno essere contestualmente adempiuti tutti gli obblighi di legge inerenti, compresa la consegna della documentazione necessaria all'inizio lavori.

Art. 22- Disposizioni concernenti il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
5. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.
6. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
 - a) Titoli abilitativi e relativi elaborati di progetto;

- b) denuncia depositata presso l'Ufficio del Genio civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
 - c) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
 - d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
7. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare.

Art. 23 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico

1. Nel caso in cui durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), quelle di cui al "Regolamento Comunale per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa", nonché il disciplinare predisposto dall'ufficio competente per la manomissione delle aree pubbliche.

Art. 24 - Adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori

1. All'ultimazione dei lavori, prima della scadenza dei termini di validità dell'atto abilitativo, assoggettato a Permesso a Costruire o SCIA, il titolare dello stesso dovrà inoltrare al Comune apposita dichiarazione di fine lavori attestante la conformità delle opere al progetto presentato ed alle relative varianti, secondo il modello predisposto dalla Regione. Contestualmente a tale adempimento scade il termine ultimo per il deposito delle varianti al permesso di costruire e alle SCIA di cui all'art. 143 della LRT 65/2014 con il versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui al Titolo VII della stessa Legge.-
2. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale gli stessi sono stati eseguiti si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di SCIA o dal rilascio di permesso di costruire.
3. La comunicazione di ultimazione lavori, unitamente all'eventuale deposito di variante, certificazione di conformità ed agli altri adempimenti previsti per legge dovrà pervenire entro 30 giorni dalla scadenza dell'atto abilitante, trascorsi i quali si applicano le sanzioni previste dal **"Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del Contributo e delle Sanzioni in materia Edilizia."**
4. Ai sensi dell'art. 23, comma 7 del D.P.R. 380/01, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, deve essere consegnata la ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
5. Alla comunicazione di fine lavori deve essere inoltre allegata documentazione fotografica esauriente dell'opera compiuta, con rappresentazione dei punti di ripresa su planimetria redatta in scala opportuna.
6. Nel caso in cui la comunicazione di ultimazione dei lavori pervenga incompleta dei documenti stabiliti per legge od al presente articolo, il Responsabile del procedimento sospende l'efficacia della comunicazione ed impartisce un ulteriore termine di 30 giorni per la trasmissione degli elaborati mancanti.
7. Se il termine viene superato senza che venga dato adempimento alla richiesta, si applicano le sanzioni previste dal **"Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del Contributo e delle Sanzioni in materia Edilizia."**

8. Sono sottoposte ad accertamento di conformità in sanatoria, tutte le varianti fatte pervenire al comune successivamente alla data stabilita al precedente comma 3, anche se riferite ad opere effettuate in corso di validità del titolo abilitativo.

Art. 25- Ulteriori adempimenti

1. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima del deposito agli uffici comunali della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti :
 - a) richiesta del numero civico all'ufficio toponomastica del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
 - b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
 - c) domanda di autorizzazione allo scarico nel suolo e/o in acque superficiali (solo per gli insediamenti che non recapitano in fognatura);
 - d) collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se presenti.

Titolo V : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Art. 26 - Attestazione di abitabilità o agibilità.

1. L'attestazione di agibilità/abitabilità delle unità immobiliare, redatta secondo il modello regionale, deve essere depositata presso il Comune entro 30 giorni dalla dichiarazione di fine lavori previo pagamento dei diritti dovuti sulla base delle deliberazioni comunale vigenti.
2. Tale attestazione, la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria per utilizzare:
 - a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
 - b) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;
 - c) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso.
 - d) ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.
3. Per gli edifici costruiti prima del 1 settembre 1967 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione di cui alle lettere "b" e "c" del comma precedente, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 29.
4. La certificazione di abitabilità o agibilità, ai sensi della L.R.65/2014, è attestata dal Direttore dei Lavori o da un altro professionista abilitato incaricato dal titolare del permesso di costruire o dal proprietario dell'immobile – se diverso.
5. La certificazione di cui al comma precedente è efficace solo se completa della documentazione elencata nell'allegato A al presente regolamento.
6. Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente regolamento e delle specifiche normative in materia.

Art. 27 - Istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute al fine di verificarne la completezza formale.
2. Qualora la attestazioni e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente regolamento, entro lo stesso termine il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta all'interessato sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità. I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.
3. Nel caso in cui non si dia adempimento alla richiesta di documenti di cui al comma precedente entro il termine di 30 giorni, l'attestazione di abitabilità o agibilità si intende automaticamente respinta.
4. I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una ed una sola volta e, per quanto riguarda la documentazione presentata, esclusivamente nei casi in cui necessiti integrarla con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente.

Art. 28 - Immobili di antica costruzione

1. Per gli edifici, o loro parti, costruiti prima del 1 settembre 1967, l'abitabilità o l'agibilità possono essere attestate con le modalità di cui agli articoli precedenti, a condizione che siano dimostrate:
 - a) la conformità integrale del bene al titolo abilitativo, anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
 - b) il possesso dei requisiti igienico sanitari stabiliti dal presente regolamento e dalla normativa specifica;
 - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza degli impianti;
 - d) la regolare iscrizione in catasto del bene;
 - e) la regolare numerazione civica dell'immobile.
2. L'attestazione è resa da un tecnico abilitato, incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse; in caso di immobili di proprietà pubblica, l'attestazione può essere sostituita da una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato e vistata dal Responsabile del servizio o figura allo stesso assimilabile.

Titolo VI : NORME GENERALI DI BUONA COSTRUZIONE e DEFINIZIONI

Ai soli fini d'inquadramento del profilo giuridico-amministrativo, le opere e i manufatti del presente articolo sono definiti, in tutto o in parte, dal Regolamento regionale 64/R/2013. Tali definizioni concorrono alla determinazione della natura dell'intervento.

Art. 29 – Prescrizioni riferite agli elementi costitutivi dell'organismo edilizio

1. Al presente titolo sono elencati in ordine alfabetico per facilitare la consultazione, i principali elementi che costituiscono di norma l'organismo edilizio; nella progettazione ci si deve pertanto attenere alle disposizioni in esso impartite.

29/1 - **abbaino e lucernario**

1. L'abbaino è definito come elemento accessorio del tetto piano o inclinato, caratterizzato dalla sua costruzione al di sopra del piano della copertura.
2. Il lucernario è invece il serramento realizzato in continuità con l'andamento delle falde del tetto stesso.
3. Essi possono essere distinti in due categorie:

- a) apparati necessari al raggiungimento della copertura in condizioni di sicurezza, come definiti dall'art. 9 del regolamento regionale n. 62/R approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 23.11.2005;
- b) elementi atti ad assicurare illuminazione ed aerazione dei locali posti nel sottotetto.
Nel caso in cui si tratti della fattispecie descritta alla lettera a), valgono le caratteristiche costruttive e dimensionali minime previste all'art. 9 del predetto regolamento.
Nel caso descritto alla lettera b), se i locali posti al di sotto della copertura non sono abitabili (come definiti nella successiva voce "locali posti nel sottotetto" del presente articolo), sono ammessi abbaini e lucernari della superficie massima pari a 0,80 mq ciascuno.
4. In ogni caso gli elementi descritti al presente articolo devono possedere caratteristiche tali da assicurare adeguato mimetismo nei confronti della copertura, utilizzando serramenti di colorazione scura e vetri a bassa riflessione.

29/2 - **aggetti di gronda, canali di gronda e pluviali**

1. Gli aggetti di gronda, in quanto elementi caratterizzanti l'edificio, devono in ogni caso essere proporzionati con le dimensioni del fabbricato e con il tipo di copertura adottato o esistente.
2. Possono essere utilizzati aggetti di gronda realizzati con tipologie tradizionali o attraverso strutture in tecnologie contemporanee.
3. I pluviali posti su facciate poste a confine con vie o spazi pubblici, ad esclusione degli edifici con murature portanti e/o in pietra, dovranno essere preferibilmente contenuti entro la muratura nel loro tratto terminale per un'altezza, misurata dal marciapiede o dalla quota stradale, pari a quella del primo interpiano. Nel punto di inserimento entro la muratura dovranno essere posti in opera opportuni gocciolatoi. Negli altri casi è ammesso l'utilizzo di terminali di pluviali in ghisa.
4. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera di rame, o in lamiera verniciata, di sezione circolare. E' consentito l'utilizzo di elementi in materiali plastici solo negli edifici non classificati di pregio.
5. Nel caso in cui si operi su edifici compresi nelle zone agricole, od in agglomerati urbani storicizzati nell'ambito del territorio rurale, si dovrà avere la massima cura nel trattamento degli aggetti di gronda. Essi rappresentano infatti elemento di estrema importanza negli equilibri tra le parti che compongono l'organismo edilizio di carattere rurale.
6. Le strutture di aggetto di gronda, che non derivino da recenti interventi di sostituzione degli elementi originari o comunque consolidati, vanno conservate nelle caratteristiche dimensionali, nei materiali e negli elementi decorativi sottogronda. Nel caso di rifacimento dell'intera struttura, gli aggetti di gronda dovranno essere riproposti con le stesse tecnologie e caratteri formali originali. Eventuali interventi di sostituzione di elementi deteriorati, o in contrasto con gli aggetti di gronda esistenti, vanno effettuati utilizzando materiali e tecniche analoghe a quelle consolidate e pertanto non è ammessa la realizzazione di aggetti di gronda in cemento o laterocemento.
7. Nel caso in cui l'intervento preveda la costruzione di organismi edilizi ex-novo, e questi intendano riprodurre i canoni dei fabbricati rurali tipici del luogo, è ammesso aggetto di gronda della sporgenza massima di 30-40 cm, al netto del canale di gronda.
8. Per i tetti a capanna, non sono ammessi spezzoni di trave posti sul fronte, e devono essere privilegiate gronde costituite da mezzane aggettanti in luogo della tecnica a travicelli in legno sporgenti.
9. Il posizionamento di strati impermeabilizzanti e coibentanti al di sotto del manto di copertura deve essere effettuato in modo tale da non rendere visibile il loro spessore in facciata.

29/3 - **antenne televisive e parabole satellitari**

1. Le antenne televisive e le parabole satellitari devono essere ridotte al minimo, pertanto su edifici composti da più unità immobiliari, si dovranno installare apparati condominiali.

2. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici, nei giardini privati o nelle corti interne di proprietà privata. Non è consentita la loro installazione su balconi, terrazze e comunque sulle facciate degli edifici.

29/4 - aperture sulle facciate e infissi esterni degli edifici

1. Il trattamento delle aperture negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere effettuato avendo cura di costituire un assetto coerente delle facciate.
2. Eventuali davanzali, soglie, gradini e cornici di riquadrimento delle aperture derivanti da interventi di sostituzione e realizzati con materiali estranei alla tradizione, devono essere sostituiti con altri elementi realizzati in forme e materiali tipici (pietra, cemento lavorato, ecc.);
3. In ogni caso, ai fini della sicurezza degli edifici, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno 90 cm dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a 110 cm;
 - b) le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta precedentemente dovranno essere dotate di parapetti in metallo, per raggiungere un'altezza complessiva non inferiore a 100 cm;
4. Per gli infissi esterni si deve prevedere la conservazione degli stessi o la loro sostituzione con elementi identici, per forma e materiali. In particolare devono essere conservati i portoni e i portoncini in legno, e nella eventuale sostituzione di intere finestre, o delle sole parti vetrate, si devono mantenere o ripristinare le tradizionali specchiature trasparenti evitando in ogni caso l'installazione di vetri riflettenti o anneriti.
5. Negli edifici di nuova costruzione o sugli edifici esistenti di recente formazione non sono ammessi vetri riflettenti o anneriti, fatta esclusione per le grandi pareti vetrate degli edifici non residenziali.
7. Per gli interventi nelle zone agricole su edifici di pregio o nell'ambito di interventi che intendano riprodurre i canoni dei fabbricati rurali tipici del luogo, è prescritto l'uso di infissi in legno muniti possibilmente di scuretto interno, oppure di serramenti in profilato metallico verniciato di grigio scuro, con l'esclusione degli infissi in alluminio.

29/5 - aggetti, pensiline, balconi e terrazze a sbalzo

1. Si definiscono balconi e terrazze a sbalzo quegli elementi aggettanti dall'edificio che costituiscono lo spazio esterno di un alloggio posto ai piani superiori al piano terra.
2. Nelle zone agricole non è consentita la costruzione di balconi e terrazze a sbalzo, in quanto elementi estranei alla tradizione costruttiva rurale.
3. Nel caso in cui si intervenga su edifici in ambito urbano la cui data e tipologia di costruzione sia coerente con la dotazione di balconi o terrazze, deve essere attentamente studiato il tipo architettonico di riferimento, in modo che lo stesso risulti perfettamente integrato con il contesto nel quale si interviene.
4. Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati aggetti o sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di ml 2,20 dal piano del marciapiede.
5. Nel caso di balconi o pensiline realizzati su facciate poste a contatto diretto con strade o spazi pubblici, non è ammessa la costruzione di balconi e terrazze ad altezza inferiore a mt. 3,50 dal suolo.

29/6 - caldaie murali esterne e terminali dei climatizzatori

1. Impianti tecnologici a vista quali, impianti di condizionamento o climatizzazione, gruppi di refrigeramento e simili, ad esclusione degli apparecchi di sicurezza (telecamere, sirene di allarme e simili ecc..) non possono essere apposti sulle coperture, sulle facciate e sui balconi prospicienti la pubblica via; in ogni caso non possono risultare visibili dallo spazio esterno e

devono ispirarsi al principio della salvaguardia e del decoro dell'immobile e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale. Possono, invece essere posti sui prospetti posteriori, fermo restando che essi non risultino visibili dalla pubblica via. Nei prospetti visibili dalla pubblica via è ammessa la loro installazione all'interno di bucaure esistenti (terrazze con parapetto, nicchie occultate ecc..) .

2. Soluzioni diverse da quanto prescritto sono consentite per dimostrata impossibilità del rispetto di tali norme.
3. Il parere della Commissione edilizia per questi interventi è vincolante.
4. Le norme del presente comma si applicano sia per l'installazione di nuovi impianti che per la ristrutturazione e la sostituzione di quelli esistenti.

29/7 - camini, canne fumarie e sfiati

1. Nella costruzione di camini, canne fumarie e sfiati devono essere osservate tutte le specifiche norme di settore in materia di sicurezza ed efficienza degli apparati tecnologici.
2. Per gli interventi nelle zone agricole, la costruzione dei camini deve essere effettuata in muratura ed in forme tradizionali, comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio.
3. In ogni caso, camini, sfiati e canne fumarie dovranno essere realizzate sul fronte tergale degli edifici in modo da limitare il più possibile l'impatto estetico sulla pubblica via o in caso di impossibilità materiale, sui fronti laterali. In ogni caso dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura per almeno un metro oltre la stessa, essere coerentemente inseriti nel disegno della copertura, realizzati con materiali durevoli e appropriati.

29/8 - finiture esterne, tinteggiature degli edifici e serramenti oscuranti

1. Gli intonaci esterni devono preferibilmente essere realizzati con malta di calce, coerentemente con le caratteristiche consolidate del Valdarno. E' altresì ammesso l'utilizzo di intonaci con altre composizioni purché garantiscano la possibilità di traspirazione della struttura e abbiano caratteristiche di finitura superficiale assimilabili a quelli tradizionali.
2. La colorazione da conferire alle facciate ed ai serramenti esterni, deve privilegiare i colori preesistenti e in caso di mancanza di tracce di vecchie coloriture, saranno da utilizzare colori analoghi a quelli tradizionali; colorazioni diverse possono essere utilizzate solo in presenza di uno specifico piano del colore previo parere della Commissione Edilizia Comunale. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato.
3. La realizzazione di murature in pietra a vista deve essere effettuata preferibilmente utilizzando conci regolari, disposti per piano in modo da costituire più file sovrapposte.
4. La stonacatura di murature esistenti è consentita solo a condizione di lasciare in vista solo i paramenti murari a conci regolari, concepiti originariamente per restare a faccia vista.
5. In ogni caso la stuccatura delle murature in pietra faccia a vista, anche con la tecnica 'a rasopietra ', deve avvenire utilizzando malta di calce e/o cemento bianco, misto a inerti locali, oppure mediante prodotti pre-miscelati di colorazione adeguata.
6. Sono ammesse finiture con materiali e tecnologie diverse di quelle sopra elencate nel rispetto delle norme specifiche.

29/9 - giardini e aree scoperte di pertinenza degli edifici

1. Nei centri urbani, la sistemazione e la manutenzione dei giardini e delle aree scoperte di pertinenza degli edifici deve essere orientata a criteri di decoro urbano, in quanto gli stessi possiedono una valenza di natura pubblica.
2. Pertanto si deve porre particolare attenzione alla progettazione delle recinzioni, degli ingressi carrai e degli accessi pedonali, alla individuazione e localizzazione delle essenze arboree, possibilmente autoctone, nonché alla scelta dei materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo.

3. È ammessa la costruzione di cisterne interrate, da posizionare nelle aree di pertinenza degli edifici, per la raccolta di acque meteoriche utilizzabili per l'innaffiamento del giardino.

29/10 - ingressi carrai o passi carrabili

1. La costruzione di passi carrai di superamento dei marciapiedi da parte dei veicoli, può essere consentita a condizione che la loro ubicazione non sia di intralcio al traffico.
2. Nella progettazione dei passi carrai deve essere previsto uno spazio piano rientrato, della lunghezza minima di 5 metri che consenta la sosta temporanea delle vetture in attesa dell'apertura dei cancelli. Tale disposizione può essere derogata nel caso in cui i cancelli siano dotati di apertura automatica con comando remoto.
3. La pendenza delle rampe di accesso alle rimesse interrate non deve superare il 20%.

29/11 - insegne, targhe e altro

1. Le insegne di attività commerciali devono essere contenute entro il vano delle aperture di pertinenza.
2. Non è consentito l'uso di insegne retro-illuminate, se non negli edifici di carattere industriale ed artigianale.
3. In ogni caso, insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione o restauro.
4. L'installazione delle tabelle ed insegne è subordinata alla presentazione di CILA. Nelle zone omogenee "A" e negli edifici classificati di valore dagli strumenti urbanistici è prescritto il preventivo parere della Commissione Edilizia.

29/12 - locali posti nel sottotetto

1. I locali posti nel sottotetto possono essere definiti come abitabili o non abitabili.
2. Sono considerati abitabili i soli locali che possiedono tutti i requisiti di carattere igienico-sanitario stabiliti ai successivi art. 27, 28 e 29 del presente regolamento.
3. Sono considerati inabitabili i locali che non possiedono i requisiti suddetti. In tal caso, al fine di impedire la loro utilizzazione abitativa, non è consentita la realizzazione di aperture della superficie complessiva superiore a 0,80 mq. ciascuno, ad eccezione delle sole aperture necessarie all'accesso alle coperture in condizioni di sicurezza.

29/13 - manti di copertura, profilo della copertura e pendenza del tetto degli edifici

1. Nelle aree urbane storiche e nelle zone agricole, i manti delle coperture a falde esistenti, realizzati con tegole e coppi, devono essere conservati, reintegrati o sostituiti con manti analoghi. Tale prescrizione riguarda anche la realizzazione di nuovi edifici che intendono riprodurre la tipologia degli edifici rurali tipici del luogo.
2. Sugli edifici di nuova costruzione, i manti di copertura dovranno essere realizzati, nel caso di copertura a falde, con i materiali e i colori più idonei ad armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti, mentre, nel caso di coperture piane, possono essere lastricate con elementi di colori tenui e naturali o protette da strato di ghiaia.
3. La pendenza del tetto degli edifici di nuova costruzione non dovrà essere superiore al 35%.

29/14 - manufatti di servizio

1. Sono definiti manufatti di servizio le legnaie, i locali di ricovero di attrezzature da giardino e per gioco ragazzi, i ricoveri di animali da affezione, le serre di pertinenza dell'abitazione, i gazebo, le voliere in legno o altro materiale leggero ed altre attrezzature di servizio utili ad una migliore qualità dell'insediamento senza aumentarne il carico urbanistico, dove non sia prevista la permanenza continuativa di persone e che non presentino le caratteristiche

idonee all'abitabilità né abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo - ancorché saltuario o temporaneo.

2. La realizzabilità dei manufatti di servizio, è disciplinata dall'art. 8 delle NTA del Piano Operativo
3. Per la collocazione dei manufatti di servizio all'interno dell'area della quale gli stessi costituiscono pertinenza, devono essere rispettate le condizioni previste negli artt. 873 e 877 del Codice Civile.

29/15 - **manutenzione degli edifici**

1. Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.
2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari.
4. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.
5. I fabbricati in disuso che presentano carenze statiche delle strutture, dovranno essere messi in sicurezza e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a prevenire possibili incidenti, compresa la chiusura stabile degli accessi.

29/16 - **manutenzione ordinaria**

1. Si considerano interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione e sostituzione parziale delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono da considerarsi finiture degli edifici gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc.
3. Sono da considerarsi impianti tecnologici l'impianto elettrico, radio televisivo, di riscaldamento e di climatizzazione, idrico sanitario, del gas, di sollevamento delle persone o di cose, di protezione antincendio, ecc.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni dei tipi dei materiali, delle forme esistenti e delle coloriture negli edifici vincolati, classificati o all'interno dei centri storici.
5. In particolare, sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro. Per tutti gli altri edifici è ammessa la modifica della coloritura sulla base di una gamma di colori messa a disposizione dal Settore Urbanistica e Programmazione del territorio.

29/17 - **manutenzione straordinaria**

1. Si considerano interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi, la sagoma e i prospetti, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non realizzino aumenti della superficie utile di pavimento.
2. Sono da considerarsi manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:
 - rifacimento e sostituzione del manto di copertura;
 - rifacimento e sostituzione di intonaci esterni o coloriture esterne;
 - rifacimento e sostituzione degli infissi esterni;
 - rifacimento e sostituzione dei pavimenti o rivestimenti esterni;
 - rifacimento e sostituzione di elementi architettonici di finitura in zona "A" e negli edifici classificati di valore dagli strumenti urbanistici (inferriate, cornici, zoccolature, soglie e gradini, ecc.);
 - rifacimento o installazione degli impianti per lo smaltimento dei liquami;
 - installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia (luce, sole, biomasse e vento);
 - adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;
 - rifacimento di impianti igienico sanitari;
 - riapertura di finestre tamponate;
 - riduzione in pristino di aperture incongrue;
 - demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture verticali interne che non modifichino lo schema distributivo;
 - rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala;
 - realizzazione di volumi tecnici.
3. Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
 - consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione;
 - consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni;
 - costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno;
 - consolidamento e rifacimento parziale delle strutture orizzontali e della copertura e delle gronde;
4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico dell'edificio. In particolare, sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

29/18 - **mutamento della destinazione d'uso**

1. Le categorie di destinazione d'uso sono quelle definite dal titolo VIII dalle NTA del Piano Operativo .
2. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani attuativi.
3. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio tra l'una e l'altra delle categorie sopra descritte.
L'ammissibilità di ciascuna di dette categorie di destinazioni d'uso è stabilita dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.
4. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e del presente regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi.

5. Per la disciplina del mutamento di destinazione d'uso si fa riferimento all'art. 99 della LRT 65/2014 ed alle NTA del Piano Operativo specificando che:
 - si ha mutamento di destinazione d'uso anche quando si modificano e/o si trasformano le opere pertinenziali e/o con funzione accessoria di unità immobiliari in superficie utile dell'unità stessa;
 - il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso;
 - anche in caso di mutamenti di destinazione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi ed alle norme del presente regolamento, nonché alla normativa in materia igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare;
6. I magazzini di qualsiasi tipo utilizzati come deposito, sono considerati della stessa categoria di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di cui tali magazzini fanno parte o a cui sono legati pertinenzialmente. In tutte le situazioni pregresse quando non sia possibile determinare la destinazione d'uso secondo le categorie sopra definite, si assume la destinazione di 'magazzino genericamente inteso' e pertanto qualsiasi intervento comporterà il mutamento della destinazione d'uso da magazzino genericamente inteso ad una delle categorie di destinazione d'uso sopra definite.

29/19 - pannelli solari termici e fotovoltaici per autoconsumo

1. Nei nuovi edifici, l'installazione di pannelli solari è prevista all'interno di un progetto organico o coerente in rapporto all'ambiente circostante .le soluzioni progettuali sono rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.
2. Negli edifici esistenti l'installazione di pannelli solari è progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo. L'impianto non può in nessuna sua parte superare la quota del colmo del tetto.
3. Nelle zone E è ammessa l'installazione di sistemi fotovoltaici e/o energia termica nel rispetto delle indicazioni contenute nei seguenti punti:
 - a) Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva mediante efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico.
 - b) A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesto spessore, compatibilmente con le tecnologie disponibili. Non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei pendii e l'assetto idrogeologico dei suoli e non deve essere pregiudicata la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.
 - c) Nel caso di installazione sulla copertura, i pannelli devono possedere superfici scure non riflettenti. Preferibilmente dovranno essere posti in una zona meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici.
 - d) Nelle zone E1, E2, E3, E4, E5,E6 del Piano operativo sono ammessi sistemi fotovoltaici/termici per il soddisfacimento **del fabbisogno domestico e aziendale certificato da un tecnico abilitato.**
4. Nelle zone a destinazione residenziale, sono ammessi sistemi fotovoltaici/termici per il soddisfacimento del fabbisogno domestico (certificato da una un tecnico abilitato). I pannelli fotovoltaici/termici dovranno essere collocati preferibilmente, sulle coperture inclinate e dovranno giacere sulla falda di copertura. **I pannelli devono inoltre essere preferibilmente posti in una zona meno visibile della pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici ovvero dagli eventuali punti panoramici.**
5. Nelle zone a destinazione produttiva è sempre ammessa l'installazione di sistemi fotovoltaici/termici sulla copertura, con una potenza uguale al fabbisogno necessario riferito

all'attività produttiva medesima (certificato da un tecnico abilitato). Gli impianti a terra rispettano le seguenti prescrizioni:

- L'impianto è ubicato sul resede di pertinenza dell'immobile;
- La struttura di sostegno rispetta i limiti dimensionali di cui all'art. 8 delle NTA del Piano Operativo ed è costituita da struttura puntiforme in legno o metallo, ad unica falda.

6. Si intende automaticamente recepita ogni ulteriore semplificazione procedurale disposta da norme statali o regionali emanate successivamente all'approvazione del presente regolamento.

29/20 - **piscine**

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.
2. In ogni caso, per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:
 - a) la forma della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
 - b) la pavimentazione ai bordi dovrà avere dimensioni più contenute possibili;
 - c) per la pavimentazione dei bordi dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, se presente, il cotto;
 - d) per il rivestimento interno della vasca dovranno essere utilizzati tutta la gamma dei grigi e dei sabbia o il bianco;
 - e) nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.
3. L'installazione di piscine prefabbricate semplicemente appoggiate al suolo si qualifica come attività libera e non è sottoposta all'acquisizione di titolo abilitativo di natura edilizia solo se non è contestuale all'esecuzione di opere di trasformazione permanente dello stato dei luoghi, quali scavi, movimenti di terreno, costruzione di platee ecc..

29/21 - **recinzioni e muri di cinta nelle zone urbane**

1. Nelle aree urbane le recinzioni possono essere realizzate in uno dei seguenti modi:
 - a) con cancellate in ferro di disegno semplice e lineare;
 - b) con arbusti da siepe in essenze tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
 - c) con muri in laterizio, pietra naturale o in altri materiali se intonacati e tinteggiati;
 - d) con elementi in legno;
 - e) con paletti e rete metallica.
2. Le recinzioni possono essere posizionate al di sopra di muretti dell'altezza massima di metri 0,60, e non possono superare l'altezza complessiva di metri 1,50. Nel caso di recinzioni di divisione tra resedi poste a quote diverse il riferimento dell'altezza massima di metri 1,50 è quella del resede più alto.
3. La scelta dei materiali delle recinzioni deve essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto.
4. In occasione della progettazione di strumenti attuativi le eventuali recinzioni devono essere disciplinate e normate insieme al sistema degli spazi pubblici e divenire elemento prescrittivo in fase di realizzazione.
5. Le recinzioni tra fondi contermini devono essere progettate tenendo conto dell'assetto orografico precedente la loro realizzazione. E' in ogni caso vietata la realizzazione di recinzioni o muri di contenimento che modifichino le quote del lotto che si intende delimitare, in relazione alla quota dei lotti confinanti.

29/22 - **salubrità degli edifici**

1. Tutti gli edifici devono essere adeguatamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. Gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
2. I locali abitabili/agibili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio areato provvisti di bocchette di aerazione.
3. La realizzazione di locali abitabili anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, può essere ammessa solo a condizione che sia esistente o appositamente costruita intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutto il loro sviluppo controterra, e che le parte inferiore delle finestre che danno illuminazione ai locali sia posta ad altezza non inferiore a mt. 0,20 dal suolo esterno. E' escluso l'impiego di bocche da lupo.
4. Il solaio dei locali, abitabili/agibili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, od a quello di massima piena della fognatura pubblica, se esistente.

29/23 - **scannafosso**

1. Sono definiti come scannafosso le intercapedini a garanzia della salubrità degli edifici o porzioni di edifici interrato o seminterrate.
2. La larghezza massima degli scannafossi non può essere superiore a mt. 1,50. Nel caso di intercapedini di larghezza superiore, la loro consistenza sarà conteggiata nel dimensionamento del fabbricato, come stabilita dai parametri del Piano Operativo.

29/24 - **soppalco**

1. Si definisce soppalco una struttura praticabile inserita in un locale caratterizzato da altezze interne tali da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.
2. La formazione di soppalchi in ambienti destinati ad abitazione, ufficio e vendita, è ammissibile nel caso in cui la superficie occupata non sia superiore al 50% della superficie complessiva del vano interessato.
3. I soppalchi che siano destinati ad abitazione, ufficio e vendita debbono rispondere alle disposizioni di carattere igienico-sanitario prescritte dal presente regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
4. In ogni caso lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a cm.240 ed i parapetti degli stessi devono avere una altezza non inferiore a cm.90.
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse da quelle sopra prescritte, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

29/29 - **tende da sole e bacheche**

1. Le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate poste a confine con gli spazi pubblici sono consentite unicamente per la protezione di attività commerciali, direzionali o artigianali di, poste al piano terra. Tali tende devono essere del tipo lineare, retrattile e realizzate in tela impermeabile di colori compatibili con il contesto, con una sporgenza massima di cm.150 e altezza minima di cm.220 dal suolo e non creare intralcio alla circolazione.
2. Le bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via, devono essere realizzate prive di spigoli vivi, in legno o metallo verniciato (escluso alluminio anodizzato) in armonia con i colori della facciata.

29/26 - terrazze a tasca sulle coperture

1. Nelle aree urbane storiche e nelle zone agricole non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture.
2. In tutti gli altri casi è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca, a condizione che venga interessata una sola falda della copertura.
3. Inoltre le terrazze devono essere completamente incassate e distanziate di almeno un metro sia dal filo esterno della facciata che dal colmo, e di almeno 1,50 metri dal confine laterale.
4. Le terrazze a tasca sono ammesse solo se a servizio di locali abitabili posti nel sottotetto.

Titolo VII : REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI

Art. 30 - Classificazione dei locali di abitazione

1. I locali d'abitazione si dividono in vani principali, accessori diretti ed accessori indiretti.
Sono vani principali:
 - a) I soggiorni e sale da pranzo;
 - b) Le cucine abitabili;
 - c) Le camere da letto;
 - d) Gli studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.Sono accessori diretti:
 - a) Gli spazi di cottura;
 - b) I servizi igienici;
 - c) Gli spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
 - d) Le dispense, guardaroba, lavanderie e simili.Sono accessori indiretti:
 - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
 - b) cantine, rimesse e simili.
2. Non rientrano nella classificazione di cui al comma 1 ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

Art. 31 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

1. Nel caso in cui non costituisca un monolocale, ciascun alloggio deve essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
2. La dimensione dei vani e degli accessori è definita come superficie utile ed esprime l'area effettivamente calpestabile, al netto dei muri perimetrali e di divisione interna.
3. A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie utile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
4. E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie utile non inferiore a mq. 28, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie utile non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza.
5. I soggiorni devono avere superficie utile pari o superiore a mq. 14.
6. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non deve avere superficie utile inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, essa deve essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se

presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

7. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,20.
8. Le stanze da letto debbono avere superficie utile non inferiore a mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.
9. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.
10. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.
11. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

Art. 32 – Altezza interna dei locali ad uso residenziale

1. Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili).
2. Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.
3. L'altezza libera dei vani principali non deve essere minore di ml. 2,70. Nel caso di soffitti inclinati, curvi o comunque di forma irregolare la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,20 con ml. 2,70 di media.
4. L'altezza libera degli accessori diretti non deve essere minore di ml. 2,40. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00 con ml. 2,40 di media.
5. L'altezza libera degli accessori indiretti non deve essere minore di ml. 2,20. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00 con ml. 2,20 di media.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti cambio di destinazione d'uso dei locali.

Art. 33 – Aero-illuminazione dei locali di abitazione

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i vani principali devono usufruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta.
2. Ciascun vano principale deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Per gli accessori diretti ed indiretti non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
4. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la deroga del rapporto di aeroilluminazione dei vani principali ad 1/14, sempre che non vi sia contestuale cambio di destinazione d'uso del locale interessato.

5. Non concorrono al rispetto del rapporto aeroilluminante i portoni o portoncini, anche se vetrati, e le portefinestre che si affacciano su aree di proprietà non esclusiva a meno che siano dotati di apertura a vasistas o di altro sistema che consenta l'aerazione anche a porta chiusa.
6. I lucernari possono concorrere nella misura massima del 50% al raggiungimento del RAI.
7. Se sprovvisti di aero-illuminazione naturale, i servizi igienici devono essere dotati di adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio:
 - a) non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
 - b) non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.
8. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:
 - a) condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
 - b) un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.
9. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
10. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico, tipologico e documentario dal Regolamento urbanistico, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

Titolo VIII : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI NON RESIDENZIALI

Art. 34- Classificazione dei locali

Ai sensi del presente regolamento vengono distinte le seguenti categorie di locali:

1. Ambienti di tipo a) in cui vengono svolte attività produttive: industriali o artigianali, anche se svolte dal solo titolare.
2. Ambienti di tipo b) adibiti ad attività di servizio con permanenza di persone: commerciali, uffici di tipo amministrativo e direzionale, studi professionali, archivi e magazzini, sale lettura, sale riunioni, ambulatori di medicazione, refettori, locali di riposo.
3. Ambienti di tipo c) adibiti ad attività di servizio senza permanenza di persone: spogliatoi, servizi igienici, docce, disimpegni, magazzini, archivi e depositi.
4. Le disposizioni impartite dall'azienda ASL competente nell'ambito dell'acquisizione dei pareri ad essa riservati, prevalgono in ogni caso sulle prescrizioni contenute nel presente titolo.

Art. 35 - Caratteristiche dei locali di tipo produttivo

1. Per i locali di tipo a) l'altezza netta deve essere non inferiore a ml. 3 con un minimo, in caso di coperture non piane, di ml. 2,20.
2. Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni delle competenti strutture della ASL, la superficie minima dei locali di tipo a) deve essere non inferiore a mq. 9.
3. I locali appartenenti al tipo a) devono essere illuminati con luce naturale. La superficie illuminante deve essere, indicativamente, almeno:
 - a) 1/8 della superficie utile in pianta del locale se la stessa è inferiore a mq. 100;
 - b) 1/16 della superficie utile in pianta del locale se la stessa è maggiore di mq. 100;

4. Tutti i locali appartenenti al tipo a) devono essere dotati di serramenti apribili atti ad assicurare adeguata aerazione dei vani, con comandi ad altezza d'uomo, in misura pari al 50% della superficie illuminante.
5. Di norma le aperture devono essere uniformemente distribuite in tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, sia i ricambi naturali mediante l'installazione di dispositivi quali ad esempio gli evacuatori statici.

Art. 36 - Caratteristiche dei locali di servizio con permanenza di persone

1. L'altezza netta dei locali di tipo b), salvo norme specifiche, deve essere superiore o uguale a ml. 2,70. Per i locali sottotetto a copertura inclinata l'altezza media deve essere di ml. 2,70 con minimo di gronda di ml. 2,20.
2. Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni delle competenti strutture della ASL, la superficie minima dei locali di tipo b) deve essere non inferiore a mq. 9.
3. I locali appartenenti al tipo b) devono essere illuminati con luce naturale. La superficie illuminante deve essere, indicativamente, almeno:
 - a) 1/8 della superficie utile in pianta del locale se la stessa è inferiore a mq. 100;
 - b) 1/16 della superficie utile in pianta del locale se la stessa è maggiore di mq. 100;
4. Tutti i locali appartenenti al tipo b) devono essere dotati di serramenti apribili atti ad assicurare adeguata aerazione dei vani, con comandi ad altezza d'uomo, in misura pari al 50% della superficie illuminante.

Art. 37 - Caratteristiche dei locali di servizio senza permanenza di persone

1. L'altezza netta dei locali di tipo c), salvo norme specifiche, deve essere superiore o uguale a ml. 2,40. Per i locali sottotetto a copertura inclinata l'altezza media deve essere di ml. 2,40 con minimo di gronda di ml. 2,00.
2. I locali appartenenti al tipo c) possono essere privi di illuminazione ed aerazione naturale.

Art. 38 - Funzioni non regolate da norme specifiche

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui al precedente Titolo VII, ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente regolamento.
2. A tal fine di riferimento si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

Titolo IX : SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

Art. 39 – Disposizioni in materia di smaltimento delle acque reflue

1. Lo smaltimento delle acque reflue avviene con le modalità stabilite dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 - parte III, dalla Legge regionale 31 maggio 2006 n. 20 (norme per la tutela delle acque dall'inquinamento) e dal Regolamento approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 8 settembre 2008 n. 46/R.

2. Il rilascio delle autorizzazioni allo scarico di competenza del Comune è disciplinato dal presente titolo nell'ambito dell'esercizio delle competenze disposte dall'art. 4 comma 2 della Legge regionale n. 20/2006 e dall'art. 10, comma 1 del Regolamento regionale 46/R del 2008.

Art. 40 – Autorizzazione allo scarico e rinnovo

1. Gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte del Comune. L'istanza dovrà essere presentata su appositi modelli predisposti dal Comune, corredata dei documenti elencati alla scheda n. 4 allegata al presente regolamento.
2. Le autorizzazioni allo scarico di acque reflue sono rinnovate nei termini e con le modalità previste all'art. 124 comma 8 del D.Lgs. 152/2006. L'autorizzazione è valida quattro anni dal rilascio della stessa ed è suscettibile di sospensione o revoca ai sensi dell'art. 130 del D.lgs 152/2006.
3. L'autorizzazione allo scarico di reflui va comunque acquisita dagli interessati prima della presentazione al comune dell'attestazione di abitabilità o agibilità degli edifici.

Art. 41 – Definizione degli abitanti equivalenti

1. Come disposto all'art. 74 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, per abitante equivalente si intende il carico organico biodegradabile avente una richiesta biochimica di ossigeno a 5 giorni (BOD5) pari a 60 grammi di ossigeno al giorno;
2. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
3. Il numero di abitanti equivalenti si determina in via empirica nel modo seguente:
 - a) un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione;
 - b) un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
 - c) un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
 - d) un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
 - e) un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
 - f) un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
 - g) quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Titolo X : NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. ~~38~~ 42 – Validità del Regolamento edilizio

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano esclusivamente ai procedimenti amministrativi avviati successivamente alla sua entrata in vigore.
2. Il presente regolamento trae la sua efficacia nel permanere della corretta relazione tra il Regolamento edilizio e il Piano Operativo. In tal senso le disposizioni contenute nel presente regolamento saranno oggetto di aggiornamento ogni qual volta le modificazioni o revisioni degli strumenti urbanistici, pregiudicheranno la continuità della 'relazione tra il Regolamento edilizio e il Piano Operativo di cui al precedente articolo.
3. Le disposizioni contenute nel presente regolamento saranno, inoltre, oggetto di aggiornamento per sopravvenute norme di legge, nazionali e regionali, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.

4. Gli allegati al presente regolamento possono essere modificati con semplice provvedimento del responsabile dell'area tecnica competente.

Art. 43 - Sanzioni

1. Le infrazioni alle norme del presente Regolamento edilizio, quando non sanzionate da specifiche norme statali, regionali e regolamenti, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa ai sensi del D.Lgs. 267/2000. Tali sanzioni sono stabilite dal **"Regolamento Comunale per la determinazione e corresponsione del Contributo e delle Sanzioni in materia Edilizia."**

ALLEGATO A

ELENCO DEI DOCUMENTI ED ELABORATI PROGETTUALI DA PRODURRE NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI DI NATURA EDILIZIA

SCHEDA 1 – interventi soggetti a permesso di costruire (anche in sanatoria)

A. DOCUMENTAZIONE MINIMA INDISPENSABILE PER L'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA:

1. **Relazione tecnica** che contenga esplicita dichiarazione di legittimità dello stato attuale, con riferimento alle precedenti pratiche edilizie od atti amministrativi; la relazione dovrà illustrare esaurientemente l'intervento sia rispetto alla normativa urbanistica di riferimento che sulle scelte compositive e architettoniche, sui materiali e le tecniche costruttive.
2. **Documentazione fotografica a colori**, ampia e dettagliata, con planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa, stampata su carta fotografica.
3. **Estratto di mappa catastale** rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con indicata la superficie del lotto interessato.
4. **Visura catastale** rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
5. **Estratto planimetrico dei piani urbanistici vigenti** con individuazione dell'area oggetto di intervento.
6. **Elaborato con individuazione dei vincoli sovraordinati** e della eventuale schedatura contenuta negli strumenti urbanistici generali.
7. **Planimetria generale** in scala appropriata, 1:200 o 1:500, a seconda dell'ampiezza dell'intervento previsto; la planimetria deve riportare le seguenti indicazioni:
 - orientamento;
 - quote planimetriche e altimetriche, sulla base di rilievo strumentale, riferite alla quota 0.00 posta su un caposaldo;
 - ragioni di confinanza: sagome degli edifici esistenti e loro destinazione d'uso, confini di proprietà, pareti finestrate, servitù, alberature, canali, corsi d'acqua e bacini idrici, urbanizzazioni e servizi a rete, linee elettriche e loro tensione nominale, passi carrabili autorizzati, ogni altro elemento utile;
 - rappresentazione delle sistemazioni esterne: viabilità, camminamenti, posti auto, elementi di arredo e finiture, progetto del verde con indicazione delle essenze;
 - indicazione di eventuali elettrodotti posti a distanza significativa.
8. **Verifica analitica dei parametri urbanistici**, con schemi grafici esplicativi delle modalità di calcolo.
9. **Disegni quotati, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso)** delle piane di tutti i piani, comprese le coperture ed i volumi tecnici, contenenti le seguenti indicazioni:
 - destinazioni d'uso e superfici dei locali;
 - quote altimetriche e planimetriche;
 - dimensioni delle aperture con verifica del rapporto illuminante;
 - ubicazione delle canne fumarie, degli scarichi verticali e cavedi in genere;
 - individuazione delle strutture portanti.
10. **Disegni quotati**, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) di almeno due sezioni, ortogonali tra loro, di cui almeno una passante per il vano scale, indicanti:
 - le altezze complessive dell'edificio e delle principali parti esterne in rapporto alla quota di riferimento;
 - le quote altimetriche riferite sia al piano di campagna naturale che a quello modificato, qualora previsto;
 - l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai;
 - le altezze delle parti aggettanti e della linea di colmo delle coperture;
 - la pendenza, in percentuale, delle coperture.Per gli edifici planivolumetricamente articolati, le sezioni dovranno rappresentare ogni porzione omogenea.
11. **Disegni**, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) dei prospetti dell'edificio interessati dall'intervento con l'indicazione di tutte le finiture significative, per forma, colore o materiale, compresi i comignoli e la precisazione degli spazi dedicati all'alloggiamento di eventuali insegne e dei contatori. I disegni devono comprendere anche le sagome degli edifici contigui. In relazione all'importanza dell'opera, i disegni dovranno essere integrati da una adeguata rappresentazione del suo inserimento nel contesto, anche facendo ricorso a tecnologie avanzate.
12. **Disegni quotati**, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) di almeno due sezioni ambientali estese oltre i limiti del lotto, ortogonali tra loro, nelle quali siano evidenziati i rapporti altimetrici con i lotti confinanti e comunque con il contesto orografico circostante, con evidenziazione di eventuali sterri e riporti.
13. **Particolari tecnici**, in scala appropriata, 1:10 o 1:20, di tutti gli elementi ritenuti significativi, comprese le opere di recinzione, cancelli, spazi per alloggiamento contatori, insegne, ecc.
14. **Relazione igienico-sanitaria** comprendente:

- verifica delle dimensioni, superfici ed altezze di tutti i vani ed accessori nei quali è articolato l'organismo edilizio;
 - verifica analitica delle superfici di aero-illuminazione;
 - indicazione dell'approvvigionamento idrico;
 - schema degli smaltimenti, con relativi particolari tecnici;
 - descrizione degli eventuali sistemi di estrazione meccanica dell'aria in servizi igienici privi di finestratura;
 - caratteristiche dei rivestimenti e dei sanitari dei servizi igienici;
 - caratteristiche e percorsi sia di eventuali canne fumarie e condotti di aspirazione dei fumi delle cucine;
 - dimostrazione che nella progettazione dell'ambiente abitativo si è tenuto conto dei valori limite che determinano i requisiti acustici passivi;
 - motivazione della richiesta di eventuali deroghe.
15. **Tavola e relazione di verifica del rispetto del codice** della strada in merito a distanze dei passi carrai da incroci e distanze dal ciglio delle strade, con indicazione della categoria delle stesse
16. **Verifica analitica della quantificazione degli spazi a parcheggio** e delle aree permeabili, ai sensi della normativa vigente
17. **Dichiarazione di conformità alle normative** sull'abbattimento delle barriere architettoniche, con dimostrazione grafica e relazione tecnica, in base alla normativa vigente..

B. DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE (anche in sanatoria):

1. **Relazione geologico-geotecnica** corredata delle relative indagini geognostiche.
2. **Dichiarazione ai sensi** per il rispetto della distanza delle nuove opere dai pozzi.
3. **Verifica analitica della distanza da elettrodotti.**
4. **Dimostrazione e relativa dichiarazione** relativa alla possibilità di accesso, transito ed esecuzione dei lavori di manutenzione alle coperture in condizioni di sicurezza .
5. **Richiesta di autorizzazione allo scarico**, ove necessario, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, completa dei seguenti elaborati:
 - **Relazione tecnica**, firmata da un tecnico abilitato, contenente i seguenti elementi:
 - a. descrizione dettagliata delle motivazioni per le quali non è possibile allacciarsi alla fognatura pubblica o ad altro impianto di depurazione esistente;
 - b. descrizione dell'impianto di trattamento e di smaltimento (schema a blocchi, completo dei flussi, dimensionamento in AE, portate da trattare, abbattimento previsto dei vari inquinanti);
 - c. le disposizioni per una corretta gestione dell'impianto quali manutenzioni, specifiche di conduzione, controlli o quant'altro necessario per un suo corretto funzionamento.
 - Planimetria in scala adeguata, firmata da un tecnico abilitato con:
 - a. le reti di raccolta e smaltimento acque (nere, bionde e bianche) dall'edificio all'impianto ed al recapito finale;
 - b. l'impianto di trattamento e smaltimento (con i flussi, le portate, le dimensioni), i pozzetti di ispezione in testa e uscita e le sezioni delle varie parti componenti.
 - **Estratto della mappa catastale** con evidenziata la zona interessata allo smaltimento dei reflui, con individuazione dei pozzi esistenti, anche esterni all'area di intervento;
 - **Dichiarazione di asseveramento** del tecnico abilitato relativamente alla conformità del progetto o degli impianti alla normativa vigente;
 - **Relazione tecnica idrogeologica** (nel caso in cui lo smaltimento avvenga nel suolo o sia previsto un impianto di fitodepurazione);
 - **Schede tecniche di manutenzione** (nel caso di impianto di depurazione);
6. **Relazione tecnico-idraulica** attestante il superamento delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, nel caso di interventi ricadenti nelle aree:
 - soggette alla normativa, di salvaguardia di piano, dell'Autorità di Bacino del fiume Arno;
 - rappresentate nella 'carta guida delle aree allagate';
 - rispetto degli ambiti.
7. **Richiesta di autorizzazione o dichiarazione di inizio lavori** concernente il vincolo idrogeologico, di cui alla Legge regionale 21 marzo 2000 n. 39, ove necessario.
8. **Prospetti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione** e del contributo sul costo di costruzione, ove dovuti.
9. **Modello ISTAT debitamente compilato.**
10. **Deposito del progetto degli impianti** , ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità.
11. **Studio tecnico di dimostrazione del rispetto dei requisiti** di risparmio energetico .
12. **Documentazione di impatto acustico** e relazione previsionale di clima acustico,ove necessario.
13. **Parere igienico sanitario** reso dalla USL competente, ove necessario.
14. **Parere dei Vigili del Fuoco**, ove necessario.

C. DOCUMENTI NECESSARI PER L'INIZIO DEI LAVORI:

1. **deposito del progetto strutturale** ai sensi della L.1086/71, ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità;
2. **nominativo del Direttore dei lavori e della** Ditta esecutrice, se non precedentemente specificati.
3. **deposito di isolamento termico**, di riscaldamento e relazione sugli impianti ,ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità;
4. **copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare**, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.

D. NORME PER LA PRESENTAZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI:

1. **Tutti gli elaborati dovranno** presentare un uguale frontespizio, con le seguenti informazioni e caratteristiche:
 - identificazione del Comune dove ricade l'intervento;
 - oggetto dei lavori con indicazione della categoria di intervento ai sensi della Legge regionale 65/2014; indicazione della località/indirizzo, dove si svolgono i lavori;
 - indicazione del proprietario/committente, del progettista e D.L.;
 - oggetto dell'elaborato con indicazione della data in cui è stato redatto e della scala, in caso di elaborato grafico.
2. Nel frontespizio si dovrà mantenere uno spazio libero di almeno cm 10 x 21 a disposizione del Comune.
3. **Le relazioni** e l'inserito fotografico dovranno essere in formato UNI A4 e dovranno essere singolarmente fascicolate.
4. **Gli elaborati grafici** dovranno essere restituiti su idoneo supporto cartaceo, riportato a formato UNI tramite idonea piegatura.
Non saranno accettati elaborati grafici fascicolati.
5. **Gli elaborati** di cui ai punti: A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 e A.11 dovranno essere prodotti nello stato attuale, di progetto e sovrapposto.
Nel caso di richieste di sanatoria, i tre 'stati' degli elaborati da presentare, dovranno essere denominati:
 - 'concessionato' o 'licenziato' o 'antecedente l'abuso';
 - 'attuale' o 'di fatto';
 - 'sovrapposto'.
6. **Lo stato sovrapposto** deve essere rappresentato in due colori, con legenda di riferimento.
7. **I documenti sopra indicati** dovranno essere presentati in duplice copia e firmati da tutti i richiedenti, dal progettista e D.L..
8. **L'istanza deve essere** sempre tenuta separatamente dagli elaborati di progetto.
9. **Nel caso di istanza in sanatoria** deve sempre essere indicata nella relazione tecnica, la data di realizzazione delle opere.

E. NOTE:

1. E' in ogni caso facoltà del Responsabile del procedimento richiedere ulteriori documenti non compresi nell'elenco, qualora necessari per la esauriente definizione dell'istruttoria.
2. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rendesse necessaria per l'acquisizione di nulla-osta connessi allo svolgimento di procedimenti autorizzativi che fanno capo ad Enti Territoriali diversi dal Comune.
3. Sono in ogni caso dovuti documenti previsti da specifiche disposizioni comunitarie, nazionali, regionali, provinciali e comunali, anche se non comprese nel presente elenco.

SCHEDA 2 – interventi soggetti a SCIA o attestazione di conformità in sanatoria

A. DOCUMENTAZIONE MINIMA INDISPENSABILE PER L'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (ATTO DI ASSENSO nei casi previsti):

1. **Relazione tecnica** che contenga esplicita dichiarazione di legittimità dello stato attuale, con riferimento alle precedenti pratiche edilizie od atti amministrativi; la relazione dovrà illustrare esaurientemente l'intervento sia rispetto alla normativa urbanistica di riferimento che sulle scelte compositive e architettoniche, sui materiali e le tecniche costruttive.
2. **Documentazione fotografica** a colori, ampia e dettagliata, con planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa, stampata su carta fotografica.
3. **Estratto di mappa catastale** rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con indicata la superficie del lotto interessato.
4. **Estratto planimetrico** dei piani urbanistici vigenti con individuazione dell'area oggetto di intervento.
5. **Elaborato con** individuazione dei vincoli sovraordinati e della eventuale schedatura contenuta negli strumenti urbanistici generali.
6. **Planimetria generale** in scala appropriata, 1:200 o 1:500, a seconda dell'ampiezza dell'intervento previsto; la planimetria deve riportare le seguenti indicazioni:
 - orientamento;
 - quote planimetriche e altimetriche, sulla base di rilievo strumentale, riferite alla quota 0.00 posta su un caposaldo;
 - ragioni di confinanza: sagome degli edifici esistenti e loro destinazione d'uso, confini di proprietà, pareti finestrate, servitù, alberature, canali, corsi d'acqua e bacini idrici, urbanizzazioni e servizi a rete, linee elettriche e loro tensione nominale, passi carrabili autorizzati, ogni altro elemento utile;
 - rappresentazione delle sistemazioni esterne: viabilità, camminamenti, posti auto, elementi di arredo e finiture, progetto del verde con indicazione delle essenze;
 - indicazione di eventuali elettrodotti posti a distanza significativa.
7. **Verifica analitica dei parametri** urbanistici, con schemi grafici esplicativi delle modalità di calcolo.
8. **Disegni quotati**, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) delle piante di tutti i piani, comprese le coperture ed i volumi tecnici, contenenti le seguenti indicazioni:
 - destinazioni d'uso e superfici dei locali;
 - quote altimetriche e planimetriche;
 - dimensioni delle aperture con verifica del rapporto illuminante;
 - ubicazione delle canne fumarie, degli scarichi verticali e cavedi in genere;
 - individuazione delle strutture portanti.
9. **Disegni quotati**, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) di almeno due sezioni, ortogonali tra loro, di cui almeno una passante per il vano scale, indicanti:
 - le altezze complessive dell'edificio e delle principali parti esterne in rapporto alla quota di riferimento;
 - le quote altimetriche riferite sia al piano di campagna naturale che a quello modificato, qualora previsto;
 - l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai;
 - le altezze delle parti aggettanti e della linea di colmo delle coperture;
 - la pendenza, in percentuale, delle coperture.Per gli edifici planivolumetricamente articolati, le sezioni dovranno rappresentare ogni porzione omogenea.
10. **Disegni, in scala appropriata**, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) dei prospetti dell'edificio interessati dall'intervento con l'indicazione di tutte le finiture significative, per forma, colore o materiale, compresi i comignoli e la precisazione degli spazi dedicati all'alloggiamento di eventuali insegne e dei contatori. I disegni devono comprendere anche le sagome degli edifici contigui. In relazione all'importanza dell'opera, i disegni dovranno essere integrati da una adeguata rappresentazione del suo inserimento nel contesto, anche facendo ricorso a tecnologie avanzate.
11. **Disegni quotati**, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) di almeno due sezioni ambientali estese oltre i limiti del lotto, ortogonali tra loro, nelle quali siano evidenziati i rapporti altimetrici con i lotti confinanti e comunque con il contesto orografico circostante, con evidenziazione di eventuali sterri e riporti.
12. **Particolari tecnici**, in scala appropriata, 1:10 o 1:20, di tutti gli elementi ritenuti significativi, comprese le opere di recinzione, cancelli, spazi per alloggiamento contatori, insegne, ecc.
13. **Relazione igienico-sanitaria comprendente:**
 - verifica delle dimensioni, superfici ed altezze di tutti i vani ed accessori nei quali è articolato l'organismo edilizio;
 - verifica analitica delle superfici di aero-illuminazione;
 - indicazione dell'approvvigionamento idrico;
 - schema degli smaltimenti, con relativi particolari tecnici;
 - descrizione degli eventuali sistemi di estrazione meccanica dell'aria in servizi igienici privi di finestratura;
 - caratteristiche dei rivestimenti e dei sanitari dei servizi igienici;

- caratteristiche e percorsi sia di eventuali canne fumarie e condotti di aspirazione dei fumi delle cucine;
- dimostrazione che nella progettazione dell'ambiente abitativo si è tenuto conto dei valori limite che determinano i requisiti acustici passivi;
- motivazione della richiesta di eventuali deroghe;
- 14. **Tavola e relazione di verifica** del rispetto del codice della strada in merito a distanze dei passi carrai da incroci e distanze dal ciglio delle strade, con indicazione della categoria delle stesse ;
- 15. **Verifica analitica** della quantificazione degli spazi a parcheggio e delle aree permeabili in base alla normativa vigente;
- 16. **Dichiarazione di conformità alle normative** sull'abbattimento delle barriere architettoniche, con dimostrazione grafica e relazione tecnica, in base alla normativa vigente;

B. DOCUMENTI NECESSARI PER IL PERFEZIONAMENTO DELLA SCIA

1. **Relazione geologico-geotecnica** corredata delle relative indagini geognostiche;
2. **Verifica analitica della distanza da elettrodotti e pozzi**;
3. **Dimostrazione e relativa dichiarazione relativa** alla possibilità di accesso, transito ed esecuzione dei lavori di manutenzione alle coperture in condizioni di sicurezza ;
4. **Richiesta di autorizzazione allo scarico**, ove necessario, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, completa dei seguenti elaborati:
 - **Relazione tecnica**, firmata da un tecnico abilitato, contenente i seguenti elementi:
 - a. descrizione dettagliata delle motivazioni per le quali non è possibile allacciarsi alla fognatura pubblica o ad altro impianto di depurazione esistente;
 - b. descrizione dell'impianto di trattamento e di smaltimento (schema a blocchi, completo dei flussi, dimensionamento in AE, portate da trattare, abbattimento previsto dei vari inquinanti);
 - c. le disposizioni per una corretta gestione dell'impianto quali manutenzioni, specifiche di conduzione, controlli o quant'altro necessario per un suo corretto funzionamento.
 - Planimetria in scala adeguata, firmata da un tecnico abilitato con:
 - a. le reti di raccolta e smaltimento acque (nere, bionde e bianche) dall'edificio all'impianto ed al recapito finale;
 - b. l'impianto di trattamento e smaltimento (con i flussi, le portate, le dimensioni), i pozzetti di ispezione in testa e uscita e le sezioni delle varie parti componenti.
 - **Estratto della mappa catastale** con evidenziata la zona interessata allo smaltimento dei reflui, con individuazione dei pozzi esistenti, anche esterni all'area di intervento;
 - **Dichiarazione di asseveramento** del tecnico abilitato relativamente alla conformità del progetto o degli impianti alla normativa vigente;
 - **Relazione tecnica idrogeologica** (nel caso in cui lo smaltimento avvenga nel suolo o sia previsto un impianto di fitodepurazione);
 - **Schede tecniche di manutenzione** (nel caso di impianto di depurazione);
5. **Relazione tecnico-idraulica** attestante il superamento delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, nel caso di interventi ricadenti nelle aree:
 - soggette alla normativa, di salvaguardia di piano, dell'Autorità di Bacino del fiume Arno;
 - rappresentate nella 'carta guida delle aree allagate';
 - rispetto degli ambiti .
6. **Richiesta di autorizzazione** o dichiarazione di inizio lavori concernente il vincolo idrogeologico, di cui alla Legge regionale 21 marzo 2000 n. 39, ove necessario.
7. **Autocalcolo** degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, ove dovuti e ricevuta del versamento.
8. **Modello ISTAT** debitamente compilato.
9. **Deposito del progetto** degli impianti , ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità.
10. **Studio tecnico di dimostrazione** del rispetto dei requisiti di risparmio energetico.
11. **Documentazione di impatto** acustico e relazione previsionale di clima acustico ove necessario.
12. **Parere igienico sanitario** reso dalla USL competente, ove necessario.
13. **Parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario.**
- 14.1. deposito del progetto strutturale, ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità;
15. nominativo del Direttore dei lavori e della Ditta esecutrice, se non precedentemente specificati.
16. deposito di isolamento termico, di riscaldamento e relazione sugli impianti , ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità;
17. copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare , per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.

C. NORME PER LA PRESENTAZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI:

1. Tutti gli elaborati dovranno presentare un uguale frontespizio, con le seguenti informazioni e caratteristiche:
 - identificazione del Comune dove ricade l'intervento;

- oggetto dei lavori con indicazione della categoria di intervento ai sensi della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;
 - indicazione della località/indirizzo, dove si svolgono i lavori;
 - indicazione del proprietario/committente, del progettista e D.L.;
 - oggetto dell'elaborato con indicazione della data in cui è stato redatto e della scala, in caso di elaborato grafico.
2. Nel frontespizio si dovrà mantenere uno spazio libero di almeno cm 10 x 21 a disposizione del Comune.
 3. Le relazioni e l'inserito fotografico dovranno essere in formato UNI A4 e dovranno essere singolarmente fascicolate.
 4. Gli elaborati grafici dovranno essere restituiti su idoneo supporto cartaceo, riportato a formato UNI tramite idonea piegatura.
Non saranno accettati elaborati grafici fascicolati.
 5. Gli elaborati di cui ai punti: A.5, A.6, A.7, A.8 e A.10 dovranno essere prodotti nello stato attuale, di progetto e sovrapposto.
Nel caso di richieste di sanatoria, i tre 'stati' degli elaborati da presentare, dovranno essere denominati:
 - 'concessionato' o 'licenziato' o 'antecedente l'abuso';
 - 'attuale' o 'di fatto';
 - 'sovrapposto'.
 6. Lo stato sovrapposto deve essere rappresentato in due colori, con legenda di riferimento.
 7. I documenti sopra indicati dovranno essere presentati in unica copia, firmati da tutti i richiedenti, dal progettista e D.L..
 8. L'istanza deve essere sempre tenuta separatamente dagli elaborati di progetto.

E. NOTE:

1. E' in ogni caso facoltà del Responsabile del procedimento richiedere ulteriori documenti non compresi nell'elenco, qualora necessari per la esauriente definizione dell'istruttoria.
2. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rendesse necessaria per l'acquisizione di nulla-osta connessi allo svolgimento di procedimenti autorizzativi che fanno capo ad Enti diversi dal Comune.
3. Sono in ogni caso dovuti documenti previsti da specifiche disposizioni comunitarie, nazionali, regionali, provinciali e comunali, anche se non comprese nel presente elenco.
4. nel caso in cui non sia previsto esame da parte della commissione edilizia, gli elenchi di cui alle lettere A e B devono essere unificati.

NORME GENERALI

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, senza modifiche prospettive ed alle murature perimetrali o interne, può essere omessa la presentazione dei relativi elaborati grafici, sostituendoli con esauriente documentazione fotografica e relazione tecnico descrittiva.

Per gli edifici di particolare valore culturale e architettonico, definiti dagli strumenti urbanistici sono evidenziati anche:

- eventuali stratificazioni ed aggiunte
- condizioni di degrado tipologico, igienico sanitario e statico
- elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile
- fregi, elementi architettonici, decori e/o elementi di arredo.

SCHEDA 3 – Documentazione obbligatoria per la fine lavori e abitabilità/agibilità

1. La documentazione da allegare alla fine lavori ed alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da:

- modello predisposto dalla Regione, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua parte, indicando eventualmente con la dicitura "non occorre" la non necessità di adempimenti o di documentazione;

Per la fine lavori :

- **dichiarazione del Direttore dei Lavori** di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie (verificata come indicato al successivo art. 77);
- **dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata**, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche
- **atto attestante la rispondenza dell'opera alla normativa** vigente in materia di costruzioni in zona sismica in funzione dell'opera eseguita e più esattamente:

1. **collaudo statico** con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio regionale per la Tutela del territorio;
 2. relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio regionale per la Tutela del territorio, nei casi in cui non occorra il collaudo di cui alla precedente lettera "e.1";
 3. copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dal Ufficio regionale per la Tutela del territorio, nei soli casi in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte dell'Ufficio regionale per la Tutela del territorio;
 4. certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato
- **dichiarazione congiunta** (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori secondo quanto disposto dall'art. 90. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici.
 - **certificato prevenzione incendi** o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.
 - **collaudo impianti tecnologici**, nei casi previsti

Per l'agibilità/abitabilità :

- **copia dell'attestazione di avvenuto deposito** presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti:
 1. impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "h");
 2. impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "h");
 3. impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi
 4. impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua
 5. impianti trasporto e utilizzazione gas;
 6. impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
 7. impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera "g").
- **denuncia di accatastamento** con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale o certificato di consultazione per partita attuale;
- **estremi delle eventuali** convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;
- **dichiarazione, da parte** dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico;
- **dichiarazione del Direttore dei Lavori** di rispetto dei parametri con allegata relazione tecnica redatta da un tecnico competente in materia di acustica - La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

SCHEDA 4 – Documentazione obbligatoria per la richiesta di autorizzazione allo scarico

Per scarichi nel suolo:

1. Relazione tecnica, firmata da un tecnico abilitato e dal richiedente, contenente i seguenti elementi:
 - descrizione dettagliata, ai sensi della normativa vigente, della sussistenza delle condizioni per l'ammissibilità dello scarico sul suolo;
 - descrizione dell'impianto di trattamento e di smaltimento (schema a blocchi, completo dei flussi, dimensionamento in AE, portate da trattare, abbattimento previsto dei vari inquinanti);
 - stima delle caratteristiche qualitative dello scarico prima e dopo la depurazione (allegare eventuali dati analitici)
 - disposizioni per una corretta gestione dell'impianto quali manutenzioni, specifiche conduzioni, controlli o quant'altro necessario per un corretto funzionamento;
 - planimetria ubicativa dello stabilimento in scala 1:2000;
2. Elaborato/i grafico/i in scala adeguata (di solito 1:100) contenente:
 - servizi igienici, mense etc.;
 - le reti di raccolta e smaltimento acque (nere, saponose, meteoriche) dall'edificio all'impianto ed al recapito finale;
 - indicazione degli eventuali pozzi e/o altre fonti di prelievo;
 - pozzetti di ispezione terminale, a monte e a valle dell'impianto di depurazione;
 - localizzazione del punto di scarico nel corpo ricettore;
 - schema a blocchi dell'impianto di depurazione;
3. Estratto della mappa catastale con evidenziata la zona interessata allo smaltimento dei reflui;
4. Dichiarazione di asseveramento del tecnico abilitato relativamente alla conformità del progetto alla normativa vigente, ai limiti contenuti nelle tabelle allegare alla normativa vigente in materia di scarichi e all'assenza di pozzi nel raggio di 200 mt dal luogo di smaltimento;
5. Relazione geologica per scarichi domestici con recapito sul suolo, nel sottosuolo ed in corpi idrici secchi più di 120 giorni all'anno;
6. Dichiarazione del Tecnico circa l'assenza della Pubblica Fognatura ai sensi dell'art. 27 comma 4 del D.Lgs. n° 152/99 e s.m.i.;
7. Attestazione di pagamento dei 50,00 € quali oneri di procedibilità della domanda su c/c 14138523 intestato a Comune di Bucine -Servizio Tesoreria, C.R.F., Agenzia Bucine, causale: Diritti Scarichi Idrici fuori della fognatura pubblica;
8. Fotocopia di documento di identità del sottoscrittore, ai sensi del DPR 445/2000;.

Ulteriori documenti per scarichi sul suolo:

9. perizia idrogeologica dell'area interessata, firmata da un tecnico abilitato, comprendente l'inquadramento territoriale con particolare attenzione:
 - ai drenaggi superficiali, corsi d'acqua, fabbricati vicini, opere di emungimento sotterranee (pozzi, cisterne); in particolare dovranno essere indicate le distanze da pozzi o prese di acqua per uso potabile o altri usi;
 - inquadramento idrogeologico con livello della falda, suo andamento nel tempo e sua vulnerabilità;
 - conclusioni con indicazione della fattibilità dell'intervento e dimensionamento massimo dell'impianto adottabile in funzione delle caratteristiche di conducibilità idraulica e di assorbimento del terreno e tenuto conto di eventuali stati di pericolosità geomorfologia e idraulica.

Ulteriori documenti per insediamenti assimilati a domestici:

10. Integrazione della relazione tecnica di cui al punto 1) contenente altresì:
 - tipologia dell'attività svolta con particolare riferimento a quelle attività che danno origine alla formazione degli scarichi
 - materie prime che possono contaminare gli scarichi nelle lavorazioni
 - origine degli scarichi idrici e loro composizione qualitativa e quantità degli stessi espressa come portate e abitanti equivalenti
 - tutti gli elementi necessari, per le varie tipologie di insediamento, a dimostrare la loro assimilabilità ai sensi della normativa vigente.

SCHEDA 5 – Documentazione minima da allegare alla richiesta di approvazione di piani attuativi

Inquadramento territoriale in scala adeguata, comprendente anche il contesto circostante:

- estratti del Piano Strutturale;
- estratto del Piano Operativo;
- vincoli gravanti sull'area e fasce di rispetto;
- estratto di CTR in scala 1:2.000 con indicazione di spazi, edifici, attrezzature e infrastrutture pubbliche esistenti, eventuale presenza di edifici di pregio;
- foto aerea dello stato attuale;
- foto aerea con inserimento dello schema di progetto;
- estratto di mappa catastale, con elenco delle proprietà, rappresentante aree private, aree di urbanizzazione primaria, aree pubbliche in cessione, aree private di uso pubblico;
- estratto di CTR rappresentante aree private, aree di urbanizzazione primaria, aree pubbliche in cessione, aree private di uso pubblico;
- parametri urbanistici di progetto.

Stato attuale

Planimetria generale quotata dell'area di intervento in scala 1:200 o adeguata:

- rappresentazione schematica dell'intorno;
- edifici esistenti con relative destinazioni d'uso;
- spazi aperti privati esistenti con relative destinazioni d'uso;
- spazi pubblici e/o urbanizzazioni primarie esistenti;
- distacchi dai fabbricati (DM 1444/68) e dai confini di cui al Titolo IV delle NTA del PO e al RE;
- distanze dalle strade (DPR 495/1992, artt. 26, 27, 28 del Reg. di esecuzione e Titolo IV delle NTA del PO);
- distanze dai pozzi (DLgs 152/2006);
- distanze dagli elettrodotti (DPCM 08.07.2003).

Sezioni territoriali con rappresentazione schematica dell'intorno in scala 1:500 o adeguata

Piante, prospetti e sezioni degli edifici esistenti nell'area di intervento, con rappresentazione schematica dell'intorno, in scala 1:200 o adeguata, opportunamente quotati, con indicazione delle destinazioni d'uso attuali dei locali, dei resedi e qualsiasi altra informazione necessaria (comprese eventuali servitù ad uso pubblico degli spazi/locali).

Stato di progetto

Planimetria generale quotata dell'area di intervento in scala 1:200 o adeguata:

- rappresentazione schematica dell'intorno;
- edifici oggetto del Piano con relative destinazioni d'uso e allineamenti da rispettare;
- spazi aperti privati;
- spazi destinati ad opere di urbanizzazione primaria e standard pubblici;
- aree private da convenzionare ad uso pubblico;
- distacchi dai fabbricati (DM 1444/68) e dai confini di cui al Titolo IV delle NTA del PO e al RE;
- distanze dalle strade (DPR 495/1992, artt. 26, 27, 28 del Reg. di esecuzione e Titolo IV delle NTA del PO);
- distanze dai pozzi (DLgs 152/2006);
- distanze dagli elettrodotti (DPCM 08.07.2003);
- eventuali unità minime di intervento.

Sezioni territoriali con rappresentazione schematica dell'intorno in scala 1:500 o adeguata.

Piante, prospetti e sezioni degli edifici di progetto nell'area di intervento, con rappresentazione schematica dell'intorno, in scala 1:200 o adeguata, opportunamente quotati, con indicazione delle destinazioni d'uso attuali dei locali, dei resedi e qualsiasi altra informazione necessaria.

Verifica aree permeabili: ubicazione e dimensionamento.

Conteggi urbanistici, con dimostrazione grafica e schemi in scala adeguata completi di:

- tabella di confronto dei parametri urbanistici ed edilizi (esistenti e di progetto);
- tabella di verifica dei parcheggi privati;
- tabella di verifica degli standard.

Progetto della sistemazione del verde in scala adeguata, quotato, con distinzione del verde privato e del verde pubblico e con evidenziazione delle connessioni.

Progetto della accessibilità e mobilità relativa all'area di intervento.

Render/foto simulazione del progetto con adeguato inserimento nel contesto.

Opere di urbanizzazione

Relazione tecnico-illustrativa:

- descrizione dell'intervento da realizzare, accertamento in ordine alla disponibilità delle aree o immobili da utilizzare, alla evidenziazione di eventuali servitù o limiti alla proprietà con le relative modalità di acquisizione e/o annullamento e l'individuazione delle aree oggetto di cessione all'Amministrazione Comunale;
- accertamento della situazione dei pubblici servizi e delle eventuali interferenze, corredato dai pareri delle Società erogatrici dei servizi;
- studi tecnici di prima approssimazione connessi alla tipologia e categoria dell'intervento da realizzare, con l'indicazione di massima dei requisiti e delle prestazioni che devono essere riscontrate nell'intervento

Schemi grafici dello stato attuale:

- planimetrie dello stato attuale, in scala 1:1.000 o adeguata, con riferimento al contesto circostante, in particolare: strade, marciapiedi, parcheggi, aree a verde, piste ciclabili, fermate del trasporto pubblico locale ed impianti di pubblica illuminazione, strutture di urbanizzazione secondaria nei dintorni dell'intervento (scuole, impianti sportivi coperti e attrezzature sportive scoperte);
- estratto di mappa catastale con indicazioni di aggetti o servitù esistenti compresi i sottoservizi.

Schemi grafici dello stato di progetto:

- sovrapposizione tra PO e stato di progetto con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria;
- estratto di mappa catastale con indicazioni di aggetti o servitù esistenti compresi i sottoservizi.

Pareri e nulla Osta degli Enti erogatori dei pubblici servizi, che contengano almeno le indicazioni di massima di tipo planimetrico sulle eventuali necessità di sostituire e/o posare nuove canalizzazioni (rete idrica, gas-metano, fognaria e telefonica).

- verde pubblico: servizio comunale competente
- pubblica Illuminazione: servizio comunale competente
- smaltimento rifiuti: servizio comunale competente
- telefonia: ente fornitore
- energia elettrica: ente fornitore
- gas: ente fornitore
- acquedotto, fognatura: ente fornitore

Computo metrico estimativo

Stato sovrapposto

Planimetria generale dell'area di intervento in scala 1:500 o adeguata, con rappresentazione schematica dell'intorno e indicazione degli interventi di demolizione, ricostruzione, nuova edificazione.

Piante, prospetti e sezioni con rappresentazione schematica dell'intorno in scala 1:200 o adeguata.

Relazione illustrativa con i seguenti contenuti:

- descrizione dello stato attuale e del quadro conoscitivo di riferimento;
- obiettivi, descrizione e fattibilità dell'intervento;
- motivazione dei contenuti del Piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- coerenza interna ed esterna: coerenza del progetto con i principi, gli obiettivi e le prescrizioni del PIT paesaggistico, PTCP, PS, PO;
- descrizione dell'assetto proprietario, degli eventuali espropri o aree da vincolare con relativi dati e indicazione sulle modalità e procedure;
- assoggettabilità al procedimento di VAS ai sensi della LR 10/2010 e s.m.i.;
- descrizione sommaria delle opere di urbanizzazione primaria.

Documentazione fotografica esaustiva con indicazione dei coni visuali di ripresa e, per eventuali interventi di recupero, foto degli interni, degli elementi di pregio e di degrado.

Dichiarazioni:

- in materia di normativa antisismica (conformità del progetto al DM 14.01.2008);
- in materia di superamento delle barriere architettoniche (conformità dell'intero progetto alla normativa nazionale e regionale);
- legittimità urbanistica (tipologia atto ed estremi del rilascio);
- proprietà delle aree interessate dall'intervento: l'elenco dovrà essere completo dei dati catastali (foglio, particella, subalterno catastali, superficie catastale);

- adesione al Piano dei proprietari di eventuali aree che non sono nella disponibilità dei proponenti oppure atto di costituzione del Consorzio ai sensi dell'art. 108 LR 65/2014;
- conformità degli elaborati in formato digitale con gli elaborati cartacei.

Indagine di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi art. 104 della LR 65/2014 e del DPGR 53/2011 con modelli 1, 2 e 3 compilati e firmati, verifica PAI (geomorfologia) verifica PGRA (idrologia).

Relazione paesaggistica, in caso di area soggetta a vincolo paesaggistico, redatta ai sensi del DPCM 12.12.2005, che in particolare dovrà dimostrare:

- la compatibilità del progetto del Piano rispetto agli obiettivi di qualità del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico;
- il rispetto delle prescrizioni della Disciplina dei beni paesaggistici del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico.

Schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal Piano Attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.

Norme tecniche di attuazione indicante: norme generali, parametri urbanistici e tolleranze, criteri e modalità di intervento, destinazioni d'uso ammesse, prescrizioni di natura vincolante.

File in formato pdf su cd/dvd corrispondenti e conformi ai documenti cartacei allegati alla richiesta di approvazione del Piano.