



COMUNE DI SAN VINCENZO

Provincia di Livorno

Tel. 0565 707111 - Fax 0565 707299

Sito Web: www.comune.sanvincenzo.li.it

Posta Certificata: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it



Bandiera Lilla



Bandiera Verde



Bandiera Blu

VER 10.0

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 4 DPR 380 del 6 giugno 2001

*Conferenza unificata del 20 ottobre 2016 e recepita dalla Regione Toscana
con Delibera Giunta Regionale n. 524 del 21.05.2018*

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 2 del 27.02.2020

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 60 del 29.12.2020

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 10 del 09.03.2022

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 48 del 19.05.2023

Approvato con Deliberazione Consiliare n. 4 del 13.02.2026

Progettazione revisione:

Arch. Serena Fossi

Arch. Elena Micci

Con la collaborazione di:

Geom. Salvatore Dell'Aiera

Geom. Simona Fulceri

Geom. E. Samuele Galletti

P.I. Gian Luca Luci

Geom. Catia Turchetti

PREMESSA

Il *Regolamento Edilizio Tipo* si articola in due parti così come previsto dall'intesa Stato-Regioni:

a) nella prima parte denominata “*Principi Generali e Disciplina Generale dell’Attività Edilizia*” è richiamata la disciplina generale dell’attività edilizia operante in maniera uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale e comprende gli allegati di cui alla DGRT n. 524 del 21.05.2018 ed in particolare:

- articoli da 1 a 4**
- Allegato “A” Piano del Colore**
- Allegato “D” Edilizia Sostenibile**

b) la seconda parte riguarda le “*Disposizioni Regolamentari Comunali in Materia Edilizia*” del Comune di San Vincenzo e comprende gli articoli da 5 a 98 .

INDICE

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ' EDILIZIA

1. Finalità del regolamento edilizio
2. Oggetto del regolamento edilizio
3. Rinvii a norme vigenti
4. Rinvio alla pianificazione sovraordinata

PARTE SECONDA .-DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

TITOLO I - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I - SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

5. Composizione, compiti e le modalità di funzionamento dello Sportello Unico dell'edilizia e di ogni altro organo secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale [C](#)
6. Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale
7. Modalità di coordinamento con il SUAP

CAPO II - ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

8. Autotutela e richiesta di riesame dei titoli rilasciati o presentati
9. Certificato di Destinazione Urbanistica
10. Proroga e rinnovo dei titoli abilitativi
11. Sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità
12. Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni
13. Pareri Preventivi
14. Ordinanze, interventi urgenti e poteri eccezionali, in materia edilizia
15. Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

16. Comunicazioni di inizio e differimento dei lavori, sostituzione e variazioni, anche relative ai soggetti responsabili per la fase di esecuzione dei lavori, quali l'impresa esecutrice, il direttore dei lavori, della sicurezza, etcc..
17. Comunicazione di fine lavori ed adempimenti relativi
18. Occupazione di Suolo Pubblico
19. Comunicazione inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etcc...

CAPO II - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

20. Principi Generali sull'esecuzione dei Lavori
21. Punti fissi e di livello
22. Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie
23. Cartelli di cantiere

24. Criteri da osservare per scavi e demolizioni
25. Misure di cantiere ed eventuali tolleranze
26. Sicurezza e controllo nei cantieri per la prevenzione dei rischi nella fase di realizzazione dell'opera
27. Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici
28. Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamento degli ordigni bellici
29. Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

TITOLO III - DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ' URBANA PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

30. Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici
31. Distanze minime tra edifici e dai confini
32. Dotazioni impiantistiche
33. Superfici ero-illuminanti
34. Requisiti prestazionali degli edifici riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti
35. Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni
36. Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, deroghe ai parametri urbanistico-edilizi, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza
37. Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico
38. Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon
- 39 bis. Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo
- 39 ter. Migliorie igienico-sanitarie su fabbricati esistenti
- 39 quater. Locali di edifici a destinazione diversa dalla residenza - Requisiti tecnici per i locali e gli ambienti di lavoro
- 39 quinquies. Annessi agricoli e locali tecnici
40. Prescrizioni per le sale da gioco l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

41. Strade
42. Portici e sottopassaggi
43. Piste ciclabili
44. Aree per parcheggio
45. Piazze e aree pedonalizzate
46. Passaggi pedonali e marciapiedi
47. Passi carrai ed uscite per autorimesse
48. Chioschi/dehors su suolo pubblico

- 49. Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebi/dehors posizionati su suolo pubblico e privato
- 50 Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto
- 51 Servizi igienici pubblici
- 52 Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti
- 53 Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico
- 54. Numerazione civica

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

- 55. Aree verdi
- 56. Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale
- 57. Orti urbani
- 58. Parchi
- 59. Sentieri
- 60. Tutela del suolo e del sottosuolo

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

- 61. Approvvigionamento idrico
- 62. Depurazione e smaltimento delle acque
- 63. Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
- 64. Distribuzione dell'energia elettrica
- 65. Distribuzione dell'energia del gas
- 66. Ricarica dei veicoli elettrici
- 67. Produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento
- 68. Telecomunicazioni

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ' ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

- 69. Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi
- 70. Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio
- 71. Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali
- 72. Allineamenti
- 73. Disposizioni di particolare tutela e piano del colore
- 74. Coperture degli edifici
- 75. Illuminazione pubblica
- 76. Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)
- 77. Serramenti esterni degli edifici
- 78. Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe
- 79. Cartelloni pubblicitari
- 80. Muri di cinta e recinzioni
- 81. Beni culturali e edifici storici
- 82. Cimiteri monumentali e storici
- 83. Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

- 84. Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale
- 85. Serre bio-climatiche
- 86. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici
- 87. Coperture, canali di gronda e pluviali
- 88. Strade e passaggi privati, cortili
- 89. Cavedi, pozzi luce e chiostrine
- 90. Intercapedini e griglie di aerazione
- 91. Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali
- 92. Disposizioni relative alle aree di pertinenza
- 93. Piscine ed altre opere di corredo agli edifici

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

- 94. Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio
- 95. Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori
- 96. Sanzioni per violazioni norme regolamentari

TITOLO V -NORME TRANSITORIE

- 97. Aggiornamento regolamento edilizio
- 98. Disposizioni transitorie

- ALLEGATO "A" PIANO DEL COLORE

- ALLEGATO "D": EDILIZIA SOSTENIBILE

PARTE PRIMA PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Art. 1 - Finalità' del regolamento edilizio

Le norme del presente Regolamento sono finalizzate al perseguimento di un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore qualità di vita, nel rispetto delle esigenze tecnico-estetiche, igienico – sanitarie, di sicurezza e di vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, anche da parte di persone disabili, nonché a garantire la tutela di valori architettonici ed ambientali, il decoro e lo sviluppo sostenibile correlati all'attività edilizia perseguendo obiettivi di semplificazione, efficienza ed efficacia dell'azione amministrativa.

Art. 2 - Oggetto del regolamento edilizio

Il Regolamento Edilizio ha per oggetto la regolamentazione degli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, nonché le loro modalità attuative e procedurali.

Art. 3 - Rinvii a norme vigenti

Per tutti gli aspetti di interesse dei procedimenti urbanistici ed edilizi si intendono qui recepite tutte le disposizioni normative di emanazione statale e regionale incidenti sugli usi e trasformazioni del territorio, nonché sull'attività edilizia.

Per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, si intendono quelle contenute nel regolamento regionale.

Art. 4 - Rinvio alla pianificazione sovraordinata

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si rinvia, per l'edificazione nelle varie parti del territorio, agli strumenti di pianificazione sovraordinata, alla disciplina del Piano Strutturale, alle disposizioni del Piano Operativo, dei Piani Attuativi di qualsiasi tipo oltre alle leggi nazionali e regionali.

PARTE SECONDA-DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

– TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI CONSULTIVI

Art. 5 - Composizione, compiti e modalità di funzionamento dello Sportello Unico dell'Edilizia e di ogni altro organo secondo la disciplina vigente, ivi compresa quella statutaria locale

Lo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) è composto dal Responsabile del Settore e da personale tecnico e amministrativo.

Compiti del SUE sono quelli di istruire le istanze che prevedono da parte dell'Ente il rilascio di un titolo abilitativo nonché di verificare le pratiche edilizie soggette a deposito (SCIA, CILA, CILAS, CIL, etc) estratte tramite sorteggio secondo le percentuali previste dalle norme vigenti ed indicate con apposita determina dirigenziale.

Le istanze che prevedono il rilascio di un titolo abilitativo da parte dell'Ente verranno esaminate in ordine di protocollo salvo casi di forza maggiore o di pubblica utilità.

Le istanze saranno valutate da una Commissione Tecnica Interna, nominata dalla Giunta Comunale e composta dai seguenti componenti permanenti :

- Responsabile del Settore Assetto del Territorio;
 - Responsabile ufficio urbanistica ;
 - Istruttori e Funzionari tecnici ufficio edilizia e urbanistica;
- nonché dai seguenti soggetti non permanenti che potranno essere convocati con diritto di voto, anche singolarmente, di volta in volta in relazione alle pratiche da esaminare :
- Responsabile Ufficio Ambiente ;
 - Responsabile Settore Lavori Pubblici o suo delegato ;
 - Responsabile Comando Polizia Municipale o suo delegato ;
 - Responsabile Settore Affari Generali e Legali;
 - Segretario Comunale ;

La Commissione esamina tutte le istanze anche al fine di avere una valutazione comparata di tutti i problemi inerenti le trasformazioni territoriali ed ambientali connesse all'attività edilizia facilitando il lavoro dei tecnici Istruttori e dei Responsabili del Procedimento

Le risultanze della Commissione sono valide con la presenza di almeno 5 dei suoi componenti regolarmente convocati e le decisioni sono prese a maggioranza dei presenti .

Le decisioni della Commissione faranno parte integrante e sostanziale dell'istruttoria delle istanze .

Le istanze saranno sottoposte all'esame della Commissione Tecnica – attualmente nominata con delibera della Giunta Comunale n. 180 del 26.07.2018 - solo quando complete di ogni documentazione richiesta.

Il rilascio dei titoli abilitativi deve rispettare i termini previsti dalle norme vigenti al momento della presentazione dell'istanza stessa.

Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino alterazione dello stato dei luoghi e dell'aspetto esteriore di aree o di immobili individuati quali beni paesaggistici, i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di autorizzazione paesaggistica contestualmente alla richiesta del titolo edilizio od anche autonomamente, senza che l'avvio di tale

procedimento determini una interruzione nell'esame del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.

La Commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nell'ambito del procedimento disciplinato dall'art. 146 del Codice.

La stessa [si](#) esprime in qualità di autorità competente in materia di VAS in virtù della deliberazione della Giunta Comunale n.160 del 15.06.2023.

La Commissione per il Paesaggio è composta da tre membri scelti tra esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti prescritti dall'art. 153 della LRT 65/2014 e s.m.i. ed è nominata con atto deliberativo della Giunta Comunale.

Sono incompatibili i soggetti che, per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, devono esprimersi, anche in sede di controllo, sulle stesse pratiche su cui è tenuta ad esprimersi la Commissione per il Paesaggio. Per tutta la durata del mandato, i membri della Commissione nonché i tecnici ad essi legati in associazione professionale, non possono accettare incarichi professionali privati inerenti ad attività edilizie connesse al territorio comunale.

L'individuazione dei membri avverrà sulla base di apposito bando di avviso pubblico emesso dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio e reso noto mediante pubblicazione sul sito internet dell'Ente e trasmissione ai competenti organi professionali del territorio.

La Commissione è operativa dal momento della nomina dei membri che resteranno in carica per cinque anni e non potranno essere rinominati.

I membri della Commissione decadranno automaticamente se risulteranno assenti, senza giustificato motivo, per più di tre riunioni consecutive o a dodici sedute anche non consecutive nel corso di un anno solare, in tal caso verranno sostituiti con atto deliberativo della Giunta Comunale.

Ugualmente la Giunta Comunale provvederà a sostituire uno dei membri che per qualsiasi motivazione cessa dalla carica prima della scadenza naturale. I membri sostituiti resteranno in carica fino alla scadenza naturale della Commissione.

La Commissione del Paesaggio viene convocata nella sede comunale con frequenza compatibile con gli assolvimenti dettati dai procedimenti amministrativi, comunque in base alle necessità rappresentate dal Responsabile del Procedimento.

Le sedute della Commissione non sono pubbliche ma può essere richiesta la presenza del progettista per i chiarimenti necessari all'esame delle istanze. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I verbali della Commissione una volta sottoscritti digitalmente sono allegati alle pratiche edilizie.

Ai membri della Commissione, per la partecipazione alle sedute, sarà corrisposto un gettone di presenza a titolo di rimborso forfettario. L'importo del gettone di presenza non può superare il tetto massimo fissato per i Consiglieri Comunali eletti nello stesso territorio.

Per i pareri obbligatori ai sensi delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica i compensi saranno quelli deliberati dalla Giunta Comunale.

Ove si intendano realizzare opere edilizie che comportino interventi in aree sottoposte a vincolo idrogeologico i proprietari, possessori o detentori degli stessi, devono presentare richiesta di nulla-osta contestualmente alla richiesta del titolo edilizio senza che l'avvio di tale procedimento determini una interruzione nell'esame del titolo edilizio. I lavori potranno essere iniziati solo dopo l'ottenimento della stessa ed in presenza di adeguato titolo edilizio.

Le istanze sono sottoposte all'esame del Geologo nominato in virtù della delibera della Giunta Comunale n. 9 del 26.01.2016 ogni 2 anni, che esprimerà entro 30 giorni il proprio parere motivato.

Art. 6 - Modalità di gestione anche telematica delle pratiche edilizie con specifiche tecniche degli elaborati progettuali anche ai fini dell'aggiornamento della cartografia comunale

6.1. Definizioni

Nel proseguo, per abbreviare, si dovrà intendere per:

- Pratica edilizia: qualsiasi richiesta, segnalazione, comunicazione inerente l'attività edilizia di cui al Titolo VI Capo II della LRT 65/2014 e s.m.i., di competenza comunale; in particolare la richiesta di Permesso di Costruire, la segnalazione certificata di inizio dell'attività, la comunicazione di inizio lavori, la comunicazione di inizio lavori asseverata, la richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, il certificato di agibilità, la richiesta di autorizzazione paesaggistica, la richiesta di autorizzazione o l'inizio lavori inerenti il vincolo idrogeologico;
- SUE: Sportello Unico per l'Edilizia;
- SUAP: Sportello Unico Attività Produttive
- STAR: Sistema Telematico Accettazione Regionale
- Titolare: soggetto richiedente, segnalatore, denunciante, avente titolo sull'immobile oggetto d'intervento;
- Rappresentato: soggetto titolare che conferisce il potere di rappresentanza, con specifico atto di procura, al soggetto rappresentante o procuratore, ai sensi del Libro IV, Titolo II, Capo VI, del Codice Civile;
- Rappresentante/procuratore: soggetto che riceve il potere di rappresentanza con atto di procura, dal rappresentato, il professionista ovvero l'associazione di categoria o l'agenzia per le imprese;
- PEC: Posta Elettronica Certificata.

6.2. Documentazione obbligatoria da trasmettere unitamente alle istanze

La documentazione obbligatoria da trasmettere per via telematica allo sportello unico ai fini della richiesta di Permesso di Costruire (**PdC**), della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), nonché delle relative varianti, è quella prevista dal regolamento regionale Decreto del Presidente della Giunta Regionale 12 agosto 2020, n.88/R con il quale viene approvato il regolamento di attuazione dell'articolo 141 della LRT n.65/2014 e s.m.i. (Norme per il governo del territorio)

Le istanze dirette al SUE sono accettate solo ed esclusivamente in modalità digitale alla casella PEC istituzionale: *comunesanvincenzo@postacert.toscana.it*. Le pratiche dirette al SUAP saranno accettate solo se pervenute tramite il portale regionale STAR.

Le seguenti modalità di trasmissione si applicano alle pratiche indirizzate allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) ed allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) .

L'invio tramite PEC o sul portale STAR avverrà su gli stampati unici regionali fatti propri dal Comune di San Vincenzo e consentirà l'inoltro verso il SUAP .

Presentare ed inviare le pratiche edilizie con modalità diverse da quelle definite nei paragrafi seguenti, ovvero disattendere le direttive specificate, renderà la pratica edilizia non ricevibile e non accettabile dallo SUE che provvederà, mediante provvedimento a firma del Responsabile del Settore:

- ad elencare le difformità riscontrate,
- ad imporre il non inizio dei lavori in caso di SCIA o di CIL o di CILA/CILA-S,
- ad annullare ed archiviare la pratica edilizia.

Tale provvedimento, nel quale verrà eventualmente indicata anche la documentazione mancante, sarà notificato tramite PEC al titolare o al procuratore entro dieci giorni dalla presentazione della pratica edilizia.

6.3. Procura Speciale

Il richiedente, non ancora in possesso di firma digitale e/o casella P.E.C. dovrà conferire procura speciale, redatta su apposito modulo regionale per operare in relazione ai singoli procedimenti, ai seguenti soggetti di propria fiducia:

- professionista;
- associazione di categoria;
- agenzia per le imprese (abilitata ai sensi del DPR 159/2010)

6.3.1 Si potranno avere **le seguenti casistiche** per la trasmissione delle pratiche tramite PEC:

6.3.1.a) Compilazione dell'istanza in formato cartaceo da parte del dichiarante e trasmissione con PEC e firma digitale del procuratore:

il richiedente e tutti coloro che sono chiamati a fare dichiarazioni all'interno della specifica modulistica possono compilare la documentazione in formato cartaceo con firma autografa (la sottoscrizione autografa deve essere obbligatoriamente accompagnata dal documento di identità del/dei dichiaranti) consegnando la stessa al professionista, associazione di categoria o agenzia delle imprese perché proceda all'acquisizione elettronica (scansione) ed alla trasmissione telematica all'ufficio interessato.

In tal caso il richiedente dovrà conferire al soggetto prescelto procura speciale secondo il modello denominato "PROCURA SPECIALE"

In questo caso il dichiarante non avrà necessità di utilizzare la PEC e la FIRMA DIGITALE perché si avvarrà di PEC e firma digitale del procuratore.

6.3.1.b) Compilazione in formato elettronico e firma digitale del dichiarante, trasmissione con PEC del procuratore:

- il richiedente compila la documentazione in formato elettronico e la firma digitalmente, trasmettendola al professionista, associazione o agenzia di fiducia perché proceda alla trasmissione telematica all'indirizzo PEC del Comune. A tal fine il richiedente conferirà procura speciale per la presentazione telematica ad un professionista, associazione o agenzia di fiducia secondo il modello scaricabile dal sito istituzionale come sopra indicato.

- Se il richiedente ha la firma digitale, ma non casella PEC., la procura sarà relativa al solo utilizzo di una casella PEC di proprietà del soggetto delegato.

In questo caso:

- se il delegato ha la firma digitale, sia l'interessato che il delegato firmano digitalmente la documentazione allegata alla pratica e la procura, senza necessità di scannerizzare il cartaceo contenente le firme autografe;
- se il delegato non ha la firma digitale sarà solo l'interessato a firmare digitalmente tutta la documentazione facente parte dell'istanza, utilizzando la PEC del delegato per l'inoltro. In questa ipotesi deve essere compilata copia cartacea della procura con apposizione della firma autografa del delegato e specifica indicazione dell'indirizzo PEC utilizzato; la procura così compilata dovrà essere scannerizzata e firmata digitalmente dall'interessato, e inviata insieme al resto della documentazione firmata digitalmente dal richiedente.

6.3.1.c) Compilazione in formato elettronico, firma digitale e trasmissione con PEC del dichiarante:

il richiedente compila la documentazione in formato elettronico e la firma digitalmente, poi la trasmette direttamente alla PEC istituzionale, tramite la propria PEC

Il soggetto che presenta l'istanza deve dichiarare il proprio indirizzo PEC nell'apposita sezione della domanda.

6.3.2 La presentazione dell'istanza deve essere corredata da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà redatta nelle forme di cui al testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 secondo quanto disposto dall'art.3, comma 1 della LRT 5 Giugno 2020, n.35.

6.4 - Modalità' di invio tramite PEC

6.4.a) E' necessario inviare una mail tramite PEC per ogni procedimento da attivare (corrispondenza "uno a uno"). Qualora il volume degli allegati non consenta la trasmissione attraverso un unico invio, è possibile trasmettere la documentazione con successivi messaggi PEC componendo l'oggetto della PEC secondo le modalità di cui al successivo punto 6.4.g).

E' inoltre necessario:

6.4.b) compilare l'istanza secondo la specifica modulistica scaricabile dal sito istituzionale alle varie sezioni d'interesse;

6.4.c) compilare il modello "PROCURA SPECIALE", se necessaria, secondo quanto specificato al precedente punto 2 lett. a) e b);

6.4.d) compilare il modello "DISTINTA" in funzione dell'ufficio destinatario SUAP o SUE Servizi per il Territorio specificando gli endoprocedimenti che si intende avviare ed i relativi file di riferimento. La distinta dovrà essere firmata digitalmente;

6.4.e) scannerizzare ed allegare le ricevute dei pagamenti effettuati in relazione al procedimento che si intende avviare. Le ricevute per diritti ed oneri, i bolli ed i documenti d'identità potranno essere inoltrati privi di sottoscrizione digitale.

6.4.f) Ogni altro documento deve essere sottoscritto digitalmente dal richiedente o dal procuratore; gli elaborati progettuali devono sempre essere sottoscritti digitalmente dal professionista abilitato.

6.4.g) Il testo dell'oggetto della PEC deve essere composto nel seguente:

<SUE > <denominazione richiedente>-<oggetto pratica >-<indirizzo>-<numero PEC> in cui:

- in "denominazione richiedente" dovrà essere specificato il cognome e nome del richiedente;
- nell' "oggetto pratica " dovrà essere sinteticamente indicato quanto richiesto/comunicato ;
- in "indirizzo" dovrà essere specificato chiaramente l'indirizzo ed il numero civico;
- in "numero PEC" indicare il numero dei messaggi PEC. legati alla domanda.

Esempio:

1/1 – nel caso ordinario di un unico invio ;

1/3 - 2/3 - 3/3 - qualora il volume degli totale degli allegati (max 50 MB) non consenta la trasmissione dei files in un unico messaggio di PEC. In questo caso con <numero PEC.> si deve indicare il numero PEC corrente /numero PEC totale relative alla stessa pratica.

Nel caso si tratti di un' integrazione ad una pratica già trasmessa precedentemente l'oggetto deve essere uguale alla prima trasmissione con l'aggiunta : <integrazione pratica_lettera/anno/numero>

In questo caso, ad ogni nuovo invio, dovrà essere prodotta relativa lettera di accompagnamento esplicativa dell'oggetto delle integrazioni.

6.4.h) Tecniche di “naming” dei file a contenuto generico da allegare all'istanza:

I file allegati all'istanza, diversi dagli elaborati grafici, che debbono essere rappresentati invece con le tecniche di “naming” di cui al successivo punto 6.5.d), dovranno essere denominati con la seguente tecnica di “naming” standardizzata, prendendo i codici di riferimento assegnati dall'ufficio riportati nella tabella allegata, seguito dal tratteggio basso (underscore), dalla revisione. Esempio: allegato01_r0 (parere USL.)

Per tutti gli altri allegati “allegati generici non codificati” non è prevista una codifica specifica ed è possibile fare riferimento alle indicazioni riportate nella tabella allegata alla voce suddetta.

Il modello denominato “DISTINTA”, opportunamente predisposto, dovrà essere compilato specificando per ogni file il relativo nome e contenuto, aggiungendone di nuovi, per i casi non previsti, utilizzando sempre la codifica suddetta con quella di cui al capitolo quattro.

Per le tecniche di “naming” degli elaborati grafici, ci si deve attenere e si rimanda al successivo punto 6.5 “Specifiche di formato e di rappresentazione degli elaborati tecnico progettuali”.

Nell'allegato elenco, che può essere modificato o integrato con determina della P.O. sono riportati il nome dei file ed il contenuto relativo agli interventi edilizi più comunemente usati.

I nomi dei file, così come sopra specificato, non devono contenere simboli che potrebbero rendere illeggibile il file quali: \ / : * ? " < > |

6.4.i) Tipi di file accettati.

Tutta la documentazione deve essere prodotta esclusivamente nei seguenti formati:

- documenti, dichiarazioni etc: formato .pdf / pdf/a.
- immagini: formati .pdf o pdf/a. Si richiede di ridurre il rapporto tra visibilità/peso file utilizzando strumenti idonei al ridimensionamento delle immagini catturate (ex. Photofiltre ed altri) limite massimo 1MB.
- planimetrie, disegni ed altro materiale grafico: si richiede l'invio in formato .pdf o pdf/a. Stante l'impossibilità di effettuare misure da file in formato .pdf da schermo, si richiede di quotare con attenzione ogni dimensione che possa essere utile all'istruttoria della pratica. Al fine di consentire all'ufficio una corretta archiviazione e gestione dei file non è consentito allegare file compressi (.zip, .rar etc), ma di “frazionare” l'invio degli allegati in più PEC secondo le indicazioni di cui al precedente punto a).

6.4.l) Durante la fase di stampa dei documenti, volta alla creazione dei file .pdf e pdf/a, accertarsi che:

- le “opzioni dimensioni” siano impostate su “dimensioni effettive” e non su “adatta” o “riduci”;

- l'orientamento della pagina corrisponda a quello del layout, così che il file .Pdf prodotto sia immediatamente leggibile senza ricorrere alla rotazione della vista;
 - il formato della pagina sia il medesimo di quello del foglio da stampare, evitando così ampi margini bianchi;
- tutta la documentazione sia redatta preferibilmente in bianco/nero, verificando pertanto che in fase di stampa .pdf la proprietà "Carta/qualità" sia impostata su "Monocromatico". Salvo esigenze tecniche particolari (grafici, foto etc..), la documentazione potrà essere prodotta a colori.

6.5 - Specifiche di formato e di rappresentazione degli elaborati tecnico-progettuali

6.5.a) Dimensione (peso) massima di ciascun file: 600 Kbyte. Sono ammissibili formati maggiori, comunque non superiori ad 5 Mbyte per le tavole grafiche ed a 5 Mbyte per la documentazione fotografica (complessivo di tutte le foto) e nel rispetto della dimensione massima complessiva degli elaborati informatizzati definita al successivo punto 6.5. b)

6.5.b) Dimensione massima complessiva degli elaborati informatizzati compreso relazioni, documentazione fotografica, elaborati allegati ad autorizzazioni o nulla osta che costituiscono presupposto per il titolo edilizio: 50Mbyte.

6.5.c) La rappresentazione deve essere contenuta entro i limiti del formato UNI A3; in caso di progetti più complessi si può utilizzare fino al formato UNI A0.

Nel caso di rappresentazioni grafiche particolari (es. opere stradali, reti tecnologiche lineari etc.) che necessitano di un ampio inquadramento cartografico, è possibile operare tramite "scomposizione" in diversi quadranti di rappresentazione, opportunamente individuati ed identificati con riferimento al quadro di unione complessivo

6.5.d) Tecniche di "naming" dei file a contenuto grafico: costituito da 9 caratteri alfanumerici, distinti in tre gruppi, separati con tratteggio basso (underscore), tipo SA_P01_r0, così definiti:

- il primo, descrittivo di Stato, è composto da due caratteri alfabetici in maiuscolo, ad indicare se trattasi di Stato Concessionato (SC), Stato Attuale (SA), Stato Legittimo (SL) Stato di Progetto (SP), Stato Sovrapposto (SS) e Stato Finale (SF),
- il secondo, descrittivo del tipo di rappresentazione, è composto da tre caratteri che indicano, con una lettera, maiuscola, il tipo di rappresentazione, (utilizzando convenzionalmente la Q per Inquadramento cartografico (Strumenti urbanistici, vincoli, catasto etc), la P per le planimetrie ai vari livelli compresi gli inquadramenti nel lotto/i, la S per le Sezioni, la V per Viste/prospetti, la R per Rendering, la T per Particolari, la X per Schemi, la I per Impianti, e con due caratteri numerici la numerazione progressiva, da assegnare partendo da "01", per ognuno dei tipi di rappresentazione o tavola corrispondente alla rappresentazione stessa.
- il terzo, descrittivo dello stato di aggiornamento, è composto da due caratteri, di cui il primo è stabilito convenzionalmente nella lettera "r" minuscola ed il secondo è un numero progressivo, a partire da "0" (che indica la prima emissione), da aggiornare ad ogni successiva revisione dell'elaborato (r0, r1, r2,...)

6.5.e) Nel caso siano prodotti elaborati integrativi in sostituzione di elaborati già depositati la trasmissione dovrà essere corredata dei soli file oggetto di sostituzione;

6.5.f) Modalità di redazione degli elaborati grafici, in linea con i disposti del vigente Regolamento Edilizio:

- il file dovrà avere le dimensioni della stampa reale nelle scale grafiche opportune o prescritte :
- la mascherina dovrà avere dimensioni minime del formato A6 e massimo del formato A4
- la rappresentazione degli elementi dell'organismo edilizio fornita tramite file dovrà essere del tipo a segno grafico nero su fondo bianco e con utilizzo di retinatura/riempimento in colore nero-grigio per murature sezionate. Sono ammesse colorazioni per gli elaborati di stato sovrapposto, nei tradizionali colori (giallo per demolizioni e rosso per costruzioni) e i casi in cui l'utilizzo del colore sia finalizzato ad una migliore comprensione di tematismi/areali.
- la rappresentazione deve obbligatoriamente comprendere la quotatura plano-altimetrica, il dimensionamento degli infissi, la destinazione funzionale, superficie calpestabile, altezza netta e superficie aero-illuminante di ogni locale con formati di quotatura idonei a garantirne la leggibilità a video, in scala di visualizzazione reale, per una migliore leggibilità a video, e per contenere il formato dell'elaborato.

6.6 - Codifica e comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale

6.6.a) Ogni pratica edilizia, sarà codificata, classificata ed individuata in fase di gestione ed archiviazione tramite l'assegnazione della lettera (A) per i procedimenti di autocertificazione, autorizzazione o comunicazione, della lettera (D) per i procedimenti ordinari soggetti a Permesso di Costruire, della lettera (U) per le pratiche di abuso edilizio, della lettera (S) per i condoni edilizi, dalla lettera (F) per le attestazioni di conformità, della lettera (M) per la richiesta di rilascio matricola ascensori seguite dalle ultime due cifre dell'anno di presentazione (15) e della numerazione progressiva (1, 2, 3) etc. .

Alle varianti degli atti suddetti si applica lo stesso criterio di classificazione progressiva.

6.6.b) Ogni pratica edilizia, come previsto dalla L. 241/90 e smi, sarà assegnata ad un **Istruttore** e Responsabile del Procedimento al quale dovrà farsi capo per ogni informazione successiva.

6.6.c) L'Amministrazione Comunale provvederà a comunicare il nominativo del Responsabile del tramite la pubblicazione online sul sito istituzionale del Comune di San Vincenzo.

6.6.d) I provvedimenti definitivi, autorizzativi o permessi, saranno classificati con la lettera (A) le Autorizzazioni, con la lettera (C) i Permessi di Costruire, con la lettera (L) le Concessioni dei Condoni Edilizi, con la lettera (I) le Autorizzazioni Idrogeologiche, con la lettera (G) le Autorizzazioni Paesaggistiche, con la lettera (P) le Dichiarazioni di Conformità Urbanistica Edilizia SUAP, seguite dalle ultime due cifre dall'anno del rilascio e dalla numerazione progressiva (1, 2, 3) etc.. e faranno riferimento alla domanda di origine.

L'Amministrazione Comunale rilascerà il provvedimento finale, Autorizzazione, Atto di Assenso, Permesso di Costruire, o qualunque esso sia, in formato digitale e sarà trasmesso al titolare della PEC, delegato con le modalità di cui al precedente punto 6.3.

Il provvedimento finale sarà costituito e richiamerà quali suoi allegati, integranti e sostanziali, il nome dei file il loro contenuto.

6.7 Allegati generici codificati

Nome del file Contenuto

Allegato_01_r.... Parere A.U.S.L.
allegato_03_r Relazione geologica/geotecnica/fondazioni
allegato_06_r.... Parere Vigili del Fuoco
allegato_07_r.... Oneri – Costo Costruzione
allegato_08_r.... Atto unilaterale d'obbligo
allegato_09_r.... Fidejussione
allegato_13_r.... Isolamento termico
allegato_15_r.... Scheda censimento Patrimonio Edilizio (solo in caso di aumento carico urbanistico)
allegato_16_r.... Schede bio - architettura
allegato_17_r.... Programma miglioramento agricolo-ambientale
allegato_24_r.... Verifica L. 13/89 e DM 236/89 barriere architett.
Allegato_25_r.... Valutazione impatto acustico
Allegato_26_r.... Valutazione inquinamento luminoso
Allegato_35_r.... Convenzioni
Allegato_41_r.... Ditta esecutrice lavori (dati identificativi e se dovuto DURC)
Allegato_43_r.... Deposito progetto URTAT
Allegato_47_r.... Collaudo opere URTAT
Allegato_52_r.... Titolo di proprietà
Allegato_54_r.... Relazione tecnica illustrativa
Allegato_57_r.... Documentazione fotografica
Allegato_58_r.... Stampato ISTAT
Allegato_61_r.... Perizia asseverata
Allegato_64_r.... Relazione paesaggistica DPCM 12/12/2005
Allegato_65_r.... Sanzione _____ € _____
Allegato_68_r.... Diritti di Segreteria € _____
Allegato_76_r.... Modello allegato DM 10/77
Allegato_87_r.... Elaborato tecnico della copertura
Allegato_89_r.... Certificato di conformità copertura
Allegato_95_r.... Progetto dell'impianto multi-servizio e della sua rispondenza ai requisiti di legge

6.8 Allegati generici non codificati

Scaricabili dal sito internet del Comune di San Vincenzo al seguente indirizzo:

<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Novita/Notizie/Edilizia-Modelli-Unici-Regionali>

Nome del file Contenuto

Allegato_PC_r.... Domanda permesso costruire
Allegato_SCIA_r.... SCIA
Allegato_CILA_r.... CILA
Allegato_CILA-S_r.... CILA-S
Allegato_CIL_r.... CIL
Allegato_etcc.._r.... _____

Art. 7 - Modalità di coordinamento con il SUAP

Le istanze al SUAP devono pervenire esclusivamente in forma digitale con la modulistica unificata e standardizzata regionale aderendo al servizio telematico di accettatore unico di livello regionale STAR, tramite il quale è possibile scaricare la modulistica ed inviare le istanze al SUAP stesso.

Poiché non sono possibili altre forme di invio, a meno che sulla piattaforma STAR non sia presente la modulistica o il procedimento da attivare è necessario, ai della validità della pratica, procedere all'invio con le regole di cui al precedente art. 6 .

In assenza di presentazione della documentazione in modalità telematica, tramite l'accettatore unico della piattaforma regionale STAR, la documentazione trasmessa con modalità e/o forma diversa, da quella indicata, non può essere accolta e non produce gli effetti abilitativi previsti dalla normativa.

Per l'attivazione delle istanze di carattere edilizio valgono le istruzioni e modalità di presentazione e nomina degli elaborati di cui ai precedenti articoli.

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

Art. 8 - Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Il Permesso di Costruire ed ogni altro titolo abilitativo adottato in violazione di legge o viziato da etcc.esso di potere o da incompetenza è annullabile d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse entro un termine non superiore a 6 mesi ai sensi degli artt. 21-octies e 21-nonies della L. 241/1990 e smi.

Per i titoli abilitativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o false e mendaci dichiarazioni possono essere annullati anche dopo la scadenza del termine di 6 mesi, fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalle norme vigenti.

Entro 10 anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.

In caso di annullamento del Permesso di Costruire o dei titoli abilitativi presentati si applicano le disposizioni di cui alla LRT 65/2014 e smi ed al DPR 380/2001 e smi.

Art. 9 - Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica (CDU) può essere richiesto esclusivamente in forma digitale tramite PEC

Nell'oggetto della PEC, con la quale si invia il modello compilato ed i suoi allegati (scaricabile sul sito internet del Comune di San Vincenzo al seguente indirizzo:

<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Modulistica>

si richiede di inserire la seguente descrizione "Richiesta certificato di destinazione urbanistica".

Si richiede di allegare file in formato pdf e di ridurre al minimo l'entità complessiva dei Byte inviati e comunque non superiore a 5 MB.

Il documento, in bollo e corredato della ricevuta di versamento dei diritti di segreteria, può essere firmato digitalmente altrimenti sarà necessario allegare documento di identità del richiedente.

Il mancato rispetto delle indicazioni precedentemente descritte, pur non consentendo di dichiararne l'irricevibilità, potrà comportare ritardi nell'istruttoria delle istanze.

La consegna del certificato avverrà esclusivamente tramite PEC all'indirizzo indicato dal richiedente.

Art. 10 - Proroga dei titoli abilitativi

Ove il titolare di titolo abilitativo non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dalla data dello stesso, questo decade e, per l'esecuzione delle medesime opere, deve essere richiesto nuovo titolo.

E' ammessa la proroga all'inizio dei lavori con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del titolare, che siano intervenuti a ritardare l'inizio dei lavori.

Il termine di ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio o comunque come indicato nei titoli abilitativi. Decorso tale termine il titolo decade per la parte non eseguita, salvo che anteriormente alla sua scadenza sia stata richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del titolo stesso. Sono tali i seguenti fatti:

- a) il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
- b) il provvedimento di sospensione dei lavori;

- c) la dichiarazione di fallimento dell'originario titolare del permesso in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
 - d) impedimenti derivanti da eventi naturali;
 - e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta del Permesso di Costruire
 - f) Il Responsabile del Settore può concedere un termine superiore a tre anni per l'ultimazione dei lavori esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari
- Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare del titolo abilitativo deve dotarsi di un nuovo titolo concernente la parte non ultimata.
- L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del Permesso di Costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati, comunicati ed accertati dal SUE.
- Sono fatte salve le proroghe derivanti da altre disposizioni speciali in deroga.

Art. 11 - Agibilità, sospensione dell'uso e dichiarazione di inagibilità

La sospensione dell'uso di un'immobile e/o la dichiarazione di inagibilità può essere dichiarata dal Responsabile del Settore Assetto del Territorio solo a seguito di sopralluogo o verbale redatto dai VVFF, dall'ARPAT o dall'USL o altri organi di vigilanza dai quali risultino condizioni di pericolo per l'incolumità delle persone o rischi di carattere igienico sanitario o per pericolo di contaminazione ambientale.

Per le richieste di agibilità presentate anteriormente al 28.12.1994 (data di entrata in vigore del DPR n. 425 del 22.04.1994) e non definite, gli interessati possono integrare la documentazione già depositata con quella eventualmente carente ai sensi dell'art. 149 della LRT 65/2014 e smi, ivi compresa l'attestazione asseverata, secondo normativa vigente.

Nel caso di sanatoria straordinaria, la rispondenza alle norme inderogabili deve essere asseverata attraverso le procedure di cui all'art. 149 della LRT 65/2014 e smi. mediante idonea documentazione per i requisiti igienico sanitari facendo eventualmente ricorso alle valutazioni tecnico discrezionali oppure acquisendo parere della USL competente. Per quanto attiene le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del c. 3 dell'art. 35 della L 47/85. Resta fermo che le opere oggetto di condono non devono contrastare con le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi e infortuni.

In caso di mancanza dei requisiti richiesti per l'agibilità, accertata dall'Azienda USL o da altri organi interni od esterni dell'Ente, il Responsabile del Settore competente dell'Amministrazione Comunale può:

- revocare l'agibilità dell'immobile;
- comunicare al proprietario del fabbricato gli adeguamenti necessari per eliminare le carenze riscontrate, indicando un termine entro il quale tali adeguamenti devono essere effettuati.

In caso di sopralluogo fatto dall'USL nell'ambito dei controlli previsti per legge la comunicazione può essere fatta direttamente dall'USL quando si tratti di carenze che possono avere un impatto sulla sicurezza, sulla salute, sull'accessibilità da parte dei fruitori del fabbricato da eliminare urgentemente.

Nessuna costruzione, può essere utilizzata se l'agibilità è stata revocata o la costruzione dichiarata inagibile e nei casi disciplinati dall'art. 149 comma 2 della LRT 65/2014 e smi e dalle precedenti disposizioni di legge.

Art. 12 - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi, rateizzazioni .

Le presenti norme sostituiscono il regolamento approvato con delibera consiliare n. 82 del 26.09.2008. Le tabelle rimangono in vigore fino all'approvazione delle delibere regionali di cui agli artt. 184 e 185 della LRT 65/2014 e smi.

Il pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione è così disciplinato :

12.1. Versamento del contributo relativo ai titoli abilitativi di cui all'articolo 183 della LRT 65/2014 e smi.

12.1.1. *Versamento in unica soluzione.*

12.1.1.1. La quota del contributo di cui all'articolo 183, oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione, è corrisposta al Comune all'atto del ritiro del Permesso di Costruire.

12.1.1.2. Nel caso di Permesso di Costruire in sanatoria, tale quota è dovuta prima del rilascio.

12.1.1.3. Per i nuovi interventi ricadenti all'interno delle aree delimitate dai piani di cui alle leggi 167/1962, 865/1971 e successive modificazioni ed integrazioni, il pagamento dell'importo dovuto, anche in forma rateizzata, sarà regolamentato nelle singole convenzioni sulla base delle disposizioni dei regolamenti sull'assegnazione di tali aree.

12.1.2 *Versamento in forma rateizzata.*

In alternativa al pagamento immediato, in unica soluzione, dell'importo dovuto, lo stesso potrà essere corrisposto in forma rateizzata ai sensi dell'articolo 190 della richiamata legge regionale, con le seguenti modalità e scadenze:

12.1.2.1. Per tutti gli interventi soggetti a Permesso di Costruire, il contributo dovuto è corrisposto nella misura del:

- 20 % all'atto del ritiro del Permesso di Costruire;
- 20 % allo scadere del 6° mese dalla data di ritiro del Permesso di Costruire;
- 20 % allo scadere del 12° mese dalla data di ritiro del Permesso di Costruire;
- 20 % allo scadere del 18° mese dalla data di ritiro del Permesso di Costruire;
- 20% allo scadere del 24° mese dalla data di ritiro del Permesso di Costruire

12.1.2.2. Per gli interventi relativi a Permesso di Costruire in sanatoria, il contributo dovuto è corrisposto, previa presentazione di idonea garanzia fidejussoria, nella misura del:

- 25 % prima del rilascio;
- 25 % allo scadere del 6° mese dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio;
- 25 % allo scadere del 12° mese dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio;
- 25 % allo scadere del 18° mese dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio.

12.1.3. *Varianti del Permesso di Costruire*

12.1.3.1 Nei casi di variante del Permesso di Costruire, di cui all'articolo 143 della LRT 65/2014 e smi, che comportano la sospensione dei lavori, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti punti 1.1.1.) e 1.2.1.);

12.1.3.2. Nei casi di variante del Permesso di Costruire di cui all'art. 143 della LRT 65/2014 e smi, che non comportano la sospensione dei lavori, il contributo eventualmente dovuto a conguaglio, calcolato dal progettista con riferimento ai valori tabellari in vigore alla data di rilascio del permesso stesso, è versato contestualmente al deposito delle suddette varianti che dovrà comunque avvenire entro i termini di validità dell'atto abilitativo.

Decorso inutilmente tale termine saranno applicate, sulle somme dovute, le sanzioni di cui all'articolo 192 della LRT 65/2014 e smi. Il Comune provvederà, successivamente al controllo del calcolo dei contributi dovuti e versati e, nel caso di difformi determinazioni, il Responsabile del Procedimento provvederà a comunicare all'interessato, mediante notifica, il nuovo importo calcolato e l'ammontare dell'eventuale conguaglio da corrispondere, in un'unica soluzione, nel termine massimo di trenta giorni dalla data di ricevimento della comunicazione stessa. Decorso inutilmente tale termine saranno applicate, sulle somme dovute, le sanzioni di cui all'articolo 192 della LRT 65/2014 e smi.

12.2. Versamento del contributo relativo a SCIA in sanatoria e CILA.

Contestualmente al deposito della pratica dovranno essere indicati:

- la gratuità o meno dell'intervento,
- il calcolo eseguito dal progettista abilitato ed i relativi importi distinti in oneri per urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione;
- le modalità di pagamento prescelte sulla base della presente regolamentazione

12.2.2. Versamento in unica soluzione.

12.2.2.1. Il contributo, se dovuto, è corrisposto al Comune al momento della presentazione della SCIA, della SCIA in sanatoria o della CILA onerosa. In caso di mancato versamento saranno applicate, sulle somme dovute, le sanzioni di cui all'articolo 192 della LRT 65/2014 e smi.

12.2.3 Versamento in forma rateizzata

12.2.3.1. In alternativa al pagamento in un'unica soluzione del contributo dovuto per la SCIA, SCIA in sanatoria o CILA onerosa, da effettuarsi al momento della presentazione della pratica edilizia al Comune, lo stesso contributo può essere corrisposto in forma rateizzata ai sensi dell'art. 190 della richiamata legge regionale, con le seguenti scadenze:

- 20 % al momento della presentazione della pratica edilizia;
- 20 % allo scadere del 6. mese dalla data di presentazione della pratica edilizia;
- 20 % allo scadere del 12. mese dalla data di presentazione della pratica edilizia;
- 20 % allo scadere del 18. mese dalla data di presentazione della pratica edilizia;
- 20% allo scadere del 24. mese dalla data di presentazione della pratica edilizia;

12.2.4. Varianti alla SCIA ed alla CILA onerosa

12.2.4.1 Nei casi di variante di cui all'art.143 della LRT 65/2014 e smi, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti punti 12.2.2.1. e 12.2.3.1.

12.2.5 Controlli e conguagli

12.2.5.1. Il Comune provvederà al controllo del calcolo dei contributi dovuti e versati e, nel caso di difformi determinazioni, il responsabile del procedimento provvederà a comunicare all'interessato, mediante notifica, il nuovo importo calcolato e l'ammontare dell'eventuale conguaglio da corrispondere, in un'unica soluzione, nel termine massimo di trenta giorni dalla data

di ricevimento della comunicazione stessa. Decorso inutilmente tale termine saranno applicate, sulle somme dovute, le sanzioni di cui all'art. 192 della LRT 65/2014 e s.m.i.

12.3 Garanzie finanziarie

12.3.1. Nella ipotesi di rateizzazione del contributo dovuto, il titolare dell'atto abilitativo a garanzia delle obbligazioni contratte con il Comune, dovrà presentare idonea garanzia finanziaria mediante fideiussione rilasciata da:

- istituto di credito autorizzato;
- da impresa di assicurazioni con sede legale nell'Unione Europea ammessa ad operare in libertà di prestazione di servizi nel territorio della Repubblica, autorizzata al ramo 15 (cauzioni) e ricompresa nell'elenco pubblicato trimestralmente dall'I.S.V.A.P. ai sensi dell'articolo 87 del DLgs n. 175/95;
- intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del DLgs 01.09.1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero competente.

12.3.2. Tali garanzie devono essere presentate dal titolare della pratica edilizia per un importo pari al contributo da saldare per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione, maggiorato del 10 %.

12.3.3. La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal Responsabile del Procedimento e dovrà riportare l'espressa **dicitura** delle seguenti clausole:

"- La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune per oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, oneri per opere di trattamento e smaltimento rifiuti ed eventuali sanzioni di cui all'articolo 192 della LRT 65/2014 e s.m.i. comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune.

- Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fidejussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta tramite PEC del Comune. A tale proposito la polizza deve contenere l'indirizzo PEC ove eseguire le notifiche del Comune.

- Il fideiussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

- Non si fa luogo dell'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 192 della LRT 65/2014 quando il fideiussore esegua il pagamento entro 10 giorni dalla ricezione della notifica della richiesta.

Il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore."

12.3.4. L'atto fornito in garanzia verrà depositato presso la Tesoreria Comunale. Al termine dei pagamenti degli importi dovuti e degli eventuali interessi di mora maturati per avvenuto ritardo ai sensi dell'articolo 192 della citata LRT 65/2014 e s.m.i, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo della polizza depositata.

12.4. Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione

12.4.1. In alternativa al pagamento del contributo dovuto, il titolare del Permesso di Costruire o della SCIA, può altresì, ai sensi articolo 191 della LRT 65/2014 e s.m.i, obbligarsi a realizzare direttamente opere di urbanizzazione secondo modalità e procedure di cui al regolamento approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 23.03.2018 reperibile al seguente link

<https://onlinesanvincenzo.jenteccloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=CC/2018/26>

12.5. Sanzioni

12.5.1. Nel caso di pagamento rateizzato, tali sanzioni si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate quando il fideiussore esegua il pagamento dopo 10 giorni dalla ricezione della richiesta che deve essere notificata tramite PEC .

12.5.2. Qualora siano state prestate garanzie fideiussorie che consentano l'escussione immediata e diretta per ciascuna rata, il Comune riscuote gli importi dovuti dopo la scadenza del termine di pagamento e non si applica la sanzione di cui all'art. 192 della LRT 65/2014 e smi.

12.6. Determinazione dei costi medi comunali degli oneri di urbanizzazione e parametri da applicare ai costi medi

In attesa delle delibere regionali di approvazione dei costi medi degli oneri di urbanizzazione e dei relativi parametri da applicare ai sensi dell'art. 184 della LRT 65/2014 e smi si applicano i costi ed i parametri di cui ai punti 7, 8 e 9 del regolamento approvato con la delibera consiliare n. 82 del 26.09.2008 di seguito integralmente trascritti.

12.7.... "omissis **Determinazione dei costi medi comunali degli oneri di urbanizzazione**

12.7.1 *I costi medi comunali per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo i tipi di intervento residenziale, commerciale, turistico, direzionale, industriale e commerciale all'ingrosso risultano moltiplicando i valori di cui alle tabelle A/1 (a,b), A/2 (a,b), A3 (a,b), A4 (a,b), allegate alla legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 per il coefficiente 1,152 del Comune di San Vincenzo, derivante dal prodotto dei singoli coefficienti moltiplicativi della tabella B. Da tale calcolo risultano i seguenti costi medi comunali:*

a) *costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di insediamenti residenziali, di cui alla tabella A/1 della legge regionale:*

- *urbanizzazione primaria con fognatura separata euro/mc. 10,06;*
- *urbanizzazione secondaria euro/mc. 30,37;*

b) *costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di insediamenti di tipo industriale, artigianale, di cui alla tabella A/2 della legge regionale:*

- *urbanizzazione primaria con fognatura separata euro/mq. 13,50;*
- *urbanizzazione secondaria euro/mq. 12,76;*

categorie speciali:

- *urbanizzazione primaria con fognatura separata euro/mq. 15,47;*

c) *costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi di insediamenti commerciali, turistici e direzionali, di cui alla tabella A/3 della legge regionale:*

- *urbanizzazione primaria con fognatura separata euro/mc. 13,79;*
- *urbanizzazione secondaria euro/mc. 6,89;*

d) *costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria e secondaria per interventi relativi a centri commerciali all'ingrosso, di cui alla tabella A/4 della legge regionale:*

- *urbanizzazione primaria con fognatura separata euro/mq. 23,84;*
- *urbanizzazione secondaria euro/mq. 8,33;*

12.7.2. *Ai sensi del comma 9, lettera a) dell'art. 127 della LRT 01/05, per gli interventi su immobili soggetti alla disciplina di cui al titolo IV, capo III della stessa legge (zone con esclusiva o prevalente funzione agricola), si applicano le stesse tabelle parametriche A1, A2, A3, e A4 relativamente alle spese di urbanizzazione secondaria. Per le spese di urbanizzazione primaria si*

applicano le stesse tabelle depurate delle voci relative a fognatura e rete distribuzione del gas ed in particolare:

a) *costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria per interventi di insediamenti residenziali, di cui alla tabella A/1 della legge regionale:*

- urbanizzazione primaria euro/mc. 9,04;

b) *costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria per interventi di insediamenti di tipo industriale, artigianale, di cui alla tabella A/2 della legge regionale:*

- urbanizzazione primaria euro/mq. 13,03;

- urbanizzazione primaria categorie speciali euro/mq. 14,99;

c) *costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria per interventi di insediamenti commerciali, turistici e direzionali, di cui alla tabella A/3 della legge regionale:*

- urbanizzazione primaria euro/mc. 12,77;

d) *costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria per interventi per interventi relativi a insediamenti commerciali all'ingrosso, di cui alla tabella A/4 della legge regionale:*

- urbanizzazione primaria euro/mq. 23,25;

e) *costi medi comunali per opere di urbanizzazione primaria per interventi di annessi agricoli:*

- urbanizzazione primaria euro/mq. 13,03.

12.7.3. *Ai sensi del comma 9, lettera b) dell' art. 127 della LRT 01/05, agli interventi riguardanti autorimesse autonome e cioè non funzionalmente collegate ad immobili con specifiche destinazioni d'uso, si applica la tabella A3;*

12.7.4. *Nel caso di interventi in zone in cui non siano esistenti o previsti impianti di fognatura, per gli oneri di urbanizzazione primaria, si applicano le tabelle relative ad interventi in zona agricola.*

12.8. Parametri da applicare ai costi medi comunali delle urbanizzazioni primaria e secondaria

12.8.1. *Ai sensi dell' articolo 127, comma 9 della LRT 3 gennaio 2005 n. 1, sugli immobili soggetti alla disciplina di cui al titolo IV, capo III della stessa legge, (zone con esclusiva o prevalente funzione agricola), ai costi medi comunali di cui al precedente punto 7.2), devono essere applicati, in funzione delle tipologie di intervento, i parametri di cui alla seguente tabella C1):*

TABELLA C1

1) Interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia: 0,30

2) Interventi di sostituzione edilizia: 0,80

2a) Interventi di deruralizzazione ex articolo 45 della LRT 1/05: 0,80

2b) Interventi di deruralizzazione ex articolo 43, comma 4, lettera c) della LRT 1/05: 0,60

3) Interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica: 1,00

12.8.1.1. *Ai costi medi comunali determinati al precedente paragrafo 7) devono essere applicati, in funzione delle tipologie di intervento, i parametri di cui alla tabella C) allegata alla LRT 3 gennaio 2005 n. 1 o di cui alla precedente tabella C1.*

12.8.1.2. *L'art. 120 della LRT 3 gennaio 2005 n. 1 stabilisce che le tabelle sopra menzionate saranno aggiornate dalla Giunta Regionale ogni cinque anni. In attesa delle determinazioni regionali, ai costi medi comunali determinati al precedente articolo 8.1.1, si applicano annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo, determinate dall'Istituto*

Nazionale di Statistica per le famiglie di operai e impiegati, per il mese di novembre sul corrispondente mese dell'anno precedente.

12.8.1.3. In attesa delle determinazioni regionali si rende necessario l'aggiornamento delle tariffe inerente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in base alle variazioni I.S.T.A.T..

12.8.1.4. Nella determinazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai costi medi comunali devono essere applicati, in funzione delle tipologie di intervento, oltre ai parametri di cui alle tabelle C e C1, allegate alla LRT 3 gennaio 2005 n. 1, anche le variazioni I.S.T.A.T., i cui dati saranno aggiornati con determina del Dirigente dell'Area Servizi per il Territorio.

12.8.2. A tali costi, si applicano inoltre, le variazioni di cui all'articolo 127 della LRT 3 gennaio 2005 n. 1 e di seguito riportate:

a) - omississ

b) per gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento di campeggi e villaggi turistici, le tariffe si applicano alla S.L.P. delle attrezzature fisse ed a quello delle unità abitative, mentre per quanto riguarda le piazzole si asserisce un'edificabilità teorica di 40 mc. a piazzola;

c) nel caso di interventi di edilizia agevolata e/o sovvenzionata, ricadenti all'interno di aree ricomprese nel P.E.E.P., l'importo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per l'acquisizione delle aree non potrà comunque superare quello, a tal fine previsto, dalla deliberazione della Giunta Regionale Toscana del 18 marzo 1996, n. 328 e successive modificazioni ed integrazioni. A tale scopo i valori tabellari degli importi previsti per urbanizzazione primaria e secondaria andranno abbattuti fino al raggiungimento dell'importo sopradetto e comunque non oltre il limite del 70 % di cui al comma 2) dell'articolo 127 della LRT 3 gennaio 2005 n. 1;

d) per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d), punto 3 (addizioni funzionali) della LRT 3 gennaio 2005 n. 1 e, dell'art. 64, punto 6 del Regolamento Edilizio Unico della Val di Cornia, si applica una maggiorazione del 30%;

e) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola di cui all'articolo 44 della LRT 3 gennaio 2005 n. 1, nel caso in cui non determinino aumento del carico urbanistico, così come definito all'articolo 120 della stessa L.R., sono dovuti gli oneri nella misura del 50% di quella prevista dall'allegato 3. Il relativo conteggio verrà effettuato sui volumi o superfici riferiti alle parti di edificio o di unità immobiliare interessata dall'intervento;

f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali per attività produttive all'aperto (attività di vendita di prodotti o servizi, rimessaggi, lavorazioni permanenti), comporta, in quanto determina aumento del carico urbanistico, la corresponsione di un contributo commisurato:

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel caso di utilizzazione per attività industriali, artigianali e per quelle dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;

- all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione nel caso di utilizzazione per attività turistiche, commerciali e direzionali.

Per tali interventi l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata applicando la tariffa ridotta al 50%, per mq. di superficie di suolo trasformato di calpestio di cui alla

successiva tabella A2 dell'allegato nn. 2 e 31. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano alle superfici destinate a soddisfare gli standard edilizi ed urbanistici in materia di parcheggi.

Nel caso di realizzazione di impianti a cielo aperto, anche se sopraelevati, (nastri trasportatori, etc.) si prende a riferimento la superficie coperta determinata dalla proiezione a terra degli stessi. A tale superficie si applica, per intero, la tariffa della tabella A2, dell'allegato nn. 2 e 32, nonché

contributo sul costo di costruzione nella misura dell'8% della perizia giurata di cui al successivo punto 12.9;

g) *le superfici coperte, non costituenti S.L.P. ai sensi del vigente regolamento edilizio, (tettoie, porticati o simili) destinati ad ospitare attività di vendita di prodotti o servizi, lavorazioni permanenti, impianti, depositi etc., ad esclusione quindi delle pertinenze quali volumi tecnici o spazi di parcheggio et..., l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è determinata applicando la tariffa per mq. di superficie coperta di calpestio di cui alla successiva tabella A2 dell'allegato n. 2 e 33. E' inoltre dovuto il contributo relativo al costo di costruzione nel caso di utilizzazione per attività turistiche, commerciali e direzionali, nella misura riportata al successivo punto 12.9;*

h) *per gli impianti all'aperto a carattere sportivo e ricreativo realizzati dai privati, ancorché convenzionati con il Comune, non costituenti pertinenze di edifici residenziali esistenti, saranno applicate le tariffe per mq. di superficie di calpestio di cui alla successiva tabella A2 dell'allegato nn. 2 e 34, ridotta al 20%. E' comunque dovuto il contributo relativo al costo di costruzione nella misura riportata al successivo punto 12.8. Tali tariffe si applicheranno anche per quegli impianti per i quali è eventualmente consentita la copertura stagionale per un periodo massimo di 8 mesi. Nel caso in cui tali tipi di impianti siano realizzati con coperture fisse (tensostrutture, palloni e simili), saranno applicate le tariffe per mq. di superficie di calpestio di cui alla successiva tabella A2 dell'allegato n. 2 e 35, ridotta al 50%. E' comunque dovuto il contributo relativo al costo di costruzione nella misura riportata al successivo punto 12.8. Alle eventuali attrezzature fisse a carattere residenziale (casa del custode) o commerciale (ristoranti e locali di svago), saranno applicate le tariffe relative a tali destinazioni e la quota relativa del costo di costruzione;*

1 Allegato n. 2 "Tabella degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per i sottosistemi insediativi", mentre l'allegato n. 3 è la "Tabella per gli interventi di cui al titolo IV, capo III della L.R. n. 1/2005 - Sottosistemi ambientali" che dovranno essere aggiornate dal Dirigente dell'Area Servizi per il Territorio.

2 Come nota 1.

3 Come nota 1.

4 Come nota 1.

5 Come nota 1.

i) *agli edifici a carattere sportivo comprese le palestre realizzati dai privati, ancorché convenzionati con il Comune, non costituenti pertinenze di edifici esistenti, saranno applicate le tariffe per mq. Di superficie di calpestio di cui alla successiva tabella A2 dell'allegato nn. 2 e 36. E' comunque dovuto il contributo relativo al costo di costruzione nella misura riportata al successivo punto 12.8, fatte salve quelle attività per le quali sussistano i requisiti soggettivi ed oggettivi indicati dalla legge 443/1985. Qualora, nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, vengano meno tali requisiti, saranno applicate le disposizioni di cui al comma 3, articolo 125 della LRT 1/2005;*

l) *nel caso di abitazioni od uffici, facenti parte integrale di interventi per attività produttive la cui realizzazione sia subordinata da specifiche disposizioni normative alla stipula di atti pubblici registrati che ne dispongano l'indivisibilità patrimoniale e che ne delimitino l'uso a titolari, gestori o dipendenti delle stesse attività produttive per un periodo superiore a 20 anni, il contributo dovuto sarà calcolato facendo riferimento alle disposizioni ed ai valori tabellari relativi al tipo di attività insediata. Il costo unitario di detto contributo è comunque riportato negli allegati nn. 2 e 37;*

m) nel caso di interventi riguardanti autorimesse autonome e cioè non funzionalmente collegate ad immobili con specifiche destinazioni d'uso, si applicano gli stessi costi medi comunali relativi ad attività commerciali

12.9. Determinazione tabelle parametriche per i mutamenti di destinazione d'uso

12.9.1 Per il mutamento di destinazione d'uso, in assenza di opere edili o accompagnato da opere che non determinano aumento del carico urbanistico (aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari), è dovuto il pagamento del contributo per spese di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura del 50% di quello stabilito per interventi di ristrutturazione edilizia in riferimento alla destinazione d'uso finale dell'immobile.

Sono fatti salvi i casi di deruralizzazione espressamente previsti dalla vigente normativa regionale sulle zone agricole.

12.9.2. Laddove il mutamento d'uso degli edifici è accompagnato da opere che determinano aumento del carico urbanistico (aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari), alle porzioni dell'edificio interessate da dette opere, si applicano gli oneri di urbanizzazione relative alla categoria d'intervento prevista."...omissis

12.9.3. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola. Per le aree di pertinenza inferiori ad un ettaro, in luogo agli oneri di urbanizzazione previsti dall'art.183 della Legge, vengono applicati appositi oneri di cui all'art.83, comma 5 della medesima, stabilita -nella misura del 90% della quota massima prevista per gli interventi di nuova edificazione residenziale nel territorio rurale (intervento 3b) .

12.10. Istanze in sanatoria

12.10.1 Per le istanze in sanatoria presentate ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, della Legge 24 novembre 2003 n. 326 e della LRT 20 ottobre 2004 n. 53 relative ad interventi sul tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni di cui all'art. 4 della LRT citata, ed in particolare, il contributo commisurato all'incidenza del costo di costruzione e quello degli oneri di urbanizzazione, se dovuti al Comune ai sensi del Titolo VII, Capo I della LRT 65/2014 e smi per gli interventi oggetto di condono edilizio, sono incrementati del 100 per cento in base ai valori vigenti al momento del rilascio della concessione in sanatoria, facendo salve le istanze per le quali i contributi siano già stati richiesti e corrisposti alla data di approvazione della delibera consiliare n. 82 del 26.09.2008 .

12.10.2. Per le istanze sanatoria presentate ai sensi del Capo IV della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, dell'art. 39 della Legge 23 dicembre 1994 n. 724, della Legge 24 novembre 2003 n. 326 e della LRT 20 ottobre 2004 n. 53 relative ad interventi sul territorio rurale, si applicano le tabelle relative ridotte del 50%, nei casi in cui tali istanze sono avvalorate da un programma aziendale di miglioramento agricolo-ambientale, di cui all'art. 72 della LRT 65/2014 e smi, in quanto opere abusive eseguite in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze produttive dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli a titolo principale, oggi imprenditori agricoli professionali.

12.11. Reti di distribuzione

12.11.1. I costi riportati nelle tabelle non comprendono le spese per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas che dovranno essere determinati per ogni insediamento di volta, in volta, in relazione all'entità della richiesta di utenze, ponendola a carico dei lottizzanti o dei titolari del Permesso di Costruire o della SCIA .

12.12. Determinazione del contributo sul costo di costruzione

12.12.1. Il Permesso di Costruire e la SCIA se dovuto, oltre al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, comportano il pagamento anche del contributo sul costo di costruzione, che di seguito viene così determinato.

12.12.2. L'art. 185 comma 1 della LRT 65/2014 e smi stabilisce che il costo di costruzione, per i nuovi edifici residenziali, è determinato ogni cinque anni dalla Giunta Regionale. In attesa delle determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione, accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT).

Il contributo corrisponde all'adeguamento ISTAT, più recente rispetto alla data di comunicazione di rilascio del titolo abilitativo, del valore di 250.000,00 £/mq (€/mq 129,11) stabilito con D.M. 28.06.1990, così come aggiornato con DD n. 584/2017.

12.12.3. Al costo complessivo dell'edificio determinato con i criteri di cui al D.M. 10.05.1977, si applicano, fino all'approvazione delle tabelle regionali, ai sensi dell'art. 250 della LRT 65/2014 e smi, i coefficienti della TABELLA D) di cui alla LRT 01/05, di seguito riportata: caratteristiche tipologiche % per Comuni con coefficiente delle costruzioni territoriale tra 1,001 e 1,20

1 - Abitazioni aventi superficie utile:

a - superiore a mq. 160 e accessori $\geq$ mq. 60	9 %
b - compresa tra mq. 160 e 130 e accessori $\leq$ mq. 55	8 %
c - compresa tra mq. 130 e 110 e accessori $\leq$ mq. 50	8 %
d - compresa tra mq. 110 e 95 e accessori $\leq$ mq. 45	7 %
e - inferiore a mq. 95 e accessori $\leq$ mq. 40	7 %

2 - Abitazioni aventi caratteristiche di lusso (D.M. 2.8.1969) 10 %

Note:

Qualora la superficie degli accessori superi quella indicata a fianco di ciascuna categoria, la percentuale da applicare è quella della categoria immediatamente superiore.

Le percentuali di applicazione sopra indicate sono ridotte di un punto nei seguenti casi:

- a) per gli edifici che vengono dotati, ai fini del riscaldamento invernale e/o del condizionamento estivo, di sistemi costruttivi ed impianti che utilizzano l'energia solare;*
- b) per gli edifici da realizzare con struttura portante in muratura di pietrame e/o laterizio;*
- c) per gli interventi di bioedilizia;*

Gli interventi per installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio energetico sono assimilati a manutenzione straordinaria.

12.12.4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di fabbricati ad uso residenziale, il contributo relativo al costo di costruzione, ove dovuto, è calcolato in riferimento alla superficie ampliata o ristrutturata, calcolata con le modalità di cui al DM 10 maggio 1977.

Tale contributo è calcolato nella misura del 8% del costo al metro quadro delle nuove costruzioni residenziali determinato con apposita Determina Dirigenziale. Nei casi in cui non sia possibile procedere al calcolo facendo riferimento alla superficie ampliata o ristrutturata, il contributo sul costo di costruzione, è determinato nella misura del 8% della perizia di cui al successivo punto **12.12.6.**

12.12.5. Per le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo

relativo al costo di costruzione, ove dovuto, è determinato, nella misura percentuale stabilita nella successiva tabella, di quello documentato dalla perizia di cui al successivo punto **12.12.6.**:

Destinazione d'uso dell'intervento	Percentuale costo di costruzione
Alberghi	5%
Residenze turistico-alberghiere, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi vacanza	8%
Interventi su strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, residence) che non determinino aumento di superficie utile	5%
Interventi su strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca, residence) che determinino aumento di superficie utile	10%
Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini, bivacchi fissi rifugi escursionistici)	5 %
Impianti sportivi, palestre e strutture a carattere ricreativo	5%
Ogni altra destinazione diversa dalla residenza o da quelle precedentemente elencate	8%

12.12.6. La perizia, è redatta dal progettista abilitato in riferimento al costo di costruzione degli edifici e dei manufatti, con l'esclusione delle opere di sistemazione esterna a carattere pertinenziale e di quelle relative all'allacciamento alle reti di servizio. Nel caso di campeggi o villaggi turistici il costo da periziare è quello relativo alle strutture fisse con l'esclusione delle opere di sistemazione delle piazzole libere. Nella perizia dovranno inoltre risultare le opere elencate separatamente nei seguenti tipi di intervento:

- scavi, fondazioni, strutture, opere murarie al grezzo;
- opere di rifinitura (pavimenti, infissi, tinteggiatura, sanitari, etc.);
- impianti.

I costi di riferimento da utilizzare per la redazione della perizia asseverata sono quelli pubblicati sul Prezzario Regionale Toscano delle Opere Pubbliche alla data di redazione della perizia.

La perizia viene acquisita agli atti e possono essere disposte verifiche campione. In caso di difformità tra i prezzi dichiarati ed i prezzi effettivi, il responsabile del procedimento ne darà immediata comunicazione all'Autorità Giudiziaria.

La perizia deve essere sottoscritta dal tecnico progettista e non è richiesto il giuramento presso l'autorità giudiziaria.

12.12.7. Per gli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 186 della LRT 65/2014 e s.m.i., ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, l'esenzione dal pagamento del contributo sul costo di costruzione è applicabile esclusivamente in favore dei soggetti che svolgono la loro attività professionale nel settore edilizio per la realizzazione di immobili destinati ad essere immessi nel mercato.

12.12.8. Per tutti gli interventi relativi ad annessi agricoli il contributo sul costo di costruzione non è dovuto in quanto si ritengono assimilabili a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali ed artigianali.

12.13 Calcolo dei volumi e delle superfici soggette ai contributi per interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente

12.13.1. Le tabelle allegate alla LRT 01/05, fanno riferimento alla superficie: con le presenti norme si assume come parametro principale per qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia, la superficie edificabile (S.E.) (art. 10 DPGR 39/R/2018) .

12.13.2. Per consentire l'applicazione delle tabelle A/1, A/3 e A/4 ai nuovi parametri del Piano Strutturale, e del Piano Operativo, si prende come riferimento il volume edificabile (V.E.) (art. 23 del DPGR 39r/2018)

12.13.3. Nei casi di suddivisione di unità immobiliari, il calcolo dei contributi sarà effettuato prendendo a riferimento la superficie ed il volume generati dalle nuove unità immobiliari

12.14 - Applicazione ed aggiornamenti

12.14.1. Le disposizioni di cui al presente atto si applicano alle istanze presentate successivamente alla data di approvazione dello stesso.

12.14.2. Gli importi relativi alle spese di urbanizzazione primaria e secondaria attualmente vigenti sono quelli approvati con determinazione dirigenziale n. 566 del 21.06.2017 e si applicheranno fino all'adeguamento di cui all'art. 184 comma 7 della LRT 65/2014 e s.m.i. .

Gli allegati con le tabelle sono reperibili al seguente link

<https://onlinesanvincenzo.jenteccloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=DT/2017/566>

Agli stessi si applica l'incremento ISTAT dal 21.06.2017 e fino al 01.01. dell'anno di rilascio della comunicazione del titolo abilitativo.

Ai sensi dell'art 17 comma 4 bis DPR 380/2001 modificato dalla L 120/2020, al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali

Art. 13 - Pareri preventivi

Il soggetto legittimato a richiedere il titolo abilitativo edilizio o altro soggetto da questi autorizzato può richiedere, anteriormente alla presentazione della relativa pratica edilizia, un parere preventivo sull'ammissibilità di un intervento.

Nel caso in cui la richiesta di parere integri elementi di competenza della Commissione Comunale del Paesaggio su tali elementi non può essere espresso parere preventivo.

Il parere preventivo viene rilasciato, sentita la commissione tecnica interna, istituita con deliberazione della Giunta Comunale n. 180 del 26.07.2018 entro 30 giorni dalla presentazione

della richiesta ovvero dalla presentazione di integrazioni qualora richieste e recherà eventuali prescrizioni o precisazioni a cui il richiedente dovrà ottemperare nella presentazione della pratica edilizia.

Il parere preventivo non costituisce titolo abilitativo edilizio.

All'istanza di parere preventivo, da presentarsi esclusivamente tramite PEC, dovranno essere allegati :

- relazione illustrativa dell'intervento;
 - eventuali elaborati grafici;
 - documentazione fotografica;
 - ricevuta diritti di segreteria;
- ogni altro elemento ritenuto utile per la valutazione del parere .

Tutti gli elaborati dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art. 6 .

I quesiti oggetto di parere, dovranno inoltre essere formulati contenendo riferimenti puntuali alle normative per le quali si richiede chiarimenti; i progetti generali che necessitano di uno studio approfondito non potranno essere valutati in sede di parere preventivo, ma dovranno essere presentati con idoneo titolo edilizio. Le istanze non conformi ai requisiti sopraelencati non potranno dunque essere accolte.

Art. 14 - Ordinanze e interventi urgenti

Possono essere iniziate in assenza di titolo abilitativo edilizio:

- a. le opere da eseguirsi su ordinanza sindacale o dirigenziale per la tutela della pubblica e privata incolumità;
- b. le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al comma precedente, entro ventiquattro ore dall'inizio delle opere, deve essere data comunicazione allo SUE, specificando, mediante relazione asseverata da tecnico abilitato all'esercizio della professione, la natura e l'entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

Nel termine perentorio di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare presentazione di pratica edilizia in funzione del tipo di intervento ricorrente. In mancanza della presentazione della pratica necessaria saranno sanzionate ai sensi della normativa vigente.

Qualora, in seguito a verifica da parte dell'Amministrazione, non venissero confermati i presupposti di urgenza e pericolosità che hanno giustificato l'intervento, il proprietario si assume il rischio di dover demolire quanto realizzato, salvo che gli interventi non possano essere comunque oggetto di procedimento in sanatoria.

Art.15 - Modalità e strumenti per l'informazione e la trasparenza del procedimento edilizio

Ai sensi del DLgs del 14.03.2013 n.33 (Riordino sulla disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle Pubbliche Amministrazioni), il Comune rende disponibili le modalità e le informazioni avvalendosi dei seguenti strumenti :

- a) il portale del Sistema Informativo Territoriale per la diffusione in materia edilizia sui principali riferimenti normativi urbanistici ed edilizi vigenti.

Link: <https://cloud.ldpgis.it/sanvincenzo/>

- b) Il portale istituzionale per la consultazione delle pratiche edilizie dei titoli abilitativi;
<https://onlinesanvincenzo.jenteccloud.net/jediliziaconsultazionisanvincenzo/>

- c) Il portale della trasparenza sulle procedure di competenza, l'iter del procedimento, la modulistica nazionale unificata e specifica ove non risulti predisposta quella unica;
<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Novita/Notizie/Edilizia-Modelli-Unici-Regionali>
- d) Il portale della trasparenza per l'accesso agli atti delle pratiche edilizie nel rispetto agli articoli 22 seguenti della Legge 241/1990, al Regolamento approvato con DPR n. 184 del 2006 e al DLgs n. 33 del 14.03.2013 e smi in materia di diritto di accesso civico, oltre che ai regolamenti comunali per l'accesso agli atti.
<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Servizi/Edilizia-Richiesta-accesso-agli-atti-On-line-delle-pratiche-edilizie>
- e) Il portale istituzionale per quanto concerne la pubblicazione sull'albo pretorio dei provvedimenti dei titoli abilitativi come stabilito dalla Legge 241/1990 e Legge 69/2009
<https://onlinesanvincenzo.jenteccloud.net/jalbosanvincenzo/AlboPretorio>

– TITOLO II –
DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art.16 - Comunicazioni di inizio dei lavori e ulteriori adempimenti relativi alla fase di esecuzione dei lavori (impresa esecutrice, direttore dei lavori, responsabile della sicurezza etcc..)

Nel caso di CIL, CILA, CILA-S e SCIA la comunicazione di inizio lavori coincide con la presentazione della comunicazione con contestuale adempimento di tutti gli obblighi di legge inerenti.

Nel caso di SCIA in alternativa al Permesso di Costruire i lavori non potranno iniziare prima di trenta giorni dal deposito della stessa.

Nel caso di Permesso di Costruire i lavori devono avere inizio entro un anno dal rilascio del titolo, fatte salve le diverse disposizioni legislative; la comunicazione di inizio lavori con tutti gli adempimenti connessi deve essere presentata entro tale termine. Le comunicazioni di inizio, differimento dei lavori, sostituzione e variazioni per i diversi interventi edilizi ai sensi del DPR 380/2001 devono essere conformi ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata e presentate tramite PEC.

Affinché si verifichi l'inizio dei lavori è necessario che risultino effettuate almeno le seguenti operazioni:

- a) allestimento del cantiere, completo degli eventuali allacciamenti elettrici, di eventuali recinzioni e dell'installazione dei mezzi d'opera e di apposizione del prescritto cartello;
- b) inizio delle opere di fondazione degli edifici, ove previste.

Ove il titolare del Permesso di Costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del Permesso, questo decade e, per l'esecuzione delle medesime opere, deve essere richiesto nuovo titolo. Permane il diritto del richiedente alla restituzione dei contributi versati, fatte salve diverse disposizioni legislative.

Alla nuova richiesta di Permesso di Costruire si applicheranno le norme, in materia urbanistico-edilizia, vigenti al momento della presentazione dell'istanza

Per quanto qui non previsto si rimanda alla disciplina di cui all'art. 141 della LRT 65/2014 e smi in merito agli adempimenti da compiere prima dell'inizio dei lavori.

Il titolare del Permesso di Costruire o della SCIA, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili della regolare esecuzione delle opere assentite, delle prescrizioni contenute nel Permesso di Costruire o nei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque necessari per l'esecuzione dei lavori e di ogni disposizione legislativa o regolamentare vigente in materia urbanistica, edilizia e di impianti tecnologici, a norma dell'articolo 195 della LRT 65/2014 e smi.

Nel caso di presentazione di CIL o CILA per interventi non soggetti a dette comunicazioni, se sottoposte a verifica a campione, il Comune provvederà a comunicare l'archiviazione/inefficacia delle stesse.

Art. 17 - Comunicazioni di fine lavori e adempimenti relativi

Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della dichiarazione della fine lavori, il titolare deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- a) richiesta del numero civico all'ufficio preposto 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 all'Ente o Azienda che gestiscono tale servizio. L'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati.
- c) domanda di autorizzazione allo scarico di reflui che recapitano o meno in pubblica fognatura, nei casi previsti dalla legislazione vigente.

La comunicazione di fine lavori qualora prevista per i diversi titoli edilizi ai sensi del DPR 380/2001 e smi dovrà essere conforme ai contenuti della modulistica unificata edilizia approvata.

Onde mantenere aggiornato l'archivio dei fabbricati a seguito degli interventi edilizi che interessano prospetti, ampliamenti, accessori, anche nei resedi, è obbligatoria la trasmissione, unitamente alla fine dei lavori od all'attestazione di agibilità di specifica documentazione fotografica (minimo 4 foto in formato jpeg, jpg dimensione massima 1mb/cad).

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera dovrà essere agibile, non potrà essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori in caso di Permesso di Costruire e di tre anni dalla data di presentazione o di efficacia nel caso di SCIA.

Qualora gli stessi non vengano ultimati nei termini suddetti, l'interessato dovrà presentare una nuova istanza concernente la parte non ultimata.

Per gli adempimenti connessi all'ultimazione dei lavori si richiama integralmente l'art. 149 della LRT 65/2014 e smi e delle altre norme vigenti.

E' sempre fatto obbligo presentare il fine lavori (attraverso l'apposita modulistica predisposta dalla Regione) e la relativa variazione catastale se necessaria.

In caso di ritardo nella presentazione dell'attestazione di agibilità di cui al citato art. 149 della LRT 65/2014 e smi si applicano le sanzioni di cui al successivo art. 96.

Sono fatte salve le proroghe o altre disposizioni speciali in deroga.

Art. 18 - Occupazione di suolo pubblico

Chiunque intenda occupare, nel territorio comunale, temporaneamente o permanentemente spazi in superficie, sovrastanti o sottostanti il suolo pubblico, deve presentare apposita domanda al Comune, come riportato all'art. 3 del vigente Regolamento Cosap.

<https://cloud.ldpgis.it/sanvincenzo/rosp>

<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Servizi/Concessione-Occupazione-Suolo-Pubblico-Permanente>

<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Servizi/Concessione-Occupazione-Suolo-Pubblico-Temporaneo-o-Occasionale>

Art. 19 - Comunicazioni inerenti le opere di bonifica, comprese quelle per amianto, ordigni bellici etcc..

19.1 Amianto

Qualora all'esito di indagini ambientali o in qualunque altra eventualità sia riscontrata la presenza di una potenziale contaminazione (superamento dei limiti tabellari di cui all'Allegato 5 Titolo V parte IV D.lgs 152/06, "CSC – Concentrazione Soglia di Contaminazione") il soggetto responsabile oppure il soggetto interessato non responsabile (ai sensi rispettivamente degli artt. 242 e 245 del DLgs 152/06 e smi) è tenuto ad adottare tempestivamente le necessarie misure di prevenzione e a darne tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti.

In caso di esecuzione di attività lavorative che possono comportare per i lavoratori, un'esposizione ad amianto, quali manutenzioni, rimozione dell'amianto o dei materiali contenenti amianto, smaltimento e trattamento dei relativi rifiuti, nonché bonifica delle aree interessate, prima dell'inizio dei lavori, il datore di lavoro presenta, ai sensi dell'art. 250 del DLgs 81/2008, una notifica all'Organo di vigilanza competente per territorio. Tale notifica può essere effettuata anche in via telematica.

Ai sensi dell'art. 256 dello stesso decreto, il datore di lavoro, prima dell'inizio di lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiali contenenti amianto da edifici, strutture, apparecchi e impianti, nonché dai mezzi di trasporto, predispone un Piano di Lavoro e ne invia copia all'organo di vigilanza, almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatti salvi casi di urgenza.

19.2 Attività di scavo

Per tutte le attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia, nel caso in cui, la valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi, effettuata ai sensi dell'art. 28 del DLgs n. 81/2008, si concluda individuando come necessaria l'attività di Bonifica Bellica Sistemica Terrestre da ordigni esplosivi residuati bellici, il Committente dell'attività provvede ad attivare lo specifico iter autorizzativo di cui alla Direttiva Tecnica GEN-BST-001 per la bonifica bellica sistemica terrestre, emanata, a mente dell'art. 4, comma 2 del DM 28 febbraio 2017, dal Ministero della Difesa – Segretariato Generale della Difesa e Direzione Nazionale Armamenti – Direzione dei Lavori e del Demanio.

Il soggetto interessato una volta ricevuto il parere vincolante positivo da parte dell'Autorità Militare potrà dare mandato all'impresa specializzata, iscritta al relativo albo, di avviare le attività di bonifica. L'impresa potrà iniziare tali attività solo dopo aver notificato a mezzo PEC agli Enti preposti, così come indicati nella Direttiva Tecnica, fra cui il Sindaco, la data di inizio, nonché l'elenco dettagliato del personale (comprensivo del numero di brevetto BCM – Bonifica Campi Minati), dei mezzi, delle attrezzature e degli apparati di ricerca (compresi i numeri di targa/matricola) che saranno impiegati nello svolgimento dello specifico servizio di bonifica.

Una volta ultimate le operazioni di bonifica sistemica terrestre BST, a conclusione del procedimento di bonifica, il soggetto interessato trasmetterà al Sindaco l'Attestato di Bonifica Bellica, debitamente validato dall'Autorità militare competente.

Al fine dell'eventuale esercizio dei poteri di cui all'art. 54 del TUEL, le comunicazioni relative all'inizio di attività di cui al presente articolo, anche laddove non espressamente previsto dalla normativa di settore, dovranno essere inviate al Sindaco con congruo anticipo, fatti salvi i casi d'urgenza.

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 20 - Principi generali dell'esecuzione dei lavori

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme al progetto assentito o presentato e agli obblighi indicati nel titolo abilitativo o discendenti dalla normativa urbanistica-edilizia e altre normative aventi incidenza sull'attività edilizia vigente.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 21 - Punti fissi di linea e di livello

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione, l'avente titolo è tenuto a richiedere al Comune, quando necessario, la ricognizione della linea di confine tra gli spazi pubblici e l'area privata interessata dall'intervento; l'istanza deve precisare il nominativo del direttore dei lavori e del progettista.

Entro dieci giorni dal ricevimento dell'istanza di cui sopra, il direttore dei lavori ed il progettista messi a disposizione dall'avente titolo e dall'assuntore dei lavori, sotto la supervisione di un funzionario comunale - provvede:

- a) ad assegnare sul terreno i capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) ad indicare i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Delle operazioni di cui sopra deve essere redatto verbale, che viene sottoscritto dalle parti per presa d'atto: tutte le spese sono a carico del richiedente.

Decorso il suddetto **termine** i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori redige autonomamente il verbale e ne invia copia al Comune.

Art. 22 - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Il luogo destinato ai lavori da eseguire deve essere chiuso con materiale idoneo e di aspetto decoroso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici salvo che:

- si tratti di opere di modesta entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nei quali casi il proprietario o l'esecutore dei lavori dovrà porre in opera convenienti segnali di appariscente avvertimento per i passanti;
- si procuri evidente intralcio al pubblico transito e l'Amministrazione Comunale non possa permettere che venga ingombrata alcuna parte del suolo pubblico.

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti anche in formato digitale :

- a) Permesso di Costruire o SCIA o CILA o CILA-S comprese le eventuali varianti e relativi elaborati di progetto, compresa documentazione **strutturale** ed impiantistica ed 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.
- b) la documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta in discarica regolarmente autorizzata a norma di legge o trattati e recuperati nei modi consentiti.

Sono ammessi manufatti precari per le esclusive esigenze di cantiere (quali depositi per il ricovero dei materiali e dei macchinari, servizi vari per i lavoratori ecc...) connesse ad opere od interventi per i quali è stato rilasciato specifico Permesso di Costruire od altro titolo abilitativo.

Per la loro esecuzione, se effettuata nell'ambito delle aree coincidenti con quelle dell'intervento autorizzato o nelle prospicienti aree pubbliche debitamente concesse, e per opere che non comportano permanenza di lavoratori o scarichi soggetti a controllo igienico-sanitario, non è richiesta nessuna autorizzazione. La permanenza dei manufatti precari sopra descritti è consentita fino al completamento dei cantieri per i quali sono stati realizzati e dovranno pertanto essere completamente rimossi all'ultimazione dei lavori e comunque entro i termini di validità dell'atto che autorizza l'opera principale.

Qualora l'interessato non vi provveda, saranno considerati abusi edilizi.

Per quanto riguarda gli ulteriori adempimenti relativi alla sicurezza si rimanda al D.Lgs. 81/2008.

Art. 23 - Cartelli di cantiere

Nel cantiere, ai sensi degli-artt. 20 e 27 del DPR 380/2001 e smi, dell'art. 142 c. 11 della LRT 65/2014 smi e dell'art. 90 c. del Dlgs 81/08 e smi deve essere esposto il cartello di cantiere con i dati sui lavori da eseguire e le relative autorizzazioni.

Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:

- a) il tipo di opere da realizzare;
- b) il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- c) le modalità di realizzazione (lavori in economia, etcc..);
- d) la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo ;
- e) l'impresa o le imprese esecutrici (nome ed indirizzo legale) con codici identificativi presso Enti di previdenza;
- f) le eventuali imprese sub-appaltatrici (anche di impianti tecnici);
- g) il nome del progettista architettonico;
- h) il nome del progettista delle strutture;
- i) il nome del progettista degli impianti;
- j) il nome del direttore dei lavori;
- k) il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
- l) il nome del coordinatore per la progettazione (in materia di sicurezza quando prescritto);
- m) il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza quando prescritto);
- n) il nome del direttore di cantiere;
- o) i responsabili delle imprese sub-appaltatrici.

Art. 24 - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e degli edifici vicini preesistenti o comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Gli scavi dovranno essere convenientemente segnalati e illuminati durante le ore notturne; quelli che insistono su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno altresì essere racchiusi con apposito recinto; rimane vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico se non autorizzato.

In tutti gli interventi dovranno essere evitate opere di forte rimodellamento del suolo (scavi e rinterri) che comportino una alterazione significativa della situazione preesistente.

Negli scavi, al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea. La tipologia e la collocazione dei drenaggi deve essere correlata sia alla tipologia, alle dimensioni ed alla collocazione delle opere, considerate nel loro complesso, sia alle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea accertata mediante le indagini geologiche.

Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

Per i rinterri devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario. Nelle aree di riporto devono essere sempre garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi.

Nel caso di edifici collocati in aree con terreno in pendio nella sistemazione finale a monte e comunque nei lati contro-terra potranno essere previsti scannafossi e/o elementi analoghi ma non sono consentite modifiche all'andamento naturale del suolo che portino a rendere seminterrati o fuori terra i locali che nella configurazione orografica originaria invece risulterebbero rispettivamente interrati o seminterrati. In particolare, nelle sistemazioni attinenti gli edifici ed il resede di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 1,50 ml.; dovrà in ogni caso essere dimostrata la necessità di realizzare tali strutture ed accuratamente verificata l'assenza di alternative meno impattanti (ad esempio terre rinforzate rinverdite): tali interventi si configurano pertanto come soluzione limite, da adottare esclusivamente qualora sia inequivocabilmente impossibile mantenere la conformazione naturale del terreno oppure limitare la modifica di tale conformazione ad un modesto rimodellamento da realizzare senza strutture di sostegno.

È ammessa la realizzazione di muri di altezza superiore a mt 1,50, purché comunque inferiore a mt 2,70, esclusivamente se corrispondenti all'unico fronte libero, a valle, di volumi interrati. Sono comunque fatte salve le disposizioni più restrittive del Piano Operativo.

Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

E' vietato tenere accumulati i materiali provenienti dalle demolizioni quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, determinare scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o interferenza ai fabbricati vicini

E' altresì vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via o dall'alto dei ponti e dei tetti; i materiali dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza .

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dalle norme igienico sanitarie vigenti e deve essere evitata la volatilità delle polveri predisponendo opportuni accorgimenti.

Il conferimento dei materiali di risulta dovrà avvenire in discarica regolarmente autorizzata a norma di legge o trattati e recuperati nei modi consentiti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali dovrà essere conservata presso il cantiere.

Art. 25 - Misure di cantiere ed eventuali tolleranze

Le eventuali tolleranze nelle misurazioni di cantiere rispetto a quelle progettuali non possono eccedere quanto previsto dall'art. 198 della LRT 65/2014 e smi.

Art. 26 - Sicurezza e controllo nei cantieri, misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Si richiama integralmente la normativa di settore ed in particolare il Decreto Legislativo n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 27 - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici

Si richiama integralmente la normativa di settore ed il Piano Eliminazione Barriere Architettoniche (PEBA) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 18.12.2024 a cui si accede tramite link sottostante:

<https://cloud.ldpgis.it/sanvincenzo/peba>

Art. 28 - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici, per gli interventi di bonifica ed i ritrovamenti di ordigni bellici

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al responsabile dello SUE ed alla Soprintendenza territorialmente competente, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico ed in particolare con riferimento al ritrovamento di beni di interesse storico-artistico o archeologico si richiamano le disposizioni del DLgs 42/2004, Parte seconda, Titolo I, CAPO VI.

In merito alla presenza di ordigni bellici inesplosi rinvenibili durante le attività di scavo nei cantieri, la valutazione del rischio dovuto é eseguita dal coordinatore della sicurezza in fase di progettazione. Quando si intende procedere alla bonifica preventiva del sito nel quale è collocato il cantiere, il committente provvede a incaricare un'impresa specializzata, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 104, comma 4-bis del DLgs81/2008 e smi.

L'attività di bonifica preventiva è soggetta ad un parere vincolante dell'autorità militare competente per territorio in merito alle specifiche regole tecniche da osservare in considerazione della collocazione geografica e della tipologia dei terreni interessati, nonché mediante misure di sorveglianza dei competenti organismi del Ministero della difesa, del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero della salute (DLgs 81/2008, articoli n. 28, 91 comma 2 bis, 100 e 104 comma 4bis).

Art. 29 - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

Chiunque intenda eseguire opere interessanti il suolo ed il sottosuolo pubblici deve essere specificatamente autorizzato dal Comune.

La domanda deve essere corredata da documentazione tecnica atta a precisare in dettaglio quali sono le opere che si intendono eseguire, precisando tempi, modalità, durata dei lavori.

Il concessionario deve accertarsi della eventuale presenza di reti di servizi pubblici o privati, avvertire in tempo utile i relativi proprietari o gestori. E' in ogni caso responsabile di qualsiasi lesione o danno arrecato agli stessi.

Al termine dei lavori nel sottosuolo pubblico la sede stradale e ogni altro spazio ed ogni manufatto manomesso dovranno essere prontamente ripristinati.

Si richiama, a tale proposito, integralmente il “ Regolamento per la salvaguardia delle pavimentazioni “ approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 111 del 28.11.2012.

<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-funzionamento-interno/Regolamento-per-la-salvaguardia-delle-pavimentazioni-stradali>

– TITOLO III –

DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

Art. 30 - Caratteristiche costruttive e funzionali degli edifici: requisiti generali

30.1 Requisiti generali

30.1.1 Qualsiasi edificio deve essere progettato e realizzato nel rispetto della normativa vigente di settore in conformità alle sue funzioni e caratteristiche e nel rispetto del presente regolamento.

Le prescrizioni di cui al presente capo, unitamente a quelle riferite ai requisiti dei diversi spazi e locali, dettagliate per il loro diverso uso, costituiscono disciplina igienico-sanitaria, di sicurezza e vivibilità degli immobili ai sensi dell'art. 4 c.1 del DPR 380/2001 e s.m.i. e devono applicarsi a tutti gli edifici, o parti di essi, rientranti nella categoria di "edificio nuovo", come definito a seguito.

Le stesse prescrizioni devono applicarsi agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli elementi e componenti edilizi oggetto di intervento, oltreché nei casi in cui si alterino i legittimi assetti preesistenti, compatibilmente con la disciplina di tutela insistente sugli immobili.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatta salva una deroga alle disposizioni igienico sanitarie rilasciata dall'USL competente, è in ogni caso vietato peggiorare le condizioni igienico-sanitarie, di vivibilità e di sicurezza presenti.

Si considera comunque peggiorativa, nei cambi di destinazione d'uso che non verifichino il rispetto dei requisiti igienico-sanitari dettagliati nei successivi articoli per le diverse casistiche, la trasformazione dei singoli locali inserendo utilizzi di maggior pregio rispetto a quelli presenti.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non modificano la destinazione d'uso e il numero delle unità immobiliari sono sempre ammessi interventi di miglioramento igienico-sanitario, anche quando gli stessi non verifichino pienamente i requisiti dettagliati nei successivi capitoli.

30.1.2 Ai fini del presente titolo si definiscono:

a. "edificio nuovo": gli edifici derivanti da interventi comunque denominati di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di addizioni volumetriche (in questo caso limitatamente alla porzione aggiunta), di ripristino di edifici o parti di essi crollati, di sostituzione edilizia oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, limitatamente agli interventi di demolizione e contestuale ricostruzione comunque denominata con incremento volumetrico e/o modifica di sagoma;

b. "edificio recuperato": gli edifici oggetto interventi non compresi nella precedente lettera a. ovvero quelli fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di demolizione con fedele ricostruzione, di demolizione e contestuale ricostruzione non comportanti incremento di volume e modifiche di sagoma, di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.

30.1.3 Ai fini dell'applicazione dei requisiti tecnici di igiene si definisce:

- Altezza media: altezza libera interna dei piani tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta essa è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano di imposta e l'altezza massima all'intradosso della volta; per i soffitti a cassettoni o comunque che presentano

sporgenze di travi, l'altezza è determinata dalla media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.

- Altezza minima: in riferimento ai locali con copertura inclinata o variabile, è l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto nel punto più basso di quest'ultimo.
- Superficie utile: superficie del locale al netto delle murature.
- Rapporto Aerante (RA): rapporto tra la superficie apribile presente nel locale e la superficie pavimentata del locale;
- Rapporto illuminante (RI): rapporto tra la superficie illuminante naturale presente nel locale e la superficie pavimentata del locale;
- Rapporto RAI: il valore minore tra RA e RI riferiti allo stesso locale;
- N° Ricambi Orari: numero dei volumi d'aria del locale ricambiati in un'ora.

30.2 Isolamento dall'umidità degli edifici.

30.2.1 Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici e tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere l'eventuale umidità dovuta a condensazione e permanere asciutti.

Il piano di calpestio deve essere adeguatamente isolato dal terreno secondo metodologie tradizionali (vespaio, gattaiolato etc..) o innovative che comunque assicurino l'isolamento.

30.2.2 L'intercapedine o lo scannafosso devono essere aerati ed ispezionabili e rimanere completamente liberi e non potranno avere una larghezza superiore a mt. 1,00. L'aerazione deve essere prevista in modo da garantire la circolazione dell'area in tutto lo scannafosso.

Negli "edifici nuovi", come definiti nel presente regolamento, la larghezza non potrà essere inferiore a cm 60 per renderlo ispezionabile. Negli "edifici recuperati" è ammessa la realizzazione di intercapedini di dimensione inferiore purché siano garantite prestazioni analoghe; tali intercapedini potranno essere realizzate sia all'interno che all'esterno della sagoma dell'edificio

30.2.3 I progetti relativi ai sotterranei a più piani devono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale. In ogni caso i locali utilizzati ai piani interrati e seminterrati devono essere dotati di adeguato sistema di aerazione naturale o forzata e di impianto di sollevamento delle acque di scarico nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un naturale deflusso.

30.2.4 Le finestre per l'aerazione dei sotterranei possono essere aperte nello zoccolo degli edifici o realizzate sotto il piano del marciapiede mediante un'apertura (bocca di lupo) la quale dovrà essere munita di apposita griglia per la sicurezza.

30.2.5 Nel caso di finestre dei sotterranei realizzate su suolo non di uso pubblico, la griglia può essere sostituita con altra protezione idonea.

30.2.6 Nel caso di aperture sotto il piano di calpestio si dovrà provvedere, almeno a 50 cm al di sotto di esse e per una dimensione pari alla proiezione della griglia aumentata di 10 cm. per ogni lato, a disporre un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico per le acque.

30.2.7 Nelle aree in cui sono presenti zone con falda acquifera superficiale la realizzazione di opere in sotterraneo è subordinata all'elaborazione di uno studio idrogeologico di dettaglio per valutare gli eventuali effetti negativi nelle aree limitrofe derivanti da una modifica del regime di falda. Tale studio dovrà essere basato sulla ricostruzione certa della litostratigrafia dell'area, e corredato dal monitoraggio diretto della falda *ante e post operam*.

Qualora da tale studio risultassero possibili interferenze negative il progetto dovrà contenere misure efficaci per superare le criticità indotte dalle trasformazioni.

Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale deve essere verificata la profondità del livello di falda e della sua escursione stagionale in relazione alla profondità del piano di posa delle fondazioni. Il piano di calpestio dei locali interrati deve comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti di pompaggio per la depressione della tavola d'acqua.

La messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

30.2.8 Il piano terra dei locali accessori o di servizio non comportanti la presenza continuativa di persone, ma solo saltuaria e dei vani abitabili o da adibire ad abitazione permanente, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 40 cm., oppure da solai con sottostanti bocchette di aerazione che siano protette con griglie negli sbocchi all'esterno.

30.2.9 Anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato dal piano di campagna circostante.

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

Art. 31 - Distanze minime tra edifici e dai confini

La distanza è definita all'art.40 del DPGR 39/R/2019

31.1 Distanze tra fabbricati

31.1.1 In tema di distanze tra edifici si rinvia integralmente alle disposizioni dell'art. 9 del DM 1444/68 e dell'art. 140 della LRT 65/2014 e smi

In particolare, con riferimento a quanto disposto dal DM 1444/68, le distanze tra fabbricati, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:

- Nelle zone A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni che non modifichino la sagoma degli edifici, le distanze tra gli stessi non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati pre-esistenti ;
- Nelle zone B) deve essere rispettata solo la distanza minima assoluta di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza minima è ridotta a mt 5,00 nel caso di pareti prive di finestre.
- Nelle zone C) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt 12,00.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione solo della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (carreggiata più marciapiede o banchine) maggiorata di:

- mt 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt 7,00
- mt 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt-7,00 e mt 15,00
- mt 10,00 per lato, per le strade di larghezza superiore a mt 15,00

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

Per le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti é prescritta, in tutte le zone omogenee, la distanza minima assoluta di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

31.1.2 Sono ammesse distanze inferiori al DM 1444/68 nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi comunque denominati con previsioni plani-volumetriche e per i progetti unitari convenzionati.

31.1.3 La distanza si misura sulla proiezione a terra del fabbricato.

31.1.4 Per i ripostigli ed altri locali accessori o pertinenziali (vani tecnici, tettoie) aventi altezza massima non superiore a ml. 2,50 misurata nel punto più alto della copertura, compresi eventuali parapetti pieni, deve essere garantita la distanza prevista dall'art. 873 del CC. Per la misurazione della distanza tra i fabbricati non si considerano i muri di cinta di cui all'art. 878 del CC, i fregi, i cornicioni, le canne fumerie, i gazebi e i pergolati. Tali elementi devono invece essere considerati nella misurazione della distanza tra pareti finestrate. Le pergotende delimitate da pannelli in vetro completamente apribili, scorrevoli ed impacchettabili si considerano sia nella misurazione della distanza tra i fabbricati sia nella misurazione tra pareti finestrate. In caso di recupero dei sottotetti di edifici esistenti non si considerano ai fini delle distanze le aperture di nuove finestre o nuovi terrazzi a tasca purché non venga modificata, se non per adeguamento sismico, l'altezza del fabbricato esistente. I porticati fanno parte dell'edificio e devono mantenere la distanza di mt 10,00 dalle pareti finestrate antistanti. In caso di porticati legittimamente esistenti a distanza inferiore, gli stessi, qualora la disciplina generale (norme sovraordinate, PO) lo consenta, possono essere chiusi.

31.1.5 Si considerano finestrate quelle pareti che hanno finestre o porte-finestre per locali comunque abitabili o di servizi; non costituiscono, al contrario, pareti finestrate, le facciate dei fabbricati che hanno solo porte di ingresso, luci e finestre di vani scala.

31.1.6 Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90°. sessagesimali, su un piano orizzontale, la proiezione delle pareti dello stesso fabbricato o di fabbricati diversi, facendo perno sui vertici del piano terra.

31.1.7 Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni valgono le distanze di cui ai precedenti commi e non i fili ed allineamenti dei fabbricati esistenti.

31.1.8 Nel caso di fabbricati esistenti, con almeno una parete finestrata antistante, a distanza inferiore a quanto precedentemente prescritto, possono comunque essere aperte nuove finestre nei casi consentiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

31.1.9 Per i volumi completamente interrati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 873 del Codice Civile.

31.1.10 Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1 lettera h) ed l) della LRT 65/2014 e smi nelle aree del territorio comunale classificate come sub-sistemi insediativi relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e tra pareti non finestrate, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a mt 10 purché non inferiore a quella preesistente. Il mantenimento delle distanze preesistenti si applica anche nel caso di edifici fronteggianti senza pareti finestrate.

31.1.11 Negli edifici esistenti non sono considerati, ai soli fini della distanza tra i fabbricati, anche in presenza di pareti finestrate, i maggiori spessori murari derivanti dalla realizzazione di cappotto termico per efficientamento energetico certificato.

Per quanto non previsto dai punti precedenti si rimanda alla disciplina di cui all'art.2 bis del DPR 380/2001 e smi e dell'art. 140 della LRT 65/2014 e smi.

31.2 Distanze dai confini

31.2.1 La distanza minima degli edifici dai confini del lotto di pertinenza dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici con parete finestrata e, nel caso di volumi completamente interrati, non potrà essere inferiore a di mt. 1,50 (art. 873 del CC). Tale distanza potrà essere variata, compresa la possibilità di costruire sul confine, solo nel caso in cui, tra i confinanti, si stipuli un atto pubblico che dovrà essere registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio.

Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici con parete finestrata.

Nel caso di edifici esistenti non è richiesta nessuna autorizzazione da parte del confinante in caso di ampliamento o sopraelevazione che non diminuisca la preesistente distanza dal confine, fermo restando la distanza minima dai fabbricati.

31.2.2 L'atto pubblico registrato di cui al precedente punto **31.2.1** non è necessario nel caso in cui la nuova edificazione, l'ampliamento o la sopraelevazione vengano realizzati in aderenza di fabbricati esistenti senza pareti finestrate. A tal fine si considera anche la sopraelevazione realizzata entro la larghezza della parte in aderenza degli edifici esistenti ma che eccede l'altezza degli stessi. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici con parete finestrata.

31.2.3 Nelle zone omogenee A e B di cui al DM 1444/1968, nel caso di lotti confinanti con piazze o vie pubbliche, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno mantenere gli allineamenti esistenti. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici con parete finestrata.

31.2.4 Per la realizzazione di ripostigli ed altri locali accessori o pertinenziali (vani tecnici, tettoie) con altezza massima non superiore a mt. 2,50 misurata nel punto più alto della copertura, compresi eventuali parapetti pieni, purché posti a servizio di fabbricati esistenti, la distanza minima dovrà essere pari alla metà di quella prevista dall'articolo 873 del Codice Civile. (mt 3,00/2). E' consentita la possibilità di costruire sul confine tali manufatti con pareti non finestrate e prive di affacci, al fine di consentire la costruzione in aderenza, solo nel caso in cui, tra i confinanti, si stipuli una scrittura privata da depositare unitamente all'istanza con la specifica clausola "da registrarsi in caso d'uso".

31.2.5 Per distanza minima si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi solamente gli aggetti delle coperture, le canne fumarie e gli elementi decorativi) ed il confine prospiciente. Non si considerano, ai fini delle distanze dai confini i gazebi e i pergolati ad esclusione delle pergolende delimitate da pannelli in vetro completamente apribili, scorrevoli ed impacchettabili.

31.2.6 Negli edifici esistenti non sono considerati, ai soli fini della distanza tra i confini, i maggiori spessori murari derivanti dalla realizzazione di cappotto termico per efficientamento energetico certificato.

Art. 32 - Dotazioni impiantistiche

Tutti gli edifici, fatto salvo quanto previsto dal Piano Operativo, devono essere obbligatoriamente dotati dei seguenti impianti da realizzarsi e certificarsi nei modi previsti dalle norme vigenti :

- impianto elettrico;
- impianto di distribuzione acqua calda e fredda;
- impianto termico e/o condizionamento;
- impianto smaltimento acque reflue;
- impianto smaltimento acque bianche;
- impianto TV e rete distribuzione dati.

Art. 33 - Superfici aero-illuminanti

33.1. Rapporti aero-illuminanti

33.1.1 Si definisce superficie aerante la somma delle superfici apribili di un locale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, che prospettano su spazi esterni. Non sono computate nella superficie aerante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 C.C. e comunque soltanto nel caso di "edifici recuperati".

33.1.2 Si definisce superficie illuminante la somma delle superfici trasparenti di un locale, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, che prospettano su spazi esterni. Non sono computate nella superficie illuminante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 C.C. e comunque soltanto nel caso di "edifici recuperati".

33.1.3 I rapporti aero-illuminanti esprimono le relazioni, da calcolare per ogni ambiente di un immobile, tra le superfici di pavimenti e quelle delle aperture verso l'esterno. Questi rapporti si dividono in rapporti illuminanti e rapporti aeranti. In entrambi i casi le superfici delle finestre considerate sono quelle dell'intera superficie apribile, e cioè l'intera struttura compreso il telaio.

I rapporti aero-illuminanti sono determinati dalla relazione tra superfici delle finestre e superfici dei pavimenti e non possono essere inferiore ad 1/8 per i vani abitabili.

Eventuali deroghe potranno essere concesse previo parere favorevole dell'USL o se stabilito da norme specifiche di settore.

33.1.4 Il rispetto dei requisiti minimi aero-illuminanti (RAI) esprime il rapporto tra la superficie illuminante (vetrata) e/o la superficie apribile (vetrata o non) delle aperture presenti in ogni locale rapportata alla superficie di pavimento del vano stesso.

33.1.5 I rapporti minimi di illuminazione ed aerazione naturale e diretta vengono definiti in funzione della destinazione di utilizzo dei vari vani e la verifica dei rapporti aero-illuminanti deve essere eseguita vano per vano, rapportando la superficie utile aero-illuminante il vano (SAI) per la superficie di pavimento dello stesso (SU): $RAI = SAI/SU$ confrontando poi il risultato con i valori minimi fissati dal presente regolamento o da norme specifiche di settore.

33.1.6 La verifica dei rapporti aero-illuminanti deve essere eseguita in caso di interventi edilizi di nuova costruzione e di interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero e/o la dimensione delle aperture finestrate e apribili o la superficie del vano o la destinazione d'utilizzo degli stessi e costituisce un allegato dimostrativo alle richieste o presentazione dei titoli edilizi abilitativi per l'esecuzione dei lavori.

Sugli elaborati di progetto relativi alle planimetrie, dovrà essere riportata una tabella di calcolo analitico dei RAI.

33.1.7 Per gli interventi su edifici esistenti, nei vani già destinati ad abitazione permanente, non sono ammesse modifiche che peggiorino il parametro di areazione, qualora non si raggiunga il requisito di 1/8. Sono fatti salvi gli interventi conseguenti alla realizzazione del cappotto, se necessari ai fini del raggiungimento dei benefici di miglioramento energetico certificati dal tecnico abilitato.

33.1.7 Ai soli fini di dotare i locali esistenti di migliori condizioni igienico-sanitarie, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e/o risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa, mantenendo l'originaria destinazione d'uso ed invariato il numero delle unità immobiliari esistenti, le misure minime indicate nel presente paragrafo possono essere derogate.

La deroga viene attestata dal tecnico progettista nella relazione tecnica, dimostrando l'impossibilità di una diversa soluzione e la migliororia igienico-funzionale con l'esclusione di unità immobiliari interessate da condono edilizi

In caso di condono edilizio permangono al Comune gli obblighi inerenti alla verifica delle condizioni igienico-sanitarie per l'abitabilità degli edifici, con l'unica possibile deroga solo ad autonome e autosufficienti disposizioni regolamentari e non anche in carenza di condizioni di salubrità richieste invece da fonti normative di livello primario, poiché la disciplina del condono edilizio, per il suo carattere eccezionale e derogatorio, non è suscettibile di interpretazioni estensive e, soprattutto, tali da incidere sul fondamentale principio della tutela della salute .

Le portefinestre e le porte vetrate anche se sprovviste di vasistas concorrono alla determinazione dei rapporti aeranti..

33.2. Requisiti illumino-tecnici e di illuminazione

33.2.1 L'illuminazione diurna dei locali con permanenza continua di persone deve essere naturale e diretta. I serramenti computabili ai fini del calcolo illuminante devono prospettare su spazi regolamentari (spazio libero quale via/piazza, cortile, patio)

33.2.2. Possono usufruire dell'illuminazione artificiale ed eventualmente di dispositivi di convogliamento e trasporto della luce naturale, tali da garantire condizioni di comfort adeguate come definite al successivo punto 3, i seguenti ambienti:

- pubblici esercizi, locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacolo (cinema, teatri e simili);
- locali non destinati alla permanenza di persone;
- spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari fisicamente e funzionalmente definiti, locali di abitazione non permanente o secondaria, locali accessori;
- i servizi igienici che dispongono di aerazione attivata;
- le parti comuni delle attività ricettive e delle strutture sanitarie ove non venga svolta un'attività lavorativa continuativa del singolo addetto e ove l'illuminazione naturale non sia possibile in relazione all'attività svolta.

33.2.3. Per tutte le attività lavorative l'illuminazione naturale indiretta è consentita previo parere della competente autorità sanitaria locale.

33.3. Parti trasparenti

Nelle nuove costruzioni e nei cambi d'uso verso la destinazione residenziale le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e la "visione lontana" anche da persone sedute.

Sono considerate parti trasparenti valevoli ai fini dei rapporti illuminanti le portefinestre, anche arretrate, di accesso alle unità immobiliari poste sulle pareti perimetrali e le porte vetrate di accesso ai negozi.

33.4. L'aerazione

L'aerazione meccanizzata deve avvalersi di un impianto idoneo, preferibilmente munito di scambiatore di calore, che provvede sia all'immissione che all'estrazione dell'aria. Essa può essere assicurata mediante:

- condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettro-aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
- unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettro-aspiratore centralizzato ad aspirazione continua;
- per gli interventi su edifici esistenti non è richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura, ma è invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili o chiostrine di dimensioni regolamentari, su spazi pubblici ad altezza di legge/idonea.

Art. 34 - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti.

Si rinvia integralmente alle disposizioni contenute negli *“Obiettivi prestazionali per la salute e la sostenibilità dell'ambiente costruito”* di cui all'Allegato A del DDRT 27524 del 22.12.2023 e alle indicazioni dell'Allegato B del medesimo decreto *“Obiettivi prestazionali per la salute e la Sostenibilità dell'ambiente costruito - manuale di approfondimento”*

Le disposizioni degli obiettivi sono obbligatori dal 30.06.2026

In attesa che venga attuato il disposto degli artt. 217 e 219 della LR 65/2014 e smi, fino al 30.06.2026 rimane in vigore l'incentivazione prevista dal regolamento di edilizia sostenibile e la relativa incentivazione

L'applicazione volontaria delle disposizioni di cui all'obiettivi prestazionali di cui al comma 1 comporta una riduzione degli oneri d'urbanizzazione ai sensi dell'art.220 della LR 65/2014 per un massimo pari a 40% da stabilirsi con successivo atto.

34.1. Isolamento termico esterno “cappotto”

Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali posti in opera di caratteristiche e dimensioni tali da proteggere gli ambienti e le persone dagli agenti esterni e in particolare all'umidità e devono adeguarsi alle norme previste in materia di contenimento del consumo di energia come disposto dalla disciplina vigente in materia.

Qualora il cappotto debba occupare il suolo pubblico dovrà essere richiesta apposita concessione permanente ai sensi dell'art. 18. La concessione potrà essere rilasciata solo nel caso la dimensione netta del marciapiede rimanga non inferiore a ml 1,50.

34.2. Disposizioni generali

In tutti i progetti di nuova costruzione e di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti, e nelle ristrutturazioni importanti di I livello di edifici esistenti, in tutte le categorie catastali A, B, C, D è obbligatorio prevedere l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in misura non inferiore a quanto previsto dalla normativa sovraordinata in materia .

I requisiti prestazionali s'intendono conseguiti con il pieno rispetto di tutte le norme cogenti, nazionali e regionali, aventi incidenza sull'attività edilizia.

Per tutti gli edifici e, in particolare, per gli edifici speciali (edifici con destinazione diversa da quella residenziale e commerciale), oltre i requisiti fondamentali in precedenza elencati, vanno comunque conseguiti gli ulteriori requisiti, prestazionali e non, prescritti da norme settoriali cogenti.

Art. 35 - Requisiti prestazionali degli edifici riferiti all'accessibilità, alla sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni

Gli edifici residenziali con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi in duplex, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.

Ai fini della prevenzione degli incendi, nonché in materia di impianti di spegnimento e di impianti di gas per uso domestico, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

Tutti gli edifici pubblici o privati per i quali sia prevista la frequenza o la permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati secondo le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

Art. 36 - Incentivi (riduzione degli oneri di urbanizzazione, premi di edificabilità, fiscalità comunale) finalizzati all'innalzamento della sostenibilità energetico ambientale degli edifici, della qualità e della sicurezza edilizia, della accessibilità, rispetto ai parametri cogenti.

Le disposizioni allegate in sub D “ edilizia sostenibile” al presente atto disciplinano, in attuazione dell'art. 220 comma 1 della LRT 65/2014 [e smi](#) ed in attesa delle nuove linee guida regionali, l'incentivo economico ed urbanistico massimo per gli interventi di edilizia sostenibile

La riduzione degli oneri di urbanizzazione è approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 62 del 30.7.2018 ed è riportata nella tabella seguente.

L'aumento della SE. è disciplinata nelle disposizione dell'allegato “D” richiamato.

TABELLA RIDUZIONE OO.UU. EDILIZIA SOSTENIBILE

(riferimento tabella art. 5 allegato C del presente Regolamento Edilizio)

Fino a 20/100 = riduzione dello 0,00%(zero per cento)

Da 20 a 25/100 = riduzione del 5,00 %

Da 25 a 30/100 = riduzione del 7,50 %

Da 30 a 35/100 = riduzione del 10,00 %

Da 35 a 40/100 = riduzione del 12,50 %

Da 40 a 45/100 = riduzione del 15,00 %

Da 45 a 50/100 = riduzione del 17,50 %

Da 50 a 55/100 = riduzione del 20,00 %

Da 55 a 60/100 = riduzione del 22,50 %

Da 60 a 65/100 = riduzione del 25,00 %

Da 65 a 70/100 = riduzione del 27,50 %

Da 70 a 75/100 = riduzione del 30,00 %

Da 75 a 80/100 = riduzione del 32,50 %

Oltre 80/100 = riduzione del 35,00 %

<https://onlinesanvincenzo.jenteccloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=CC/2018/62>

Art. 37 - Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità degli spazi privati di uso pubblico

Il sistema della pianificazione comunale istituisce modalità di coordinamento tra i vari settori competenti ad eseguire o ad autorizzare l'esecuzione delle opere suscettibili di elevare i livelli di accessibilità urbana, allo scopo di conferire piena coerenza e massima qualità prestazionale agli interventi posti in realizzazione.

Il Comune intende attuare politiche tese a favorire il livello di integrazione sociale dei cittadini disabili. Oltre all'intervento diretto nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale si propone di incentivare, con iniziative di natura diversa, la realizzazione di interventi comunque finalizzati a migliorare l'accessibilità e la capacità organizzativa della città nonché ad incrementare il livello e la qualità dell'accoglienza.

Fatte salve le possibilità di intervento sugli edifici privati destinati a civile abitazione, che già beneficiano di contributi, disposti per legge, a favore dei soggetti disabili che ne facciano richiesta, il Comune si propone di favorire interventi di adeguamento di unità immobiliari esistenti, sedi di attività aperte al pubblico, finalizzati a garantire quanto meno il requisito della visitabilità dei locali in termini di accesso agli spazi di relazione e conseguentemente di fruizione dell'attività svolta.

Interventi di abbattimento o di superamento di barriere architettoniche, eseguiti da esercenti privati, in unità immobiliari esistenti, sedi di attività turistico-ricettiva, commerciale per la vendita al dettaglio, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, e di altre attività private di servizio saranno esentati dal pagamento dei diritti di segreteria inerenti il titolo abilitativo.

Il Comune è impegnato altresì a destinare, nei limiti delle risorse disponibili, contributi a fondo perduto, a vantaggio di soggetti che si adoperino a realizzare i suddetti interventi, anche mediante acquisto e posa in opera di dispositivi che consentano l'eliminazione o il superamento di barriere architettoniche esistenti.

La destinazione dei fondi verrà resa nota mediante procedura di evidenza pubblica, e verranno promosse campagne volte a conferire visibilità agli interventi realizzati.

Art. 38 - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon

Gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia, nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria), di ambienti destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc..) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzioni tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon. Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dalle Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" ed eventuali smi.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al capo 3 delle Linee Guida, andrà certificata dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di presentazione del progetto e in fase di comunicazione

dell'agibilità. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Per quanto qui non contemplato si rimanda a quanto disciplinato dal D.Lgs 230/95 ("Attuazione delle direttive 89/618/Euratom, 90/641/Euratom, 92/3/Euratom e 96/29/Euratom in materia di radiazioni ionizzanti."

Art. 39 Sostituito dagli artt. 39 bis – 39 ter - 39 quater – 39 quinquies e riportato in parte all'art. 30.2

Art. 39 bis - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo

Si richiamano le disposizioni del DM Sanità 05.07.1975 relative ai requisiti igienico sanitari, fatto salvo quanto indicato nel DL 69/2024 (Decreto Salva-casa), come acquisito dalla LRT 65/2014 e smi

Si considerano porzioni di uno stesso locale gli spazi collegati da varchi e/o apertura/e di superficie non inferiore/i a 4,00 mq priva di infisso, fatti salvi i casi in cui la conformazione dei locali o la presenza di elementi architettonici (a titolo di esempio dislivelli del calpestio o del soffitto etcc..) consenta la distinzione tra i due ambienti

Non è consentito l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali o spazi adibiti a uso pranzo, cucina o angoli cottura. In tali casi l'accesso dovrà avvenire mediante antibagno di disimpegno in cui potranno essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso/wc e bidet.

Tutte le superfici delle pareti poste in corrispondenza dei piani di lavoro delle cucine e dei locali wc-bagno dovranno essere lavabili, almeno fino a m 1,50 dal pavimento.

Per ciascun locale, indipendentemente dal fatto che sia delimitato o meno da pareti, deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente Regolamento.

39bis.1 . Dimensioni degli alloggi residenziali

39bis.1.1 Si definisce alloggio il locale o insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro, destinati a soddisfare le esigenze abitative e tale da soddisfare i requisiti minimi previsti dalla normativa.

39bis.1.2 Per superficie di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa, al netto di pilastri, cassetture ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni dei vani.

39bis.1.3 Per le superfici abitabili minime per abitante si richiamano le disposizioni di cui all'art. 2 del DM Sanità 05.07.1975, fatto salvo quanto indicato dal DL 69/2024 (Decreto Salva-casa), come recepito dalla LRT 65/2014 e smi

39bis.1.4 L'alloggio monostanza deve avere una superficie utile, comprensiva di servizi, di almeno mq 28,00 mq se per una persona, e di mq 38,00 mq se per due persone.

39bis.1.5 Ciascun alloggio superiore a mq 38,00 dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto di almeno mq 14,00 ed un servizio igienico, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dal presente regolamento e dal D.M. 5 luglio 1975. I locali costituenti tale dotazione minima dell'alloggio dovranno essere direttamente comunicanti tra di loro (anche con scale interne esclusive) ma non con scale condominiali o percorsi esterni.

39bis.1.6 I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti (open space). In tutti i tipi di alloggio devono in ogni caso essere delimitati da pareti i vani da adibire a servizi igienici e autorimesse.

39bis.1.7 Nei soli casi di interventi riguardanti “edifici nuovi” (art. 30) ogni alloggio plurivano dovrà essere dotato di almeno un ripostiglio o in alternativa di un vano arredo a muro di dimensione non inferiore a mq 1,00

39bis.1.8 Negli edifici residenziali con quattro o più unità abitative, con ingresso comune, è necessario prevedere locali d'uso condominiale, collocati al livello dell'ingresso, per il deposito di biciclette, carrozzine, e per la raccolta differenziata dei rifiuti.

39bis.2 . Categorie di locali

39bis.2.1 I locali di abitazione permanente o principali o abitabili primari sono quelli adibiti a funzioni abitative che prevedono la presenza continuativa di persone, quali:

- a. camere da letto
- b. soggiorni, salotti e sale pranzo
- c. cucine abitabili
- d. studi
- e. altri vani assimilabili a quelli sopraelencati

39bis.2.2 I locali di abitazione non permanente o abitabili secondari sono quelli adibiti a funzioni abitative che non comportano la presenza continuativa di persone, quali:

- a. spazi di cottura e cucine in nicchia;
- b. servizi igienici;
- c. disimpegni, distribuzioni e collegamenti verticali e orizzontali interni alle singole unità immobiliari e a comune tra le varie U.I.;
- d. ripostigli, dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

39bis.2.3 I locali di servizio o accessori sono quelli adibiti a funzioni complementari che comportano la presenza solo saltuaria delle persone, quali:

- a. soffitte e spazi sottotetto a esse assimilabili;
- b. cantine e simili;
- c. spazi adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi, intercapedini d'aria sottostanti la copertura e simili), ancorché accessibili;
- d. gli spazi adibiti al passaggio e alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili), ancorché accessibili, vani tecnici.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Responsabile del Procedimento.

39bis.3 . Dimensioni dei locali

39bis.3.1 Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9,00 se per una persona e di mq 14,00 se per due persone; per ogni persona aggiuntiva la superficie è incrementata di mq 5,00. Le stanze di almeno mq 14,00 potranno essere dotate di cabina armadio con il lato minore non inferiore a mt 1,20, purché la superficie rimanente della zona letto non sia inferiore a mq 12,00

39bis.3.2. La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima di mq 14,00: per gli interventi su “edifici nuovi”, nel caso in cui l'accesso all'alloggio sia direttamente nel locale soggiorno la superficie minima di quest'ultimo dovrà essere incrementata di mq 1,00

39bis.3.2 qualora la stanza soggiorno comprenda anche lo spazio cottura, la superficie abitabile minima dovrà essere incrementata di mq 2,00

39bis.3.3 I locali cucina, laddove costituiscano vano abitabile indipendente e autonomo dal soggiorno, non potranno avere superficie inferiore a mq 9,00 e dovranno essere dotati di finestra apribile di adeguate dimensioni.

39bis.3.4 In alternativa al locale cucina autonomo possono essere realizzati:

a. angoli cottura nei locali soggiorno: in tal caso la superficie minima del vano soggiorno dovrà essere incrementata di mq 2,00 ;

b. posto cottura o “cucina in nicchia”, di superficie compresa tra mq 4,00 e 8,00, con un lato non inferiore a mt 1,50 con la sola funzione di cottura dei cibi e non anche la funzione di regolare consumazione degli stessi. Nel caso in cui il posto cottura o “cucina in nicchia” non abbia una areazione propria dovrà essere collegato con il vano principale mediante apertura/e non inferiore/i a mq 4,00 e la superficie del posto di cottura deve essere sommata a quella del soggiorno per il calcolo del rapporto tra superficie finestrata e pavimento

39bis.3.5 Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio di materiale idoneo con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di sezione idonea o di altro idoneo sistema di aspirazione riconosciuto idoneo dall’USL. Le cucine dovranno comunque essere dotate di dispositivi di sicurezza previsti dalle norme vigenti e dalle norme UNI-CIG (foro di ventilazione, cappa aspirante, elettro-ventilatore, ecc) Le pareti delle cucine dove sono alloggiati gli apparecchi devono essere rivestite con materiale impermeabili fino all’altezza di mt 1,50

39bis.3.6 Le stanze da adibire a studio, dove è prevista la permanenza di persone, devono avere una superficie minima di mq 9,00

39bis.3.7 Negli interventi su “edifici nuovi” gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico di superficie non inferiore a mq 3,50, incluso l’eventuale antibagno, e lato minimo non inferiore a mt 1,20, completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca così come disposto dall’art. 7 del DM 05.07.1975 e con pareti lavabili fino almeno ad mt 1,50 da terra. Water e bidet possono essere integrati in un unico apparecchio specificando tale esigenza nella relazione tecnica

39bis.3.8 Negli interventi su “edifici recuperati” gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico che, se di nuova realizzazione, dovrà essere di superficie:

- non inferiore a mq 2,50 incluso l’eventuale antibagno e lato minimo non inferiore a mt 1,20
- non inferiore a mq 3,50 incluso l’eventuale antibagno e lato minimo non inferiore a mt 1,20 nel caso di alloggi con due o più camere da letto.

In entrambi i casi il servizio igienico deve essere completo di lavabo, vaso, bidet, doccia o vasca ai sensi art. 7 del DM. 05.07.1975 e con pareti lavabili fino almeno ad mt 1,50 da terra. Water e bidet possono essere integrati in un unico apparecchio specificando tale esigenza nella relazione tecnica.

39bis.3.9 Eventuali nicchie in cui possono essere collocati apparecchi sanitari e/o box doccia si intendono escluse dalle disposizioni relative alla larghezza minima di cui sopra.

39bis.3.10 Nel caso di servizi igienici finalizzati all’utilizzo di persone diversamente abili è ammesso l’utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.

Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, la dotazione e le dimensioni minime sono riferite al solo servizio igienico principale. È comunque prescritta la presenza di un lavabo ovunque sia presente un WC ed il locale dovrà avere lato minimo non inferiore a mt 0,90 e superficie non inferiore a mq 1,50. L’utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l’allontanamento forzato dei reflui è ammessa solo nel servizio igienico aggiuntivo a quello principale.

39bis.3.11 I servizi igienici e locali simili costituiscono dotazioni atte a consentire la permanenza, anche solo saltuaria, di persone che possono determinare l'inclusione dei locali cui afferiscono, ove dotati dei requisiti igienico sanitari, nel computo della Superficie Edificabile. In caso di interventi edilizi necessari al raggiungimento dei requisiti igienico sanitari dovranno essere corrisposti i relativi oneri di urbanizzazione per l'intera nuova Superficie Edificabile secondo la tipologia di intervento edilizio proposto.

39bis.3.12 I corridoi devono avere larghezza minima di mt 1,00.

39bis.4. Coerenza tipologica e dimensionale dei locali

39bis.4.1 L'identificazione dei vani deve comunque rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue. Pertanto i locali di abitazione primaria dovranno presentare un rapporto fra larghezza e lunghezza congruo alla funzione svolta e la funzionalità dovrà essere dimostrata mediante schema grafico di arredabilità nei seguenti casi:

- a. rapporto superiore a 1:3 per i locali cucina e camera singola;
- b. rapporto superiore a 1:2,5 per le camere doppie e soggiorno.

39bis.5. Aerazione e illuminazione locali di abitazione

39bis.5.1 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica:

a. i locali di abitazione principale devono avere superfici finestrate apribili non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento del locale che illumina;

b. i locali di supporto destinati a spazi di cottura aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto devono essere dotati di superfici finestrate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq; se la finestra risulta inferiore l'aerazione dovrà essere integrata con impianto di aerazione meccanica che garantisca un adeguato ricambio d'aria; in caso di cucine non costituenti vano abitabile autonomo le superfici aero-illuminanti dovranno essere dimensionate tenendo conto della somma delle superfici del locale soggiorno e della cucina in nicchia;

c. i locali destinati a servizi igienici, aerati e illuminati esclusivamente in modo diretto, devono essere dotati di superfici finestrate apribili non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento con un minimo di 0,50 mq;

d. per gli altri locali di abitazione non permanente o secondaria non sopra citati e per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta.

39bis.5.2 Negli interventi su edifici "nuovi" o "recuperati" la superficie illuminante delle finestre a tetto (lucernari) potrà essere considerata nel caso di installazione su falde in pendenza; la superficie aerante, in questo caso, sarà data dalla parte apribile della finestra a tetto e, la stessa, dovrà essere apribile dal pavimento del vano, in modo manuale o elettrico

39bis.5.3 Nei soli casi di interventi di "edifici nuovi" gli alloggi devono essere provvisti di almeno un servizio igienico aerato e illuminato secondo quanto previsto sopra.

39bis.5.4 Nel caso in cui l'aerazione dei servizi igienici sia del tipo meccanizzato, devono essere garantiti i seguenti requisiti:

a. l'aerazione meccanica deve assicurare un ricambio non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia a estrazione continua, e non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia a estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato

b. la ventilazione forzata deve avvenire tramite condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, dotati di elettro-aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione o, in alternativa, tramite un unico condotto collettivo ramificato, dotato di elettro-aspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

39bis.5.5 Fatta eccezione per i piani di cottura ad alimentazione elettrica, che dovranno comunque essere dotati di almeno un'aspirazione filtrante, ogni locale cucina, cucina in nicchia o angolo cottura dovrà essere dotato di una canna fumaria prolungata sopra la copertura. Inoltre nei casi di interventi di recupero o riutilizzo del patrimonio edilizio esistente per interventi di "edifici recuperati" è consentito posizionare anche in facciata, anche in caso di alimentazione a gas, il punto di immissione dei fumi in atmosfera, nel rispetto della norma UNI 7129.

39bis.5.6 Negli interventi di "edifici nuovi" per ogni unità immobiliare pluri-vano deve essere garantita una ventilazione naturale degli ambienti mediante una o più aperture esterne poste su fronti contrapposti o laterali, ivi compreso il piano di copertura.

39bis.5.7 Negli interventi di "edifici nuovi" è richiesta la ventilazione naturale dei vani scala condominiali mediante una o più aperture esterne di superficie pari ad almeno 1,00 mq, ivi compreso il piano di copertura.

39bis.5.8 Nel caso di chiusura di logge, porticati o balconi, deve essere garantito il rispetto del rapporto aero-illuminante con riferimento alla superficie del nuovo locale, o a quella complessiva del vano risultante, costituita dalla somma della superficie del balcone, del porticato o della loggia e di quella del locale ad esso annesso, nel caso in cui quest'ultimo non sia dotato di aero-illuminazione propria o che risulti insufficiente. I due ambienti dovranno costituire un unico locale mediante l'eliminazione dell'infisso esistente e la realizzazione di una o più aperture di superficie almeno pari a 4,00 mq.

39bis.6 Fattore luce diurna

Per gli "edifici nuovi", in assenza di specifica progettazione illuminotecnica, al fine di garantire un fattore di luce diurna ottimale, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti d'illuminazione naturale a parete nello spettro tra est-nord-est e ovest-nord-ovest, si assume limitata a una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura rispetto al pavimento (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete); per maggiori profondità del locale la superficie illuminante deve essere aumentata di una quota pari a 1/10 della superficie posta oltre detta profondità fino a una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dello stesso architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione naturale dovrà essere garantita da altre aperture. Qualora l'apertura a parete sia immediatamente sottostante altri elementi edilizi (balconi, logge, elementi decorativi, etc..) profondi oltre 2,00 m rispetto alla parete il riferimento per calcolare la profondità della capacità illuminante dell'apertura si assume in corrispondenza del limite dell'elemento edilizio che la sovrasta. Per immediatamente sottostante si intende che l'elemento edilizio si trovi a una quota d'imposta e in una posizione tale da creare un ostacolo significativo all'ingresso della luce all'interno della finestra.

39bis.7. Altezza dei locali

39bis.7.1 Fatte salve le prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti vigenti per usi specifici dei locali, l'altezza utile dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di mt 2,70.

39bis.7.2 Nel caso di soffitti inclinati o a volta deve essere garantita l'altezza utile media di mt 2,70 e l'altezza utile minima del locale non deve essere inferiore a mt 2,20.

Nel caso di soffitti piani che, per motivi strutturali, presentano discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza utile in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a 2,40 ml e non può occupare una superficie superiore ad un terzo del vano. L'altezza utile media del locale non deve comunque essere inferiore a mt 2,70.

39bis.7.3 L'altezza utile dei locali destinati ad abitazione non permanente non deve essere minore di 2,40 ml. Nel caso di soffitti inclinati o a volta deve essere garantita l'altezza utile media di 2,40 ml e l'altezza utile minima del locale non deve mai essere inferiore a mt 2,00.

39bis.7.4 Nel caso di soffitti piani che, per motivi strutturali, presentano discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza utile in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a mt 2,00 e non può occupare una superficie superiore ad un terzo del vano.

L'altezza utile media del locale non deve comunque essere inferiore a mt 2,40.

39bis.7.5 Limitatamente agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e all'interno della medesima unità immobiliare, è ammessa la realizzazione di servizi igienici secondari, ripostigli e magazzini con altezza utile (o altezza media) di mt 2,10 e, nel caso di soffitti inclinati o a volta, con altezza utile minima non inferiore a mt 1,30.

Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie dei locali indicate nella LRT n 5/2010 (norme per il recupero dei sottotetti) e da altre specifiche disposizioni normative o regolamentari.

39bis.7.6 Sono consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:

a. per le nuove costruzioni, nei casi di:

a1. ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;

a2. inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti;

a3 ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti;

b. per le costruzioni esistenti, nei casi di:

b1. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui è in atto una funzione abitativa;

b2. interventi edilizi volti al recupero di costruzioni in cui non è in atto una funzione abitativa, ma di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui sia necessario il mantenimento delle caratteristiche originarie.

Ferme restando le prescrizioni di cui ai commi a2 e a3, nei locali di nuova costruzione destinati ad uso abitativo non è consentita, in alcun punto, una altezza tra pavimento e soffitto inferiore a mt 2,00.

39bis.8. Soppalchi e palchi morti

39bis.8.1 Il soppalco è una struttura orizzontale con la quale viene ricavata superficie calpestabile aggiuntiva nell'altezza utile di un vano, con almeno un lato aperto sul medesimo. Lo spazio sottostante il soppalco deve presentare un'altezza utile minima pari a mt 2,40. Il vano su cui si affaccia il soppalco deve mantenere le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente regolamento. Non possono essere realizzate tramezzature o altre delimitazioni verticali, anche trasparenti, garantendo così il mantenimento dell'ambiente unico.

I soppalchi destinati a uso abitativo permanente devono rispondere alle caratteristiche prescritte per tale tipo di vani. In questo caso, la verifica dei requisiti di aerazione e di illuminazione può essere effettuata considerando le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui esso si affaccia.

I soppalchi destinati a uso abitativo non permanente devono avere altezza utile minima non inferiore a 1,80 ml e altezza utile media non inferiore a mt 2,20.

La superficie soppalcata non deve superare il 50% della superficie del vano e quella residua non deve essere inferiore a mq. 9,00;

39bis.8.2 Il palco morto è una struttura orizzontale con la quale viene ricavata una superficie aggiuntiva nell'altezza utile di un vano avente accessibilità limitata al mero deposito di oggetti tramite scala non fissa. Non possono essere realizzate tramezzature e la loro altezza dovrà essere inferiore a quella dei soppalchi ad uso abitativo non permanente. Lo spazio sottostante il palco morto deve presentare l'altezza utile minima relativa al vano in cui insiste.

39bis.9. Sottotetti e soffitte

39bis.9.1 Per sottotetto o soffitta si intende lo spazio compreso fra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

a. Il sottotetto è caratterizzato dall'esistenza di una scala fissa di collegamento con il piano abitabile sottostante.

b. Nella soffitta tale collegamento è realizzato mediante botola di accesso e scala occasionale (non fissa).

39bis.9.2 Ai sensi dell'art. 59 del DPGR n. 39/R/2018 il sottotetto è utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari.

39bis.9.3 I lucernari di illuminazione devono essere ricavati esclusivamente attraverso asole nelle falde del tetto, devono avere una superficie vetrata complessiva inferiore o uguale ad un ventesimo della superficie netta di pavimento. Nel rispetto di tale superficie massima è possibile realizzare, quando non vietato dalla disciplina del PO. finestre o luci lungo i muri perimetrali dell'edificio nel rispetto delle distanze tra pareti finestrate.

39bis.9.4 E' altresì ammessa, quando non vietato dalla disciplina del PO. la realizzazione di abbaini nel rispetto del ventesimo di superficie vetrata.

In caso di vani abitabili non vige il limite del ventesimo.

39bis.9.5 Nelle soffitte sono vietati:

- a. l'apertura di finestre o luci lungo i muri perimetrali dell'edificio;
- b. la realizzazione di tramezzature interne salvo quelle di carattere strutturale;
- c. la realizzazione di abbaini e terrazzi a tasca;
- d. la realizzazione di impianti di riscaldamento e condizionamento. Vi è consentita l'installazione di impianti finalizzati al contenimento dei consumi energetici, all'utilizzo di fonti energetiche alternative ed all'approvvigionamento idrico;
- e. la realizzazione di servizi igienici
- f. la permanenza di persone;

39bis.9.6 I lucernari di illuminazione possono essere ricavati esclusivamente attraverso asole nelle falde del tetto e devono avere una superficie vetrata complessiva inferiore o uguale ad un ventesimo della superficie netta di pavimento;

39bis.9.7 Per gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti si applicano le disposizioni della LRT n. 5/2010.

39bis.10 Locali seminterrati e interrati

I locali di abitazione permanente devono essere di norma fuori terra, così come da definizione di "piano o locale fuori terra" di cui all'art. 53 del DPGR 39/R/2018

39bis.10.1 Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali , accessori o di servizio (servizi igienici, scale che collegano più piani, magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le

operazioni di carico, scarico e pulizia, autorimesse, garages e simili, lavanderie, stenditoi, stalle, cantine, locali ripostiglio esterni alle abitazioni, corridoi, disimpegni e ripostigli in locali di abitazione, vani scali colleganti solo piani interni ai singoli alloggi, etcc.) non comportanti la presenza continuativa di persone, ma solo saltuaria con esclusione delle cucine e dei posti di cottura se non hanno areazione diretta.

39bis.10.2 per i vani completamente interrati non è ammessa la realizzazione di locali da adibire a vani abitabili o di abitazione permanente

39bis.10.3 Fermo restando quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia di rischio idraulico, nei soli casi di “edifici recuperati” i locali seminterrati (come da definizione dell’art. 54 del DPGR 39/R/2018) possono essere utilizzati come locali di abitazione permanente se soddisfano tutte le seguenti condizioni:

a almeno un lato deve essere completamente fuori terra;

b i restanti lati dovranno essere dotati di intercapedine o scannafosso aerati con cunetta più bassa del pavimento a meno che non vi siano esistenti – contro terra - locali .accessori o di servizio

c il piano di calpestio, quando non soprastante altri locali, deve essere adeguatamente isolato dal terreno secondo metodologie tradizionali (vespaio, gattaiolato, etcc...) o innovative che comunque assicurino l’isolamento

d. il piano di calpestio non potrà comunque risultare più basso di cm 20 rispetto alla quota più bassa del terreno circostante

e. la sommatoria delle superfici delle pareti contro terra deve risultare inferiore ad un terzo della superficie che delimita il locale

f. deve far parte di una unità immobiliare per cui sia garantita l’aerazione trasversale o laterale

Eventuali deroghe potranno essere rilasciate previo parere favorevole dell’USL.

39.bis.11. Locali accessori e secondari

39.bis.11.1 Scale che collegano più piani, magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; cantine, locali per ripostigli esterni all’abitazione

39bis.11.1.1 Tutti gli edifici devono essere dotati di almeno una scala ogni 400 mq. di superficie coperta o frazione di essa.

39bis.11.1.2 Le rampe che servono più unità immobiliari differenti devono avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,20 e parapetti dell'altezza minima di ml. 0,90.

39bis.11.1.3 La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,20; quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,30.

39bis.11.1.4 Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq 500, è ammessa comunque una sola scala però con la larghezza delle rampe non inferiore a ml 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo rispettivamente di ml. 1,40 e di ml 1,50. Tale scala in edifici superiori a 6 piani abitabili non può servire più di 4 unità di abitazione per piano

39bis.11.1.5 Tali locali possono ricevere luce e aria anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche e delle scale.

39bis.11.1.6 Le autorimesse/garage non potranno avere altezza inferiore a ml 2,00 e se con accesso diretto ai locali abitabili o di abitazione ,dovranno essere opportunamente disimpegnati.

39bis.11.2 **Corridoi, disimpegni, ripostigli e locali di sgombero, vani scala in locali di abitazione, locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti; vani scala colleganti solo piani interni al singolo alloggio .**

39bis.11.2.1 I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di 1,00 ml. e altezza non inferiore a ml. 2,40.

39bis.11.2.2 I ripostigli e gli altri accessori, in locali di abitazione, (lavanderie, stirerie, pluriuso etc..) ad eccezione dei disimpegni e dei corridoi se di superficie inferiore a mq 9,00potranno essere senza aria diretta purché ventilati mediante idoneo sistema di ventilazione.

39bis.11.2.3 I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta fatte salve le specifiche norme di sicurezza.

39bis.11.2.4 I vani scala colleganti solo piani interni al singolo alloggio devono avere rampe con larghezza utile non inferiore a mt 0,90 e parapetti di altezza minima mt.0,90;

39bis.11.2.5 I vani scala possono essere senza aria e luce diretta.

39bis.11.2.6 Le disposizioni sulle scale di cui ai precedenti commi non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, tetti, scantinati e simili.

39bis.11.2.7 L'accesso dalle rampe delle scale a qualsiasi vano che sia o debba essere disimpegnato, dovrà avvenire con la realizzazione di un pianerottolo della profondità minima di ml 1,00.

39bis.11.2.8 I vani scala, a norma dell'art. 5 del D.M. 05.07.1975 possono essere realizzati senza illuminazione naturale diretta, rispettando le condizioni di aerazione di cui alla L. n. 166 del 27.05.1975. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, etc..

39bis.12. Depositi e magazzini

39bis.12.1 I muri dovranno essere intonacati e imbiancati; quelli dei depositi di derrate alimentari dovranno essere verniciati e rivestiti con materiale tale da consentire ampio e facile lavaggio fino all'altezza di mt. 2 dal pavimento.

39bis.12.2 I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere muniti di chiusura idraulica.

39bis.12.3 L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

39bis.13. Valutazioni tecnico discrezionali ai sensi dell'art. 141 c.5 della LRT 65/2014 e smi

39bis.13.1 Le seguenti disposizioni relative a valutazioni tecnico discrezionali sono riferite a quanto disposto ai sensi dell' art. 141 c. 5 lettera a) della LRT 65/2014 e smi in materia di rispondenza del progetto ai requisiti igienico-sanitari.

39bis.13.2 Eventuali casistiche al di fuori di quelle sotto elencate si configurano quali deroghe ai sensi dell'art. 141 c. 5 lettera b) della LRT 65/2014 e smi rilasciate dalla USL competente.

39b.13.3 Ai fini igienico-sanitari si definisce “cubo d'aria” la quantità d'aria necessaria a un individuo affinché lo stesso, restando in un locale non vi determini un aumento della concentrazione di anidride carbonica (CO2) oltre un valore soglia considerato come limite di disagio per aria contaminata. Sulla base delle superficie e altezze del D.M. 5.7.1975 e del presente regolamento si assumono come cubo d'aria regolamentare i seguenti valori dimensionali:

	sup. (mq)	Altezza (mt)	volume (mc)
camera	14,00	2,70	37,80
doppia/soggiorno			
Camera singola/altro	9,00	2,70	24,30
locali primari (studio etcc.)			
Cucina	9,00	2,70	24,30
Sogg./angolo cottura	16,00	2,70	43,20

39bis.13.4 Si definisce “cubo d’aria incrementato” il sotto descritto modo di operare. Nel caso in cui la superficie aeroilluminante risulti inferiore a 1/8 della superficie utile del locale con altezza regolamentare si può ipotizzare che tale difformità venga compensata da un incremento della volumetria del locale direttamente proporzionale secondo la seguente formula:

volume incrementato minimo = volume riferimento

1/8

RAI locale

volume incrementato minimo = volume riferimento x 1/8

RAI locale

Dove:

Volume incrementato min. = il volume incrementato che il vano deve avere in ragione del rapporto aeroilluminante non sufficiente;

R.A.I. locale = rapporto aeroilluminante reale del locale inferiore a 1/8

Volume riferimento = volume minimo regolamentare per il tipo di locale considerato (es. camera singola mc 24,30)

39bis.13.5 Nei soli casi di interventi di “edifici recuperati” si applicano le disposizioni di cui ai commi 13.6 e 13.7 in materia di valutazioni tecnico discrezionali ai sensi dell’art. 141 c. 5 lettera a) per le seguenti casistiche:

- a. frazionamenti di unità immobiliari a uso abitativo
- b. mutamenti di destinazione d’uso verso la civile abitazione
- c. progetti di trasformazione di organismi edilizi
- d. accertamenti di conformità 209 e art. 209 bis della LRT 65/204 smi

39bis.13.6 Nel caso in cui uno o più locali di abitazione permanente dell’unità immobiliare siano difformi dai requisiti previsti dal presente regolamento, è possibile derogare a uno, e uno solo, dei seguenti parametri igienico-sanitari, nel rispetto dei limiti di seguito indicati:

a. ALTEZZA MEDIA INFERIORE a 2,70 m. E’ necessario il contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni:

1. il rispetto del “cubo d’aria” per la specifica destinazione d’uso del locale;
2. altezza media interna del locale non inferiore a 2,50 m.

b. SUPERFICIE AEROILLUMINANTE INFERIORE alle disposizioni di cui al presente regolamento. E’ necessario il contemporaneo rispetto delle seguenti condizioni:

1. immobili in territorio rurale (zona omogenea “E” ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968):
 - 1.1 il rispetto del “cubo d’aria incrementato” per la specifica destinazione d’uso del locale;

- 1.2 rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16;
 2. immobili nel territorio urbanizzato (zone omogenee diverse dalla “E” a D.M. 1444/1968):
 - 2.1 il rispetto del “cubo d’aria incrementato” per la specifica destinazione d’uso del locale
 - 2.2 rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/12;
 3. immobili di interesse storico nel territorio urbanizzato (zone omogenee diverse dalla “E” ai sensi art. 2 D.M. 1444/1968):
 - 3.1 rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/12 per immobili ricadenti in zone omogenee “A” ai sensi dell’art. 2 del D.M. 1444/1968 e/o classificati dallo strumento urbanistico di interesse storico-architettonico-documentale;
 - 3.2 rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/16 esclusivamente per edifici vincolati/tutelati ai sensi del Titolo II del D.Lgs. 42/2004.
- c. AFFACCI SU SPAZI SCOPERTI NON REGOLAMENTARI**
1. Al fine di rispettare quanto previsto dall’art. 5 c. 2 del D.M. 05.07.1975 è necessario che vengano effettuate le rilevazioni illuminotecniche dei locali con le modalità previste dalla relazione di rispetto del fattore luce diurna medio FLMD >2 per cento

39b.13.7. Fanno eccezione a quanto sopra le disposizioni legislative previste per specifiche casistiche ad es. LRT. 5/2010 per il recupero dei sottotetti.

Art. 39 ter – Migliorie igienico-sanitarie su fabbricati esistenti

39ter.1. Fatto salvo quanto disposto al punto relativamente le *Valutazioni tecnico-discrezionali* di cui all’art. 141 c. 5 let. a) della LRT 65/2014 e smi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportano mutamento della destinazione d’uso originaria è consentito il mantenimento di superfici, dimensioni, altezze, RAI, etc. inferiori a quanto prescritto dal presente regolamento, sempre che l’intervento non comporti un’ulteriore riduzione e comunque non si determini un peggioramento dei requisiti igienico-sanitari rispetto alla situazione esistente. In tali casi, e quando l’intervento edilizio determini un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari, seppure non si raggiungano i parametri minimi previsti dal R.E. o dal D.M. 05.07.1975, il progettista dovrà rilasciare una dichiarazione che attesti la rispondenza del progetto ai requisiti igienico sanitari, effettuando una valutazione tecnico discrezionale che evidenzi il mantenimento o il miglioramento della situazione futura rispetto a quella esistente.

39ter.2. Nel caso in cui il progetto determini un peggioramento dei parametri igienico-sanitari, sul patrimonio edilizio esistente i requisiti minimi previsti dal titolo VI possono essere derogati, previa acquisizione di parere favorevole, anche con prescrizioni, da parte della USL.

39ter.3. Nel caso in cui le modifiche da apportare non alterino i parametri dei requisiti minimi dimensionali nella misura superiore al 2% di quelli iniziali, non si determina la necessità di richiesta di deroga.

39ter.4. La richiesta di deroga ai requisiti igienico sanitari non risulta altresì necessaria per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati all’eliminazione delle barriere architettoniche e per aumentare la fruibilità dell’alloggio da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria, anche se comportanti il cambio della destinazione d’uso.

39ter.5. Nel caso di locali oggetto di titolo abilitativo o sanatoria edilizia rilasciata in deroga ai requisiti igienico sanitari, oltre a quanto previsto al comma 39 ter.1, è consentito l'adeguamento dei locali stessi alle norme del D.M. 05.07.1975 e del presente regolamento, in deroga ai parametri urbanistici e purché all'interno dell'involucro dell'edificio esistente e previo pagamento degli oneri di urbanizzazione nella quantità prevista per la ristrutturazione edilizia

In virtù dell'art. 10, comma 2 della Legge 120/2024, nelle more dell'approvazione del Decreto del Ministro della Salute di cui all'art.20, comma 1-bis, del DPR 380/01 e s.m.i., le disposizioni di cui al Decreto del Ministro per la Sanità 05.07.1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.190 del 18.07.1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al DM 2 aprile 1968, n.1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

39ter.6. In caso di edifici oggetto di domanda di condono edilizio ai sensi della L 47/85, DL 551/1994 e LRT 53/2004 e per i quali, alla data di approvazione del presente regolamento, non sia stato rilasciato il titolo edilizio si dovrà procedere come segue:

- per abusi realizzati prima del DM 05.07.1975 procedere al rilascio del condono e successivamente accettare l'agibilità anche in deroga ai requisiti igienico sanitari;
- per abusi realizzati dopo il DM 05.07.1975 procedere al rilascio del condono ma nelle condizioni speciali verrà specificato che l'agibilità è subordinata alla realizzazione delle opere di adeguamento necessarie a rispettare i requisiti di salubrità di cui al DM 05.07.1975 ad esclusione dei condoni depositati ai sensi della L.47/85 così come previsto dall'art. 35, comma 19 della stessa legge.

E' in ogni caso fatta salva la disciplina di cui al Codice del Paesaggio.

Art. 39 quater– Locali di edifici a destinazione diversa dalla residenza - Requisiti tecnici per i locali e gli ambienti di lavoro

39quater.1. Campo di applicazione

39quater.1.1 Gli edifici o parte di essi destinati a usi diversi dalla residenza devono conformarsi alla specifica normativa nazionale o regionale vigente di settore. In assenza di specifica normativa valgono gli indirizzi e prescrizioni forniti dalla USL competente e quelli contenuti nell'“*Allegato A “Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro”*” approvato con Delibera Giunta Regionale n. 211 del 28.02.202 a seguito riportato ed alle norme di buona tecnica.

39quater.1.2 Sono oggetto dei suddetti indirizzi tecnici tutti gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze.

39quater.1.3 . Per quanto non espressamente specificato, si rinvia alla normativa vigente riguardante l'igiene e la sicurezza del lavoro ed alle norme di buona tecnica.

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

39quater.1.4 . Per gli ambienti di lavoro destinati alla produzione e manipolazione di alimenti e bevande si richiamano, inoltre, le specifiche norme con particolare riguardo alle previsioni comunitarie; riguardo il rapporto tra numero di servizi igienici per il pubblico e posti tavola nelle

attività di ristorazione con somministrazione assistita questo deve essere di un bagno ogni 50 posti tavola o frazione di 50, compresi i posti tavola eventualmente previsti all'aperto.

39quater.1.5 Nel caso di somministrazione non assistita il bagno per il pubblico non è obbligatorio.

39quater.1.6 I pubblici esercizi realizzati in nuove costruzioni dovranno avere la seguente dotazione minima

- due WC per il pubblico separati per sesso, di cui uno di superficie idonea ai portatori di handicap;
- un WC per il personale, con relativo antibagno dotato di lavamano;
- spazio spogliatoio di superficie congrua ad ospitare un numero di stipetti doppi, adeguato al numero degli addetti.

39quater.1.7 Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni, la dotazione dei WC per il pubblico è ridotta ad uno di superficie idonea ai portatori di handicap.

39quater.1.8 Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed aerati direttamente, potranno essere illuminati artificialmente ed areati con sistemi di ventilazione automatica, in modo idoneo.

39quater.1.9 I servizi igienici nei negozi di nuova costruzione devono avere una superficie minima non inferiore a 1,5 mq. oltre ad essere disimpegnati dal locale principale.

39quater.1.10 Ristrutturazioni, variazioni di destinazione d'uso, inizi di attività in fabbricati esistenti o interventi nei centri storici in difformità ai presenti indirizzi, possono essere ammessi, su parere dell'USL competente per territorio, quando ne risulti un miglioramento delle condizioni igieniche e di sicurezza o comunque il rispetto della normativa vigente in materia.

39quater.2 Definizioni

Ai fini dell'applicazione dei presenti indirizzi si definisce

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

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

Superficie utile = superficie del locale al netto delle murature.

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

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

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

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

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

- **Rapporto RAI** → il valore minore tra RA e RI riferiti allo stesso locale;
- **N° Ricambi Orari** → numero dei volumi d'aria del locale ricambiati in un'ora.

39quater.3 Classificazione dei locali

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

39quater.3.1 Locali di Categoria 1

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

39quater.3.2 Locali di Categoria 2

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

39quater.3.3 Locali di Categoria 3

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

39quater.4 Caratteristiche strutturali dei fabbricati e dei locali adibiti ad attività lavorative

39quater.4.1 Caratteristiche dei locali di Categoria 1

39quater.4.1.1 Altezze: per i locali di categoria 1 l'altezza media deve essere non inferiore a 3,00 m - fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali. Per i locali con copertura inclinata o variabile, l'altezza minima deve essere almeno 2,20 m.

39quater.4.1.2 Superficie minima dei locali: fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni di enti competenti, la superficie utile minima dei locali di categoria 1 deve essere 9,00 mq.

39quater.3.1.3 Illuminazione naturale: i locali appartenenti alla categoria 1 devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni. La **superficie illuminante** deve corrispondere ad almeno:

- a) **RI=1/8 della superficie utile del locale**, se la superficie del locale è inferiore a mq 100

b) **RI=1/10 della superficie utile del locale**, con un minimo di mq 12,5 se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e 1.000

c) **RI=1/12 della superficie utile del locale**, con un minimo di mq 100 se la superficie del locale è superiore a mq 1.000

Come parametro di riferimento si ritiene che:

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

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

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

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

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

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

Su parere dell'Azienda USL competente per territorio, possono essere ammessi parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, ove ricorrano particolari esigenze tecniche documentate. In tali casi l'idoneità del locale sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata, fatto salvo quanto specificato al punto 39 quater.4.1.9 "Illuminazione e areazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico".

39quater.4.1.4 Requisiti delle finestre

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

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

39quater.4.1.5 Illuminazione artificiale

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

La collocazione delle lampade deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi, nonché la proiezione di ombre sulla postazione di lavoro, che ostacolino il compito visivo.

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

39quater.4.1.6 Illuminazione notturna-esterna

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

39quater.4.1.7 Aerazione naturale

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

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

- a) **RA=1/8 della superficie utile del locale**, se la superficie del locale è inferiore a mq 100
- b) **RA=1/16 della superficie utile del locale**, con un minimo di mq 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq 100 e mq 1.000 ;
- c) **RA=1/24 della superficie utile del locale**, con un minimo di mq 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq 1.000

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

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

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

Essa può essere calcolata con la formula: $SL = S \times \sin \gamma$ dove S = superficie apribile della finestra (base x altezza) e γ = angolo di massima apertura

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

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

39quater.4.1.8Aerazione forzata

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

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

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

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

Sono fatti salvi i Rapporti ISS COVID-19.

39quater.4.1.9Illuminazione e aerazione dei locali di esposizione e vendita aperti al pubblico.

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

39quater.4.2 Caratteristiche dei locali di Categoria 2 e 3

39quater.4.2.1 Altezze dei locali

- a) Per i locali di *categoria 2* l'**altezza media** deve essere non inferiore a mt 2,70, fatto salvo quanto previsto da normative specifiche o regolamenti locali.
- Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno mt 2,20 .

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

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

Per i locali a copertura inclinata o variabile l'altezza minima deve essere almeno mt 2,00 Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere esclusivamente utilizzati ad aree ripostiglio o di servizio, con chiusura mediante opere murarie o arredi fissi.

c) Nei *comuni montani* e nelle zone al di sopra di mt 1.000 ml slm., tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, può essere ammessa una riduzione dell'altezza netta dei locali di *categoria 2* e *3*, nel rispetto della normativa specifica di riferimento

d) L'utilizzo di locali di lavoro ubicati in contesti edilizi particolari, quali i *centri storici*, i nuclei storici o ad essi assimilati, ed i fabbricati realizzati antecedentemente al 01.09.1967, in cui sussistono vincoli relativi alla specifica tipologia edilizia, può essere ammessa deroga all'altezza minima nel rispetto della normativa specifica di riferimento

39quater.4.2.2 Superficie dei locali

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

- uffici, studi professionali mq 5,00 per addetto, con una s.u. minima di mq 9,00
- ambulatorio aziendale, camera di medicazione (quando previsti) s.u. minima mq 9,00 ;
- sale mensa, refettori, locali di riposo (quando previsti) mq 1,50 per utilizzatore per turno, con s.u. minima di mq 9,00 .

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

- spogliatoi (quando previsti):
 - nel caso di un unico addetto mq 1,20 mq, con lato minimo non inferiore a mt 0,90 ed inoltre superficie minima tale da consentire la collocazione di un lavabo, di un armadietto a doppio scomparto, di una seduta e di una doccia se necessaria;
 - dal secondo addetto: la superficie dovrà essere di mq 1.20 per addetto per turno e la superficie minima dovrà essere maggiorata in modo da garantire la collocazione di armadietti a doppio scomparto individuali, delle docce se necessarie e delle sedute;
 - dal terzo addetto per turno: mq 1,20 per addetto per turno, con lato minimo di mq 1,20 e s.u. minima di mq 4,00 mq.

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

- servizio igienico: la superficie in pianta del locale W.C. con lavabo deve essere almeno mq 2,00 mq; nel caso che il lavabo sia posto nell'antibagno, la superficie del locale W.C. può essere ridotta fino a mq 1,00 mq con lato minimo comunque non inferiore a mt 0,90

Il disimpegno con lavabo (antibagno) deve avere superficie minima di mq 1,50

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

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

39quater.4.2.3 Illuminazione naturale

a) I locali di *categoria 2* devono essere illuminati con luce naturale proveniente da aperture attestate su spazi esterni. La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- $RI=1/8$ della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq 100
- $RI=1/10$ della superficie utile del locale, con un minimo di mq 12,50, se la superficie del locale è maggiore di mq 100

Come parametro di riferimento si ritiene che:

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

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

b) I locali di *categoria 3* possono essere privi di illuminazione naturale

39quater.4.2.4 Requisiti delle finestre: le superfici finestrate o comunque trasparenti, nei casi di irraggiamento diretto solare, devono essere dotate di dispositivi che consentono il loro oscuramento totale o parziale. Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche per la parte esterna

39quater.4.2.5 Illuminazione artificiale: ogni spazio agibile, di servizio o accessorio, deve essere munito di impianto di illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono. Devono pertanto essere assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica.

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

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

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

39quater.4.2.6 Illuminazione notturna esterna: gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato

39quater.4.2.7 Aerazione dei locali di categoria 2 e 3:

a) Per i locali di *categoria 2* le esigenze di ventilazione naturale comportano una superficie apribile attestata su spazi esterni pari a:

- $RA=1/8$ della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a 100 mq;
- $RA=1/16$ della superficie utile del locale, con un minimo di 12,50 mq, se la superficie del locale è maggiore di mq mq.

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

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

Essa può essere calcolata con la formula: $SL = S \times \sin \gamma$ dove S = superficie apribile della finestra (base x altezza) e γ = angolo di massima apertura. L'impianto di aerazione forzata non è di norma da intendersi sostitutivo dell'aerazione naturale.

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

I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme tecniche.

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

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

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

39quater.5 Locali con caratteristiche particolari

39quater.5.1 Cucine e mense con preparazione cibi

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

39quater.5.2 Refettori aziendali

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

I pavimenti e le superfici delle pareti devono essere realizzati in materiale lavabile, impermeabile e disinfettabile fino ad un'altezza di almeno mt 2,00 .

Nel caso sia previsto nel refettorio un punto per la cottura delle vivande, questo deve esser dotato di una canna fumaria e rispettare le norme vigenti in materia; il riscaldamento, non prevedendo trasformazione dei cibi, non necessita di sistemi di evacuazione di fumi o sostanze odorigene.

Il refettorio deve essere ubicato in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

39quater.5.3 Ambulatori e sala medicazione aziendali

Fatto salvo quanto previsto da normative specifiche, nei locali adibiti ad ambulatorio o sala medicazione deve essere disponibile acqua corrente potabile; i pavimenti e le superfici delle pareti ed devono essere impermeabili e facilmente lavabili fino ad un'altezza di almeno 2,00 ml.

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

39quater.5.4 Locali sotterranei, semi-sotterranei ed equiparabili fuori terra

Detti locali vengono così classificati:

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

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

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

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

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

39quater.5.4.1 Parametri igienico dimensionali dei locali

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

- a.1) altezza interna utile, illuminazione ed aerazione naturali secondo i parametri dei locali fuori terra di pari categoria;
- a.2) attività lavorativa non comportante l'utilizzo di sostanze nocive;
- a.3) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:
 - a.3.1) un piano sottostante cantinato;
 - a.3.2) un vespaio ventilato di altezza non inferiore a cm 50;
 - a.3.3) impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
- a.4) pareti contro terra rese libere dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:
 - a.4.1) realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;
 - a.4.2) impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
- a.5) protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;
- a.6) realizzazione di opportune uscite di emergenza nel rispetto delle normative antincendio.

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

- b.1) altezza, illuminazione ed aerazione naturali con le stesse caratteristiche e parametri previsti per i locali di lavoro fuori terra di pari categoria;
- b.2) pavimento separato dal suolo mediante una delle seguenti soluzioni:
 - b.2.1) piano sottostante cantinato;
 - b.2.2) vespaio ventilato di altezza inferiore a 50 cm., o mediante idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
- b.3) porzione dei muri perimetrali contro terra resa libera dal terreno circostante tramite una delle seguenti soluzioni:
 - b.3.1) realizzazione di intercapedine ventilata ispezionabile, la cui larghezza sia maggiore di cm 60 e la cui profondità sia di almeno cm 15 al di sotto dell'interrato stesso, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio;
 - b.3.2) impiego di idonei materiali che garantiscano adeguata protezione contro l'umidità del suolo;
- b.4) protezione dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura, risultante da una dettagliata relazione tecnica e dagli elaborati grafici;
- b.5) realizzazione di opportune uscite di emergenza nel rispetto delle normative

antincendio.

39quater.6 Soppalchi

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

- a) costruiti con strutture resistenti ai carichi che devono sostenere (costruzioni in acciaio, muratura, legno etc.. debitamente progettati);
- b) superficie utile del soppalco minore o uguale al 40% della superficie utile di tutto il locale;
- c) profondità del piano di calpestio inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione con soppalco;
- d) per lo svolgimento di attività lavorativa nella zona soppalco occorre che l'altezza media tra il piano di calpestio e il relativo soffitto sia almeno ml 2,70;
- e) altezza minima pari ad almeno ml 2,20, per uso deposito senza presenza di lavoratori;
- f) assenza di delimitazioni verticali, anche trasparenti, dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione del soppalco, ovvero il mantenimento della continuità dell'ambiente unico.

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

39quater.7 Requisiti di igiene edilizia per attività sanitarie (studi medici etc..) non soggetti a norma specifica.

Le attività sanitarie devono essere dotate dei seguenti locali:

- 1) **sala d'attesa:** superficie minima mq 9,00 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2.
- 2) **sala visita/prestazione:** superficie minima mq 9,00 e tutti i requisiti previsti per i locali di categoria 2; pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno 2 m e tinteggiate con colori

chiari; dotata di lavabo a comando non manuale, eccetto il caso in cui comunichi direttamente con il servizio igienico ad uso esclusivo del personale sanitario.

3) **servizio igienico per il pubblico:** nel caso la sala visite sia dotata di servizio ad uso esclusivo del personale sanitario, deve essere obbligatoriamente previsto il servizio igienico per il pubblico.

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

39quater.8 Altre caratteristiche dei locali di lavoro

39quater.8.1 Porte, vie e uscite di emergenza.

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

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

39quater.8.2 Scale e parapetti

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

La pavimentazione delle scale deve essere antiscivolo.

39quater.8.2.1 Scale

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

Le rampe devono essere interrotte da un pianerottolo qualora il numero dei gradini risulti superiore a 15; i pianerottoli devono avere dimensioni compatibili con la tipologia della scala, in modo da garantire l'arresto in caso di caduta e la movimentazione dei carichi; i gradini di norma devono essere a pianta rettangolare con pedata compresa tra cm 30 e 32 in materiale anti-sdrucchiolo e alzata non superiore a cm 17.

In ogni caso va rispettato il rapporto pedata/alzata:

$$2A + P = \text{ cm (62 ~ 64)}$$

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

39quater.8.2.2 Scale prefabbricate

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

39quater.8.2.3 Scale a chiocciola:

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

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

39quater.8.2.4 Accesso in quota;

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

39quater.8.3 Dotazione dei servizi igienico-assistenziali:

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

- wc, preferibilmente distinti per sesso;
- lavandini

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

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

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

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

Art. 39 quinquies – Annessi agricoli e locali tecnici

39quinquies.1 Annessi Agricoli non soggetti a presentazione di PMAA

39quinquies.1.1 Gli annessi agricoli, destinati al ricovero attrezzi e macchinari, non potranno essere dotati di superfici finestrate superiori ad un decimo (1/10) della superficie del pavimento e la quota di imposta di dette superfici finestrate non potrà essere inferiore a mt. 1,60 dalla quota del pavimento interno. Al loro interno è ammessa l'installazione dei soli impianti idrico ed elettrico,

L'impianto di condizionamento non è ammesso. L'accesso dovrà essere di larghezza non inferiore a mt 2,00 e dovrà essere realizzato esclusivamente in legno, metallo o pvc senza l'utilizzo di materiali vetrati o trasparenti anche se opachi o satinati.

39quinquies.1.2 E' ammessa la realizzazione di un servizio igienico con adeguato sistema di smaltimento reflui da approvarsi con le forme previste dalle norme vigenti ad esclusione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale disciplinati dallo specifico regolamento regionale.

39quinquies.2 Locali tecnici

39quinquies.2.1 Tali locali, come definiti dal regolamento regionale, dovranno comunque avere le dimensioni minime tecnicamente accettabili in funzione degli usi per cui sono realizzati nel rispetto di eventuali normative tecniche e/o di sicurezza da dimostrare con apposita progettazione esecutiva. Non potranno superare il limite del 5% della superficie edificabile dell'edificio a cui sono asserviti, fatte salve specifiche norme di sicurezza o di superfici superiori dimostrate con progettazione esecutiva degli impianti, ferme restando le specifiche prescrizioni del Piano Operativo per le singole classi.

39quinquies.2.2 Le volumetrie realizzate entro i limiti di cui al precedente comma 39quinquies.2.1 non sono computabili ai fini del calcolo della superficie edificabile e della superficie coperta dell'edificio.

39quinquies.2.3 In nessun caso la realizzazione di questi volumi deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio ed è fatta salva la disciplina paesaggistica.

Art. 40 - Prescrizioni per le sale da gioco, l'installazione di apparecchiature del gioco d'azzardo lecito e la raccolta della scommessa

Per la disciplina delle sale da gioco si rimanda al Regolamento Comunale per l'esercizio del gioco lecito di cui alla Delibera CC 10 del 07.03.2019 reperibile a seguente link <https://onlinesanvincenzo.jenteccloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=CC/2019/10>

CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

Art. 41 - Strade

La disciplina relativa alle strade pubbliche e di uso pubblico è regolata dal vigente Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione. Ai fini dell'applicazione delle norme il C.d.S. vigente definisce Strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Art. 42 - Portici e sottopassaggi

42.1 - Portici e loggiati

Fermo restando la definizione uniforme di cui al DPGR 39/R/2018, sono strutture architettoniche poste a quota stradale o del marciapiede o, comunque, alla quota del piano terreno dell'edificio formata da una serie di colonne o pilastri che sorreggono una copertura. Sono delimitate, in almeno uno dei suoi lati da pareti continue, anche interrotte da porte o finestre; costituiscono un ambiente di passaggio coperto lungo le vie e intorno alle piazze rappresentando talvolta elemento architettonico distintivo di facciate.

Sia i porticati che i loggiati possono essere destinati al pubblico passaggio.

Nel caso di uso pubblico la larghezza minima dei nuovi portici o loggiati non potrà essere inferiore a mt 3.00, l'altezza non dovrà essere inferiore a mt 3.50 e superiore a mt 8.50 dal piano del marciapiede; in caso di portici o loggiati ad archi o volte, l'altezza sarà misurata all'imposta.

Le pavimentazioni dei portici e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole con indice antiscivolo vigente al momento della posa della pavimentazione.

Nel centro urbano e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi. In ogni caso si dovrà esprimere la Commissione tecnica interna.

La costruzione dei portici o sottopassaggi destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante,

Per essi possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e colori per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.

I porticati e loggiati adibiti al pubblico passaggio non sono computati ai fini della superficie edificabile.

I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali.

Gli interventi manutentivi dei porticati e/o gallerie, costantemente aperti al pubblico passaggio, sono a carico dei privati

42.2 Sottopassaggi

Il Sottopassaggio è un'opera stradale che permette di passare da una parte all'altra di una strada senza attraversarla in superficie ma passando al disotto di essa ed è più spesso riferito al passaggio dei soli pedoni per consentire l'attraversamento sotterraneo degli incroci stradali o per il superamento dei binari di un piazzale ferroviario.

Il sottopasso stradale è riservato esclusivamente al transito di tutti gli autoveicoli, ai motocicli, ai ciclomotori ed ai velocipedi ed è interdetto ai pedoni per motivi di sicurezza, fatta eccezione per quelli dotati di un adeguato marciapiede.

Art. 43 - Piste ciclabili

Per quanto di seguito non previsto si rimanda alla L. 11.01.2018 n. 2

Le piste ciclabili sono gli spazi dedicati al transito delle biciclette, distinte in ragione del loro diverso uso prevalente. La rete delle piste ciclabili esistenti e nuove deve essere individuata negli strumenti urbanistici o con apposito progetto.

La riconoscibilità dei loro tracciati deve avvenire mediante elementi divisorii non valicabili dalle autovetture, possibilmente di natura vegetale (alberature, aiuole, etc..) oppure con l'uso dei colori.

Gli interventi di riqualificazione di spazi pubblici esistenti (giardino, marciapiede, etc..) devono garantire la continuità della rete, anche se ciò comporta la disomogeneità della sezione, la separazione tramite diversa pavimentazione e l'apposizione di segnaletica garantendo la riconoscibilità dei tracciati.

Le piste ciclabili dovranno avere le seguenti caratteristiche minime:

- Nastro continuo con sezione minima per corsia pari a mt. 1,50; tale larghezza è riducibile a mt 1,25 nel caso di tratti con due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia;
- Per piste ciclabili in sede propria o per quelle su corsie riservate ubicate su percorsi pedonali o su marciapiedi la larghezza delle corsie ciclabili può essere eccezionalmente ridotta ad 1 m in un solo senso di marcia e comunque purché via sia una sezione di marciapiede libera per i pedoni di mt 1,5;
- La pavimentazione della pista ciclabile deve essere contraddistinta (diversi colori e/o materiali) dalle contigue parti di sede stradale destinate ai veicoli e ai pedoni. In mancanza di tale diversificazione, la pista medesima dovrà essere provvista di appositi simboli e scritte orizzontali che ne distinguano l'uso specialistico e deve essere fisicamente separata se contigua alla carreggiata stradale ed a doppio senso .

Per le piste ciclabili in area urbana va perseguita la continuità della rete e la sua integrazione con strade e sistemi del trasporto pubblico.

Per le piste ciclabili in area extraurbana, allo scopo di favorire l'attività di cicloturismo e ricreazione, occorre che esse diventino elemento di qualificazione e strumento di fruizione dello spazio agricolo. Negli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione di tracciati esistenti, la progettazione e la realizzazione devono garantire:

- la separazione dagli altri flussi quando la pista è affiancata ai principali assi stradali extraurbani;
- essere definite con apposito segno grafico, diversificazione della pavimentazione e, ove possibile, con cordoli o altri elementi di separazione e protezione per i ciclisti;
- individuare itinerari significativi anche utilizzando strade poderali, argini di torrenti e canali, sentieri o tracciati dismessi;
- prevedere, ove possibile, spazi attrezzati per la sosta e il ristoro.

Per le pavimentazioni delle piste ciclabili sia in area urbana che in area agricola devono essere utilizzati materiali coerenti con il contesto in cui il percorso si inserisce.

Art. 44 -Aree per parcheggio

Le aree a parcheggio devono:

- garantire la tutela storica ed ambientale nelle zone vincolate e/o nel Sistema della Città Consolidata (Ics)
- Rispettare prioritariamente le prescrizioni ed indicazioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, sia in caso di riqualificazione che di realizzazione delle stesse.
- avere pavimentazioni del tipo drenante e permeabile e antisdrucchiolevole.
- perseguire l'obiettivo di attenuazione dell'inquinamento visivo - ambientale.
- garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti tramite assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
- predisposizione di idonei spazi per la sosta anche di biciclette e motocicli.
- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.
- dovranno essere specificamente orientati al contenimento dei costi di manutenzione.
- dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio delle acque superficiali: per nuove pavimentazioni o rifacimenti delle pavimentazioni di parcheggi e piazzali, le acque meteoriche dovranno essere destinate seguendo il seguente ordine di priorità:
 - preferibilmente in cisterne di accumulo per il successivo utilizzo come risorsa idrica non potabile;
 - in sistemi (trincee drenanti, aree di bio-ritenzione, ettc..) che permettano l'infiltrazione nel suolo;
 - in corpi idrici, prevedendo eventuali opere per la laminazione (bacini di detenzione, zone umide, ettc..);
 - in rete fognaria bianca che recapita in corpo idrico.

Il recapito delle acque di pioggia in rete fognaria mista è consentito solo nei casi in cui, specifici studi di fattibilità tecnico/economica, dimostrino l'impossibilità di una delle 4 soluzioni sopracitate.

- essere prevista l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione delle vetture.
- avere impianti di illuminazione opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico (luci a Led e bianche).
- Essere realizzati in modo da rendere semplice e sicuro la reimmissione nei flussi di traffico.

Art. 45 - Piazze e aree pedonalizzate

Le Piazze e le aree pedonalizzate devono:

- garantire la presenza di elementi di protezione rispetto alla viabilità e ai pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico.
- garantire l'accesso ed il transito pedonale in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- garantire il passeggio, la sosta e l'incontro delle persone senza intralci con elementi di qualsiasi genere.
- non consentire l'accesso a cicli e motocicli.
- garantire la tutela storica ed ambientale nelle zone vincolate e/o nel Sistema della Città Consolidata (Ics)
- rispettare prioritariamente le prescrizioni ed indicazioni del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione, sia in caso di riqualificazione che di realizzazione delle stesse.
- perseguire l'obiettivo di attenuazione dell'inquinamento visivo - ambientale.
- riqualificare e progettare le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione garantendo un'elevata qualità urbana con particolare riguardo all'uso di materiali tradizionali. In particolare le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione.
- per gli impianti di illuminazione esterna deve essere curata non solo l'intensità e la diffusione della luce notturna, in modo da assicurare la sicurezza e la fruizione in funzione delle attività previste, ma anche la qualità e l'estetica dei corpi illuminanti in modo da costituire un ulteriore elemento di progettazione organica.
- realizzare con particolare cura panchine o sedute, fontane, vasche, chioschi, ma anche di pali, cordoli, muretti ed ogni altra opera analoga. Anche in questo caso sia che gli interventi siano di riqualificazione che siano di nuova realizzazione devono rispettare criteri unitari, omogenei ed organici con il contesto urbano, storico ed ambientale.
- assicurare per tutti gli interventi un idoneo smaltimento delle acque piovane, per nuove pavimentazioni o rifacimenti delle pavimentazioni di parcheggi e piazzali, le acque meteoriche dovranno essere destinate seguendo il seguente ordine di priorità:
 - preferibilmente in cisterne di accumulo per il successivo utilizzo come risorsa idrica non potabile
 - in sistemi (trincee drenanti, aree di bio-ritenzione, etc..) che permettano l'infiltrazione nel suolo
 - in corpi idrici, prevedendo eventuali opere per la laminazione (bacini di detenzione, zone umide, etc..)
 - in rete fognaria bianca che recapita in corpo idrico.

Il recapito delle acque di pioggia in rete fognaria mista è consentito solo nei casi in cui, specifici studi di fattibilità tecnico/economica, dimostrino l'impossibilità di una delle 4 soluzioni sopracitate. Eventuali griglie di raccolta delle acque, i pozzetti e le canaline saranno realizzate in ferro, ghisa, pietra o calcestruzzo.

- individuare sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.
- garantire il contenimento dei costi di manutenzione.

Le pavimentazioni, gli arredi, l'illuminazione, le eventuali aiuole, le recinzioni, devono concorrere a definire una elevata qualità urbana con particolare riguardo all'uso di materiali tradizionali. In particolare le pavimentazioni devono essere curate nel disegno, nei colori e nella durabilità ai fini della migliore fruizione.

Art. 46 - Passaggi pedonali e marciapiedi

I passaggi pedonali ed i marciapiedi devono garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico.

I progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- garantire l'assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
- prevedere e dotare di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
- sia che gli interventi siano di riqualificazione che siano di nuova realizzazione devono rispettare criteri unitari, omogenei ed organici con il contesto urbano, storico ed ambientale.
- elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione.
- assicurare per tutti gli interventi un idoneo smaltimento delle acque piovane,
- per nuove pavimentazioni o rifacimenti delle pavimentazioni di parcheggi e piazzali, le acque meteoriche dovranno essere destinate seguendo il seguente ordine di priorità:
 - preferibilmente in cisterne di accumulo per il successivo utilizzo come risorsa idrica non potabile
 - in sistemi (trincee drenanti, aree di bioritenzione, ettc..) che permettano l'infiltrazione nel suolo
 - in corpi idrici, prevedendo eventuali opere per la laminazione (bacini di detenzione, zone umide, ettc..)
 - in rete fognaria bianca che recapita in corpo idrico.

Il recapito delle acque di pioggia in rete fognaria mista è consentito solo nei casi in cui, specifici studi di fattibilità tecnico/economica, dimostrino l'impossibilità di una delle 4 soluzioni sopracitate

- individuare sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.
- garantire il contenimento dei costi di manutenzione.
- predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette.

Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di mt 1,50 dislivello non superiore a mt 0,25 e pendenza massima non superiore al 5%.

Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

E' fatto obbligo nell'esecuzione o rifacimento del manto stradale, di raccordare, a regola d'arte e senza che resti alcuno scalino, tutte le rampe e gli scivoli pedonali nel tratto interessato agli interventi.

Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, i marciapiedi ed i passaggi pedonali devono essere protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione nonché dal piano della pubblicità.

Art. 47 - Passi carrai ed uscite per autorimesse

Si considerano passi carrai quelle modificazioni praticate ai marciapiedi o alla pavimentazione stradale, oppure alle aree private gravate da servitù di pubblico passaggio, onde permettere o facilitare l'accesso con veicoli alla proprietà privata.

Nel caso in cui non esista marciapiede e l'accesso avvenga a raso rispetto al filo stradale, senza opere visibili che denotino occupazione di superficie, è consentito, in conformità e con le procedure e modalità previste dall'art. 44, comma 8 del D. Lgs. n. 507/93, evitare la sosta da parte di terzi sull'area antistante gli accessi medesimi per una superficie massima di mq.10,00 da calcolarsi ipotizzando una profondità di occupazione di mt 2,00 tra la carreggiata stradale ed il perimetro del fabbricato, senza alcuna opera né esercizio di alcuna attività. Per quel che concerne la tassazione e le modalità per la concessione si rimanda al relativo Regolamento comunale vigente.

Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso sarà consentito da quello di minor traffico, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità.

I passi carrai ed uscite per autorimesse devono essere autorizzati dall'ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della strada e dal suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrai può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.

La larghezza del passo carraio, di nuova realizzazione, non deve essere inferiore a mt 2,50 e superiore a mt,10,00 la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a mt 0.50 e la distanza dal confine con proprietà private non deve essere inferiore a mt 0.50

La distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e le livellette inclinate delle rampe di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a mt 5,00 (art. 46 c. 4 C.d.S) o in alternativa il cancello deve essere automatizzato con comando a distanza.

L'uscita dai passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità, eventualmente anche con l'ausilio di specchi o telecamere opportunamente disposti a cura dei proprietari delle costruzioni e salvo indicazioni contrarie di natura tecnica.

Gli accessi carrai esistenti che non rispondono ai requisiti di cui ai commi precedenti sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati, che implicino il rifacimento dei prospetti e/o delle recinzioni nei quali si aprono i passi carrabili, possono essere richiesti adeguamenti, anche parziali, alle norme regolamentari, compatibilmente

con la reale fattibilità e commisurando il sacrificio che ne deriva al vantaggio ricavato in termini di sicurezza per la circolazione.

Nei nuovi insediamenti produttivi deve essere in ogni caso garantita, ed idoneamente dimostrata in sede progettuale, la capacità di passaggio dei mezzi pesanti inerenti l'attività produttiva.

E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato. Sono comunque fatte salve le norme relative al Codice della Strada.

Quando, per accedere dall'interno di un edificio o di una proprietà alla sede stradale (compreso il marciapiede) od altra area pubblica in genere, sia necessario superare un dislivello, le rampe non dovranno avere una pendenza superiore al 20% e, qualora non ci siano impedimenti tecnici o di fattibilità, dovranno terminare con un tratto pianeggiante di almeno 3 metri. In ogni caso la realizzazione di dette rampe non dovrà interessare la sede stradale (compreso il marciapiede) od altra area pubblica in genere.

E' concessa a spese dell'edificante, su controllo del Comune, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli, purché intercorrano le distanze minime stabilite dal codice della strada.

Art. 48 - Chioschi/dehors su suolo pubblico

Si richiama il Regolamento approvato con Delibera C.C. n. 20 del 29.04.2024 al seguente link: <https://cloud.ldpgis.it/sanvincenzo/rosp>

Art. 49 - Servitù pubbliche di passaggio sui fronti delle costruzioni e per chioschi/gazebo/dehors posizionati su suolo pubblico e privato

Per quanto qui non previsto si rimanda al Regolamento di cui al soprastante art. 48.

[https://onlinesanvincenzo.jentecloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?](https://onlinesanvincenzo.jentecloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=CC/2020/53)

[servizio=Link&rifAtto=CC/2020/53](https://onlinesanvincenzo.jentecloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=CC/2020/53)

[https://onlinesanvincenzo.jentecloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?](https://onlinesanvincenzo.jentecloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=GC/2020/241)

[servizio=Link&rifAtto=GC/2020/241](https://onlinesanvincenzo.jentecloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=GC/2020/241)

Art. 50 - Aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto

50.1 Aree per il gioco dei bambini

Le aree per il gioco dei bambini e per il fitness all'aperto dovranno essere individuate in aree verdi attrezzate e dovranno comunque garantire l'accessibilità e la sicurezza ed il comfort degli utenti oltre che il superamento delle barriere architettoniche.

Le attrezzature di gioco, installate per i bambini, non possono essere utilizzate da adulti in modo da arrecare danno alle strutture stesse.

Il libero uso da parte dei bambini delle attrezzature e dei giochi è posto sotto la sorveglianza e responsabilità delle persone che hanno la custodia dei bambini stessi.

In esse dovrà essere garantita l'illuminazione a risparmio energetico (Led), percorsi interni raccordati con i percorsi esterni all'area verde e le altre aree pubbliche o di uso pubblico (altre aree verdi, impianti sportivi, aree scolastiche, sedi istituzionali o di associazioni, etccc.).

Dovrà essere garantita la salubrità e il comfort, la presenza di masse arboree ed un'adeguata ombreggiatura, la fornitura di acqua, la distribuzione di sedute, i servizi igienici, eventuali punti di ristoro e raccolta dei rifiuti. Sono fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali.

50.2 Aree per il fitness all'aperto

Il fitness inteso come alla preparazione fisica mirata allo stato di benessere fisico dell'individuo e allo sport può essere praticata al chiuso o all'aria aperta in aree pubbliche o di uso pubblico.

Le attività consentite nell'ambito degli spazi destinati a verde pubblico, purché non eccedano la normale tollerabilità e non danneggino l'ambiente ed i manufatti, tenendo conto delle specifiche funzioni di ciascuna area verde, sono:

- Mobilità ciclabile nei percorsi ad essa destinati;
- Gioco libero di tipo leggero
- Gioco libero di tipo pesante
- Pratica sportiva non organizzata in forma collettiva (ricomprende tutte le attività libere praticate da singole persone);
- Pratica sportiva in forma organizzata e di gruppo (ricomprende tutte le attività aventi tale carattere e organizzate in gruppi da più di due praticanti).

E' vietato ogni comportamento che determini danni all'ambiente e danneggi la vegetazione.

Art. 51 - Servizi igienici pubblici

Nelle attrezzature di servizio pubbliche eventuali chioschi e servizi igienici dovranno in ogni caso rispettare integralmente i requisiti di accessibilità. Sono ammessi servizi igienici accessibili ai disabili da e per luoghi pubblici che dovranno essere realizzati su spazi pubblici non prospicienti la pubblica via ed in aree adibite a mercato e feste.

Art. 52 - Aree per il commercio ambulante e per gli spettacoli itineranti

Per il commercio ambulante si richiama integralmente il regolamento comunale per il commercio su aree pubbliche scaricabile al seguente link :

<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-funzionamento-interno/Regolamento-comunale-per-il-commercio-su-aree-pubbliche>

Per gli spettacoli viaggianti si rimanda al seguente link

<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-funzionamento-interno/Regolamento-per-la-concessione-delle-aree-destinate-alle-attivita-dello-spettacolo-viaggiante>

Art. 53 - Recinzioni di spazi pubblici o di uso pubblico

Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, che per quanto attiene arretramento ed altezza sono disciplinati da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495) del nuovo Codice della Strada, potrà essere realizzato con recinzione le cui caratteristiche formali e dimensionali siano conformi alle disposizioni di cui al presente regolamento o a quelle specifiche stabilite dagli atti di pianificazione urbanistica.

Art. 54 - Numerazione civica

La richiesta di nuova numerazione civica o di eventuale modifica dovrà essere allegata alla comunicazione di fine lavori o se dovuta all'attestazione asseverata di agibilità.

Gli edifici che utilizzeranno gli incentivi e le agevolazioni di "Edilizia sostenibile", potranno affiggere, a fianco al numero civico, una targa sul modello indicato dal Comune, nella quale venga evidenziata la classe energetica dell'edificio, di cui al presente regolamento.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di applicare o far applicare a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, sulle fronti degli edifici di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed in particolare:

- targhe indicanti il nome delle vie, piazze, corsi, vicoli o altri spazi pubblici;
- mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, sostegni per fili conduttori elettrici;
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;

I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono stati collocati gli apparecchi e gli indicatori di cui sopra, non potranno rimuoverli o sottrarli alla pubblica vista e prima di iniziare eventuali lavori nella parte dell'edificio dove sono apposti tali apparecchi dovranno darne avviso al Comune che prescriverà i provvedimenti necessari.

L'Amministrazione Comunale nel rispetto della legislazione vigente in materia ed alle istruzioni dell'ISTAT ha approvato il Regolamento della Toponomastica con delibera di Consiglio Comunale n. 77 del 18.12.2024 presente sul portale della trasparenza del sito istituzionale.

<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-funzionamento-interno/Regolamento-di-toponomastica-numerazione-civica-ed-adempimenti-ecografici>

CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

Art. 55 - Aree verdi

Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.

In ordine al loro ruolo, il presente Regolamento Edilizio individua diversi tipi di aree a verde.

Oltre quanto disposto specificatamente per ogni tipo di verde, le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, etc..).

Il Comune è dotato di apposito Regolamento del verde ai fini della tutela e della manutenzione delle aree verdi pubbliche e private e delle componenti vegetazionali del territorio comunale, che indica regole per l'abbattimento degli alberi, per la salvaguardia delle alberature, per i danneggiamenti alle piante, per la difesa delle piante in aree di cantiere, per la salvaguardia delle funzioni estetiche degli alberi.

https://cloud.ldpgis.it/sites/sanvincenzo/files/raa/Reg_patr_arboreo.pdf

Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde, comunque approvati dall'Amministrazione Comunale, per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.

Le aree verdi possono essere quelle riguardanti il Verde attrezzato adibite a verde pubblico esistente soggette a progettazione, di norma pubblica. Le aree a Verde attrezzato hanno anche valore ecologico e naturale per le quali si persegue la conservazione dell'assetto esistente e sono dedicate anche ad attività sportive di interesse urbano e di quartiere .

Il Comune riconosce l'importanza del verde urbano pubblico e privato e degli spazi aperti in genere, quali elementi fondamentali del paesaggio e come componente strutturale per il miglioramento della qualità urbana e delle condizioni di benessere dei cittadini. Il verde pubblico urbano è curato dal Comune per assicurarne la conservazione e la fruizione pubblica in condizioni di decoro e sicurezza.

Le aree a verde privato devono essere mantenute negli usi attuali, a giardino o come semplice pertinenza. Il verde esistente deve essere mantenuto e reintegrato in caso di morte o deperimento.

Il verde privato urbano è curato dai rispettivi proprietari per assicurarne la conservazione in condizioni di decoro e sicurezza.

Le Aree verdi allo stato naturale sono aree marginali e agricole residuali presenti ai margini del centro abitato che assolvono a funzione di filtro rispetto all'edificato urbano e tra ambiti a diversa specializzazione funzionale. Per esse sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione.

Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Art. 56 - Parchi urbani e giardini di interesse storico e documentale

Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, per la loro riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento devono rispettare i seguenti requisiti:

- rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti;
- elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
- assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
- dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
- predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;
- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti;
- devono essere orientati al contenimento dei costi di manutenzione.
- prevedere la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
- presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetrabilità pedonale ettc..;
- individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
- nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;
- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;

Nei parchi urbani non devono essere abbattuti gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.

Qualsiasi modifica delle aree verdi di cui sopra deve avvenire nel rispetto di quanto previsto nel presente regolamento e previa presentazione di un progetto di tutela e valorizzazione del patrimonio vegetale accompagnato da adeguata documentazione tecnica.

Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Art. 57 - Orti urbani

Per quanto riguarda gli orti urbani si rimanda al Regolamento approvato con delibera Consiglio Comunale n. 91 del 28.11.2018

<https://onlinesanvincenzo.jenteccloud.net/jattiwebsanvincenzo/AttiPubblicazioni?servizio=Link&rifAtto=CC/2018/91>

Il Comune mette a disposizione aree di proprietà pubblica non necessarie ad altri fini per consentirne l'utilizzo, a soggetti che ne facciano richiesta, per lo svolgimento di attività agricole (produzione di fiori, frutti e ortaggi) per autoconsumo.

Le recinzioni dei terreni da adibire ad orti urbani devono essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche riportate nel presente regolamento per le aree agricole.

Art. 58 - Parchi e percorsi in territorio rurale

In questi ambiti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione o di nuova realizzazione di percorsi pedonali per il trekking, ciclabili e ippovie.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici e territoriali sovraordinati.

Art. 59 - Sentieri

Il Comune promuove il mantenimento di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare come connessione tra il territorio collinare ed il territorio costiero e tra le vallate.

I sentieri pubblici e di uso pubblico presenti nel territorio comunale non possono essere chiusi con recinzioni o sbarramenti e sono mantenuti in condizioni di percorribilità pedonale, ciclabile e per ippovie.

La rete capillare delle relazioni tra i crinali e la loro morfologia, la vegetazione e alle sistemazioni agrarie, forma la struttura profonda del territorio che può diventare la base per l'organizzazione di una rete di percorsi trekking e ciclo-turistica comunale di itinerari guidati per la conoscenza delle emergenze storico-ambientali

Nei sentieri deve essere evitata ogni alterazione della integrità visuale e ogni destinazione d'uso non compatibile con le finalità di salvaguardia e deve essere perseguita la riqualificazione del contesto assicurando le migliori condizioni di conservazione e fruizione pubblica.

È fatto obbligo ai proprietari frontisti di tenere puliti e praticabili i sentieri poderali di loro competenza ed i percorsi all'interno delle aree prative o boschive del territorio.

Sono comunque fatte salve le disposizioni generali e puntuali vigenti per gli interventi in zone sottoposte a vincolo paesaggistico.

Art. 60 - Tutela del suolo e del sottosuolo

La tutela del suolo e del sottosuolo è perseguita dalle modalità di esecuzione degli interventi edilizi quali individuate, per tutto il territorio comunale, dalle norme geologiche di attuazione dello strumento/piano urbanistico comunale.

Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modifichino il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione e il recapito più opportuno delle acque meteoriche tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti, secondo le vigenti disposizioni sulla permeabilità dei suoli.

E' vietata l'esecuzione nel sottosuolo di lavori che ostacolino il deflusso delle acque sotterranee, come pure è vietato sbarrare o intercettare corsi di acque superficiali senza le prescritte autorizzazioni delle autorità idrauliche.

Il reticolo idrografico minore è soggetto ai seguenti indirizzi e prescrizioni:

- è vietato erigere manufatti in genere, compromettere con movimenti di terra e scaricare rifiuti solidi o liquidi di qualsiasi tipo;
- non è consentito modificare il tracciato delle acque, se non per ragioni dettate da motivi di sicurezza o per interventi di assetto idrogeologico d'area, debitamente autorizzati;

- sono vietati l'interramento o l'intubamento dei corsi d'acqua a meno di documentate reali esigenze, per tratti limitati e sempre previa autorizzazioni delle autorità idrauliche;
- interventi necessari per la regimazione delle acque devono essere realizzati utilizzando materiali naturali e metodi di bioingegneria, compatibilmente con le esigenze legate agli interventi di manutenzione.

Le distanze di rispetto al corso d'acqua restano invariate in caso di tombamento.

I pozzi e le sorgenti non più utilizzati debbono essere sigillati in via definitiva con sospensione di cemento, acqua e bentonite; la comunicazione attestante l'esecuzione delle corrette operazioni di dismissione deve essere trasmessa anche all'ufficio competente del Comune.

La realizzazione di impianti finalizzati allo sfruttamento dell'energia geotermica del suolo mediante pompe di calore abbinata a sonde geotermiche è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve essere evitata, durante le operazioni di perforazione e ritombamento, la penetrazione di strati impermeabili che crei un collegamento tra diversi acquiferi;
- devono inoltre essere evitate conseguenze negative per suolo e sottosuolo dovute a perdite di olio, carburanti, additivi o altri prodotti delle macchine perforatrici (il terreno sotto le macchine perforatrici deve essere protetto mediante teli impermeabili e vasche di raccolta);
- devono essere garantite le distanze di rispetto dei pozzi di allocazione delle sonde geotermiche da confini di proprietà (codice civile o altri limiti disposti da regolamenti locali), da aree soggette a vincoli specifici (acquedottistici, etc..), da sistemi a rete, da fonti di possibile inquinamento del sottosuolo;
- le sonde geotermiche devono essere esclusivamente del tipo a circuito chiuso, deve quindi essere evitato qualsiasi prelievo o utilizzo diretto di acqua non acquedottistica;
- le sonde geotermiche non devono presentare giunzioni intermedie nella parte inserita nel sottosuolo e tutta la raccorderia utilizzata deve essere compatibile con le caratteristiche dei liquidi intermedi utilizzati;
- i liquidi intermedi utilizzati non devono contenere sostanze pericolose e qualora venga utilizzata una soluzione acquosa glicolica è obbligatorio l'uso di glicole propilenico anziché etilenico;
- deve essere previsto un sistema di monitoraggio della pressione delle sonde geotermiche e la sezionabilità manuale delle stesse dal resto dell'impianto al fine di consentire l'esclusione di ogni singola sonda in caso di anomalie e di consentirne lo svuotamento od altri interventi necessari a tutela del sottosuolo;

La realizzazione di depositi di materiali a cielo aperto, ove consentita, deve uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- devono essere adottati tutti gli accorgimenti ad evitare la formazione di polveri, cattivi odori, percolazioni di liquami, dispersione del materiale, interferenze di qualsiasi tipo con il sottosuolo.

CAPO IV – INFRASTRUTTURE, SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

Art. 61 - Approvvigionamento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale e distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento di ogni alloggio e dell'eventuale impianto antincendio e deve essere riconosciute idonee dalla Autorità Sanitaria competente, ai sensi della vigente legislazione la quantità e la qualità.

Nel caso di fabbricati multipiano, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

Nelle aree prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico ed antincendio può essere prelevata o da acquedotti o da pozzi privati e, nel caso di uso domestico, risultare potabile all'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'ASL competente.

Se si tratta di costruzione esistente, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inagibilità.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente l'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nell'eventuale regolamento comunale per il servizio di acquedotto.

L'approvvigionamento idrico da pozzi di emungimento o da corsi d'acqua e bacini lacustri per usi industriali, agro-industriali, d'irrigazione, di refrigerazione, dovranno altresì essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui agli articoli 73 e seguenti del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

In tutti gli interventi che comportano la realizzazione od il rinnovo dell'impianto idrico, dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche idonee a contenerne il consumo e a ridurre gli sprechi, così come descritto all'articolo 146 del citato decreto 152/2006.

Dell'apertura di piscine di uso privato e pubblico si rimanda all'art. 93.

Il riuso delle acque meteoriche potrà essere effettuato secondo quanto indicato ai successivi articoli e comunque con esclusione di qualunque uso potabile. Eventuali sistemi di reintegro potranno essere previsti esclusivamente per gli usi interni alle unità immobiliari previsti dallo stesso articolo.

La qualità delle acque deve rispettare i limiti previsti

E' proibito collegare alle tubazioni dell'acquedotto gli scarichi a terra degli apparecchi elettrici, ma questi dovranno essere realizzati a mezzo di idonei dispersori.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e gli eventuali impianti di sollevamento devono essere eseguiti a regola d'arte conformemente alle prescrizioni dei regolamenti comunali di igiene e per il servizio degli acquedotti e posti in locali igienicamente idonei.

Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere realizzate esclusivamente in materiali riconosciuti idonei dagli organi competenti.

Le installazioni delle apparecchiature di misura (contatori) dovrà avvenire di norma sui muri di recinzione, o comunque in luogo direttamente accessibile dalle vie o piazze pubbliche.

In tutti gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico o comunque destinati a pubblico servizio è fatto obbligo di installare sistemi di ottimizzazione e limitazione delle portate prelevate dal rubinetto quali ad esempio limitatori di flusso, diffusori, limitatori di pressione, vaporizzatori, ovvero, qualora più rispondenti alla destinazione d'uso degli edifici, di sistemi di interruzione di flusso quali temporizzatori, pedivella e fotocellula" (art 6 comma 1 DPGR 29R/2008)

Art. 62 - Depurazione e smaltimento delle acque piovane, reflue e dei fumi

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui agli articoli 73 e seguenti del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e delle leggi regionali vigenti e scelti secondo le norme vigenti di tutela della falda idrica e delle osservazioni tecniche della ASL competente.

62.1 Smaltimento acque bianche

Le “acque bianche” dovranno essere destinate seguendo il seguente ordine di priorità:

- preferibilmente in cisterne di accumulo per il successivo utilizzo come risorsa idrica non potabile;
- in sistemi (trincee drenanti, aree di bioritenzione, ecc..) che permettano l'infiltrazione nel suolo;
- in corpi idrici, prevedendo eventuali opere per la laminazione (bacini di detenzione, zone umide, ecc..);
- in rete fognaria bianca che recapita in corpo idrico.

Il recapito delle acque di pioggia in rete fognaria mista è consentito solo nei casi in cui, specifici studi di fattibilità tecnico/economica, dimostrino l'impossibilità di una delle 4 soluzioni sopracitate.

Dovranno essere convogliate alla fognatura comunale per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime di cm. 40x40, in corrispondenza di ogni calata, curva o derivazione e per tratti che non superino i mt 20, seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile.

Il dimensionamento delle canalizzazioni dovrà essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi trenta anni nella provincia di Livorno; comunque la sezione interna di ogni canalizzazione verticale, non dovrà in nessun caso essere inferiore a mm. 100, mentre quella delle canalizzazioni di impianto non inferiore a mm. 150.

Tutte le canalizzazioni, sia verticali (calate) che orizzontali dovranno garantire la massima tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atm., dovranno essere costituite da materiale ritenuto idoneo e poste in opera secondo tecniche e criteri riconosciuti validi. Per le calate dei tetti il diametro minimo da mettere in opera dovrà essere di mm 90.

In corrispondenza di ogni calata, prima dell'immissione nella rete di raccolta, sono da prevedere grigliette in linea per la separazione del materiale grossolano e del fogliame veicolato nella calata.

Il tratto finale della canalizzazione di impianto (a valle di ogni derivazione) dovrà essere intercettato da un pozzetto ispezionabile posto subito all'esterno della proprietà privata.

62.2 Smaltimento acque reflue domestiche

Costituiscono le "acque reflue domestiche" tutte le acque di rifiuto di provenienza domestica e di uso civile (servizi igienici di abitazione e di qualsiasi ambiente abitato), così come definite all'articolo 74, comma 1, lettera g) del D.Lgs 152/2006.

Le acque reflue domestiche sono a loro volte costituita di “acque nere” (generate dagli scarichi dei WC delle cucine) e “acque grigie” (generate dalle attività domestiche esclusi i wc e gli scarichi delle cucine). Negli edifici di nuova costruzione o oggetto di demolizione e ricostruzione deve essere prevista una doppia rete idrica: le reti di scarico delle acque grigie (lavabi, docce e vasche) e nere (WC e cucine) devono essere tenute separate fino al recapito esterno all'edificio.

Alle acque domestiche possono essere assimilate tutti gli scarichi di quelle attività rientranti nelle categorie individuate dall'articolo 101, comma 7 del Decreto Legislativo n. 152/2006 e dalla Tabella 1/Allegato 1 DPGR n. 28/R e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi in cui la massima pendenza attribuibile alla canalizzazione di impianto per le acque nere sia inferiore allo 0,40%, detta canalizzazione dovrà affluire in una centrale di sollevamento ed il collegamento tra questa e il collettore stradale per le acque nere dovrà avvenire mediante tubazione di spinta.

All'esterno della proprietà privata deve essere posto un pozzetto di ispezione, con sifone del tipo Firenze a due tappi, che rimarrà di proprietà privata e delimiterà la competenza pubblica da quella privata. In ogni caso dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni dell'ente gestore.

Le acque reflue devono essere convogliate nella pubblica fognatura se presente; negli altri casi sono ammessi sistemi di smaltimento ritenuti idonei dalla disciplina in materia.

Nel primo caso l'abitabilità è subordinata al rilascio del nullaosta dell'Ente gestore, nel secondo al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Autorità competente.

Per lo smaltimento dei reflui in aree agricole ed in zone soggette a tutela idrogeologica, dovrà tenere conto delle disposizioni e delle zonizzazioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale; in caso di area soggetta a vincolo idrogeologico, l'intervento dovrà ottenere il parere dell'Ufficio competente al rilascio di tale nulla osta.

Salvo quanto previsto dal Decreto Legislativo 59/2005, l'autorizzazione allo scarico è valida per quattro anni dal rilascio della stessa ed è suscettibile di sospensione o revoca ai sensi dell'articolo 130 del Decreto Legislativo 152/2006, qualora non vengano rispettate le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.

L'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche non recapitanti in pubblica fognatura è tacitamente rinnovata, qualora le caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico non risultino modificate rispetto a quelle autorizzate. Qualora, invece, tali caratteristiche qualitative e quantitative risultino diverse si provvederà a rinnovare l'autorizzazione sulla base di una nuova istanza da presentarsi entro i termini del Decreto Legislativo 152/2006.

L'autorizzazione allo scarico di reflui va comunque acquisita dagli interessati prima della presentazione al Comune dell'attestazione di abitabilità o agibilità degli edifici.

62.2.1 *Trattamento primario*

Fosse Biologiche

Per fosse biologiche si intendono i degrassatori, le vasche settiche bi e tricamerale, le vasche settiche di tipo Imhoff e sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque meteoriche.

In caso di scarico in pubblica fognatura, per l'installazione delle fosse biologiche si deve far riferimento alla regolamentazione stabilita dall'ente gestore. I parametri che seguono si riportano per le zone non servite da pubblica fognatura e per una valutazione delle installazioni esistenti :

- le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml. 1,00 dalle fondazioni del medesimo.
- negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopra dette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al disotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

Fosse settiche

a) Caratteristiche tecniche dei pozzetti degrassatori

Il pozzetto, di tipo monocamerale dovrà essere separato da diaframmi verticali in modo da imporre un moto discensionale- ascensionale del refluo.

I dispositivi per l'afflusso e l'efflusso delle acque, realizzati a "T", del diametro non inferiore a mm 125, dovranno immergersi almeno di cm. 30 al di sotto del livello del liquido

La capacità utile complessiva, tenendo conto della sola altezza liquida, dovrà essere di 0,100 mc, con volume minimo utile (volume effettivamente occupato dall'acqua) di 0,5 mc.

b) Caratteristiche tecniche delle fosse settiche tricamerale

Nella vasca settica tricamerale il liquame subisce una sedimentazione primaria durante la quale vengono abbattuti i solidi sospesi cls armato vibrato.

La fossa settica tricamerale è costituita da tre camere con la prima di volume pari alla metà del volume sedimentabili. La vasca è interrata ed è monoblocco o ad elementi componibili in totale; dovrà essere rettangolare con la lunghezza non inferiore a due volte e non superiore a quattro volte la larghezza.

La profondità del liquido dovrà essere compresa tra mt 1,50 e mt 1,70. Per vasche settiche molto grandi può essere ammessa una profondità massima del liquido di mt 2.

I dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quello per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", di diametro non inferiore a mm 125, dovranno immergersi almeno di cm 30 al di sotto del livello del liquido.

Fra i comparti, sopra il livello liquido, occorre provvedere a fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione; occorre inoltre garantire una ventilazione esterna con lo scopo di evacuare i gas odoriferi prodotti dalla fermentazione.

Le vasche sono costituite da manufatti prefabbricati in cemento armato vibrato, e sono completi di soletta di copertura, gli elementi sono stuccati con malta cementizia, sigillatura dei giunti, angoli interni arrotondati, letto di posa e rinfianchi in cls di spessore non inferiore a 15 cm e muniti di copertura carrabile.

La capacità utile complessiva, tenendo conto della sola altezza liquida, dovrà essere di almeno mc 0,400 per abitante equivalente, con volume minimo utile (volume effettivamente occupato dall'acqua) di mc 1,5.

c) fosse settiche Imhoff

Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere, in tutti i casi in cui esse siano prescritte. Le acque saponose devono avere a monte un pozzetto degrassatore.

Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio che vi recapita .

Il dimensionamento del sedimentatore deve essere effettuato considerando un tempo di detenzione minimo di 4/6 ore. Per l'utilizzo per liquami diversi da quelli domestici (assimilabili a domestici o industriali) dovrà essere fatta una appropriata valutazione sul carico idraulico di punta prodotto e sulla caratterizzazione del refluo prodotto

Il comparto di digestione dovrà avere capacità utile (inteso come il volume calcolato dal fondo fino a cm 30 al di sotto della fessura di comunicazione con il sedimentatore) pari a 200 litri per abitante equivalente.

Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm 30 tra il livello de liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno cm 30. sotto il livello del liquido;
- le pareti del sedimentatore devono essere inclinato di 45°. rispetto alla verticale e la fessura di comunicazione tra il sedimentatore ed il digestore deve avere un ampiezza di 10 cm e devono sovrapporsi in modo da impedire la risalita del fango dal di gestore.

62.2.2 Trattamento secondario

Depuratori ad ossidazione totale

I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, anche con vasche di equalizzazione nei casi in cui si voglia avere un range di uso più elastico, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale.

Considerato come in commercio esistano numerose tipologie d'impianto ad ossidazione totale, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo d'impianti di depurazione.

Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

Sia la posa sia la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

62.3 Recapiti diversi dalla pubblica fognatura di reflui civili e misti

Le autorizzazioni allo scarico, di cui al presente regolamento, per acque reflue domestiche, sono di competenza del Comune.

Nel caso di scarico di acque reflue industriali (cioè non assimilabili a domestiche secondo i criteri suddetti) in pubblica fognatura, dovranno essere osservati i limiti imposti dall'apposita colonna "scarico in fognatura pubblica" nella Tabella 3, Allegato 5, Parte terza del DLgs 152/2006, la cui autorizzazione è di competenza della Regione.

Il Comune, per gli scarichi di propria competenza, si avvale, per impianti oltre i 100 abitanti equivalenti (a.e.) del parere tecnico dell'ARPAT e per quelli sotto i 100 a.e. del parere tecnico dell'USL.

Per lo smaltimento dei reflui in aree agricole ed in zone soggette a tutela idrogeologica, dovrà tenere conto delle disposizioni e delle zonizzazioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale; in caso di area soggetta a vincolo idrogeologico, l'intervento dovrà ottenere il parere dell'Ufficio competente al rilascio di tale nulla osta.

I pozzetti di ispezione devono collegarsi mediante condutture interrato a tenuta ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire la verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

62.3.1 Pozzi neri a tenuta

Non è consentita la realizzazione di nuovi pozzi neri a tenuta.

62.3.2 Prescrizioni per i pozzi neri a tenuta (esistenti)

Nel caso di manutenzione straordinaria di pozzi neri a tenuta preesistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, devono essere effettuati esclusivamente interventi di ripristino delle condizioni iniziali autorizzate.

62.3.3 Recapito nel suolo

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere sottoposte a “trattamento appropriato”, coerente con la classificazione delle aree di tutela, rappresentato da sistemi di smaltimento composti da un trattamento primario (fosse settiche bicamerali per impianti esistenti o fosse Imhoff negli impianti di nuova costruzione) e da un trattamento secondario (pozzo assorbente, sub –irrigazione semplice e drenata, fitodepurazione).

Nel caso di utilizzo di depuratori ad ossidazione totale, il trattamento primario e il pozzino degrassatore non sono necessari.

In tutti gli altri casi deve essere previsto in aggiunta, un pozzino degrassatore per gli oli di cucina.

Al trattamento primario devono essere condotte anche le acque saponose, previo passaggio in un pozzetto ad interruzione idraulica.

I liquidi in uscita dal trattamento primario devono essere condotti al secondario con una tubazione a tenuta.

62.3.4 Recapito in acque superficiali

Le acque reflue, che debbano essere smaltite in acque superficiali, devono essere preventivamente sottoposte a “trattamento appropriato” simile a quello previsto per gli scarichi sul suolo.

Gli scarichi oltre i 100 a.e. dovranno ottenere il parere ARPAT, mentre quelli sotto i 100 a.e. il parere ASL. I limiti tabellari da rispettare e l’adozione di eventuali impianti di disinfezione sono decisi volta volta dagli organi tecnici competenti al rilascio del parere sanitario.

Lo scarico nel suolo non è permesso se è presente un corpo idrico superficiale nominato entro un raggio di 1.000 metri, a meno che non si utilizzino sistemi a circuito chiuso.

62.4 Sistemi di sub-irrigazione

Per le abitazioni isolate o piccoli gruppi di abitazioni non servite dalla rete fognante per le acque nere è consentito, se lo permettono le specifiche norme geologico-tecniche di fattibilità, lo smaltimento dei liquami per mezzo del sistema della sub-irrigazione.

Il sistema di sub-irrigazione presuppone l'utilizzo di terreni con caratteristiche fisiche che consentano un buon grado di permeabilità, verificato da una prova di percolazione del terreno che deve essere sempre effettuata. Si ritengono minimamente utilizzabili sottosuoli di argilla contenente poca sabbia o pietrisco.

Il sottosuolo di argilla compatta, preclude ogni possibilità di sub-irrigazione di qualsiasi tipo.

Per il dimensionamento della canalizzazione drenante, si rimanda alla seguente tabella:

<i>Natura del sottosuolo</i>	<i>Lunghezza tubazione in ml/persona (abitazioni)</i>
Sabbia o pietrisco grosso	3
Sabbia fine	4
Argilla sabbiosa	5
Argilla con malta, sabbia o	7

A seconda della produzione di liquami di natura domestica e delle possibilità ricettive del terreno interessato alla sub-irrigazione, saranno di volta in volta prescritti dalla ASL competente, i vari tipi di trattamento di sub-irrigazione.

Il trattamento preliminare dei liquami di fognatura domestica è tassativamente prescritto a monte di qualsiasi tipo di sub-irrigazione.

A seconda delle diverse condizioni in cui la sub-irrigazione propriamente detta deve avvenire, sono prescritti i seguenti tipi di trattamento preliminare:

a) Grigliatura dei liquami

Questo trattamento è prescritto solo se il tipo di liquame domestico da sub-irrigare, per contingenti e particolari destinazioni abitative, contiene in sospensione una notevole quantità di materiale grossolano eterogeneo. La grigliatura dei liquami si deve considerare come trattamento integrativo da effettuare a monte del trattamento vero e proprio.

b) Fossa Imhoff

Il trattamento preliminare mediante fossa Imhoff è sempre prescritto. Qualora le caratteristiche fisiche del terreno da sub-irrigare richiedessero un trattamento preliminare più spinto, potrà essere prescritto l'inserimento di una seconda fossa settica destinata a ricevere liquami provenienti dalla prima fossa.

c) Vasca tricamerale

Il trattamento preliminare tramite fossa settica tricamerale prima di una sub-irrigazione è accettato sempre che:

- sia osservato un volume utile minimo di 1 mc/a.e.
- siano osservate le restanti prescrizioni di cui al presente articolo.

Per la realizzazione del sistema di sub-irrigazione semplice vengono scavate delle trincee della profondità di circa cm 90.

Sul fondo della trincea viene steso un primo strato di sabbia dello spessore minimo di cm 5; quindi uno strato di cm 20 di pietrisco o ghiaia di pezzatura uniforme (80 mm di diametro). Su questo strato è posta la tubazione costituita da tubazioni in Polietilene o PVC del diametro interno minimo di mm 100 in spezzoni da 50 cm accostati a distanza di 6 mm, con taglio coperto superiormente da carta catramata, oppure con tubi interi tagliati ogni 50 cm, nella metà inferiore, con lama da 6 mm.

Per circa 20 cm sopra la tubazione e come rinfilanco viene stesa della ghiaia del diametro 20-30 mm; quindi viene posto come elemento di separazione dagli strati sovrastanti un foglio di Tessuto non Tessuto di densità minima pari a 250 gr/mq. Al di sopra di questo si completa il riempimento della trincea con terreno vegetale.

Il sistema di sub-irrigazione dei liquami di fognatura domestica, fatto salvo quanto stabilito dalle specifiche norme di fattibilità geologica, non è consentito:

- nei terreni aventi un profilo altimetrico con pendenza superiore al 15%;
- nei terreni sistemati a gradoni aventi una dimensione trasversale netta inferiore ai mt 4,00;
- a distanza inferiore a mt 3,00 da muri perimetrali di case di abitazione o da cisterne per raccolta di acqua piovana; per i manufatti destinati ad usi non abitativi tale distanza può essere ridotta a mt 2,00;
- a distanza inferiore a mt 15,00 dai confini delle singole proprietà;

- in terreni con livello massimo della falda minore di mt-2,00 al di sotto del p.c.

Dovrà inoltre, essere prevista una fascia di terreno di mt 30,00, da non impegnare intorno alle canalizzazioni.

Dovranno essere mantenute le distanze di rispetto da qualunque opera di captazione delle acque destinate al consumo umano (mt 200) e di distribuzione e stoccaggio (30 mt)

Prima della copertura dell'impianto dovrà essere richiesto all'USL un sopralluogo di verifica funzionale al rilascio del parere per l'autorizzazione allo scarico

Per l'inserimento a dimora di giovani alberi è prescritta una distanza minima dalla trincea drenante di mt 3,00.

62.5 Sistemi di fitodepurazione

L'utilizzo di impianti di fitodepurazione, come recapito finale proveniente dal trattamento delle acque reflue, è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura. In questi impianti vengono creati artificialmente ecosistemi naturali che sfruttano il potere depurativo di piante acquatiche o comunque idrofile.

Le tipologie di fitodepurazione Comunemente adottate per il trattamento di reflui domestici o ad essi assimilabili e attualmente riconosciute a livello nazionale ed internazionale sono le seguenti:

- sistemi a flusso sommerso orizzontale (HF o SFS-h);
- sistemi a flusso sommerso verticale (VF o SFS-v);
- sistemi a flusso libero (FWS).

I requisiti minimi di tali sistemi sono riportati nelle "Linee Guida" pubblicate dal SUP del dipartimento della prevenzione della ASL.

Altre tipologie impiantistiche che utilizzano tecniche di depurazione naturale o varianti tecnico-costruttive alle tipologie sopraelencate ed a quelle inserite nelle suddette "Linee Guida" possono essere impiegate solo se ne viene dimostrata l'efficienza depurativa e il mantenimento dei requisiti funzionali nel tempo.

Lo schema di impianto adeguato prevede uno stadio di trattamento preliminare (Fossa settica tricamerale o Fossa Imhoff), mentre il sistema di fitodepurazione costituisce lo stadio di trattamento secondario.

Il trattamento secondario di fitodepurazione può essere costituito da una o più vasche di uguale o diversa tipologia, disposte sempre in parallelo, al fine di realizzare apporti omogenei alle vasche eliminando i problemi di etcc.essiva imbibizione delle prime e aridità delle ultime. In caso di attività recettive o comunque aperte al pubblico le vasche dovranno essere dotate di protezione da accessi involontari o casuali, in particolar modo dei bambini. Nel caso di uso discontinuo, dovrà essere previsto un sistema di irrigazione che permetta il mantenimento in vita delle piante.

Per evitare fenomeni di inquinamento del sottosuolo, i bacini di depurazione devono essere impermeabilizzati, utilizzando tecnologie adeguate.

Art. 63 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati

Nel caso di progetti di nuove costruzioni o di demolizione e ricostruzione, devono essere individuati spazi destinati esclusivamente all'ubicazione dei contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani all'interno degli edifici e nelle relative aree pertinenziali.

L'ubicazione, il dimensionamento e le caratteristiche tecniche di tali spazi, in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile e al numero di utenti previsti e/o insediati, devono essere concordati in fase progettuale con l'ente gestore del servizio e devono essere opportunamente

mitigati al fine di nascondere, per quanto possibile, alla vista i contenitori, in relazione alle caratteristiche architettoniche e/o del contesto di inserimento, anche ricorrendo all'utilizzo di specie vegetali.

I contenitori per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio.

Art. 64 - Distribuzione dell'energia elettrica

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti elettrici sono regolati dalla legislazione vigente in materia.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Art. 65 - Distribuzione del gas

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legislazione vigente in materia.

Gli edifici ed i loro impianti vanno progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti per legge.

Tutti gli impianti di riscaldamento, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, devono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

Art. 66 - Ricarica dei veicoli elettrici

Ai sensi della normativa vigente in materia, il progetto di nuove costruzioni deve prevedere la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica di veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali e non.

Negli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 400 mq e gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 4 unità abitative, nonché per gli interventi di ristrutturazione degli stessi dovrà essere prevista, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 6 unità abitative, le infrastrutture elettriche devono essere predisposte per tutti i box.

Art. 67 - Produzione di energia da fonti rinnovabili, cogenerazione e reti di teleriscaldamento

L'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrico deve essere conforme a quanto prescritto dalle normative di settore vigenti sia per quanto riguarda la destinazione d'uso degli immobili che la tipologia dell'intervento previsto sul fabbricato.

E' sempre ammesso l'uso di fonti rinnovabili anche in assenza di interventi edilizi.

La produzione di energia da fonti rinnovabili per tutti gli edifici di tipo residenziale e non residenziale deve avvenire obbligatoriamente nella misura minima prevista dalla vigente normativa di riferimento.

Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 KW per ciascuna unità abitativa .

Le leggi e i regolamenti regionali stabiliscono le modalità di ottenimento delle prescritte autorizzazioni per le diverse tipologie di infrastrutture tecnologiche che si intende realizzare per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché la compatibilità di queste ultime con i siti di installazione.

Nei nuovi piani urbanistici esecutivi è possibile prevedere sistemi di teleriscaldamento nell'ambito della progettazione delle opere di urbanizzazione, a servizio dei nuovi insediamenti, secondo le tecnologie previste dalle direttive comunitarie e dalle leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti.

Efficienza impianti illuminazione

Negli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia e negli interventi su edifici esistenti che prevedano il rifacimento del sistema di illuminazione, nelle parti comuni e nelle autorimesse di edifici a destinazione residenziale, è obbligatorio:

- installare interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti utilizzati in modo non continuativo, ad esclusione degli apparecchi illuminanti per l'illuminazione di sicurezza;
- parzializzare gli impianti con interruttori locali ove funzionale;
- utilizzare sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dal Regolamento UE 874/2012) o migliore.

Impianti di produzione del calore

A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici o privati (ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione), è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da produrre annualmente un quantitativo di energia, con l'utilizzo delle predette fonti di energia rinnovabile, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel caso di installazione di caldaia a condensazione avente portata termica superiore a 100 kW, l'acqua di condensa raccolta nel generatore di calore e nel sistema di evacuazione dei prodotti della combustione deve essere inviata ad un neutralizzatore di condensa in grado di aumentare il PH della condensa fino a neutralizzarla e la tubazione di scarico della condensa, convogliata alla rete fognaria pubblica delle acque nere, deve essere ispezionabile e deve consentire il prelievo dell'acqua.

Per quanto qui non richiamato si rinvia all'art. 6 bis del DLgs 28/2011 ed alle linee guida regionali in materia : <https://www.regione.toscana.it/autorizzazioni-rinnovabili>

Art. 68 - Telecomunicazioni

Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb- T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.

Si rinvia alle normative di settore per l'installazione ed il controllo degli impianti di telecomunicazione.

68.1 Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici

Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete.

Lo stesso obbligo si applica in caso di opere che richiedano il rilascio di un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c. del DPR 380/2001 [e smi](#).

Per infrastruttura fisica multiservizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale della rete.

Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 10 DPR 380/2001 [e smi](#).

Per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna dell'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.

Gli edifici equipaggiati in conformità al presente articolo possono beneficiare, ai fini della cessione, dell'affitto o della vendita dell'immobile, dell'etichetta volontaria e non vincolante di "edificio predisposto alla banda larga". Tale etichetta è rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera b), del Regolamento di cui al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle guide CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3.

CAPO V – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Art. 69 - Pubblico decoro, manutenzione e sicurezza delle costruzioni e dei luoghi

69.1 Ai sensi del Regolamento di attuazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica nei cantieri edili, i lavori con macchine, attrezzature, utensili ed impianti con generazione di rumore superiore al livello permesso dai limiti della zona in cui si opera, sono consentiti negli orari da questo previsti.

69.2 Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio e tutte le opere ad esso attinenti (finestre, parapetti, etc..) devono essere realizzate in modo da rispettare le caratteristiche architettoniche e decorative degli edifici circostanti e fronteggianti. Deve inoltre essere assicurato l'uso di materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Quando i fronti di un fabbricato sono indecorosi l'autorità competente ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma ed ha inoltre la facoltà di ordinare interventi negli edifici e la ricoloritura delle facciate ogni qualvolta le loro condizioni, per vetustà, per cattiva costruzione, per caduta di intonaco, etc., siano tali da menomare l'estetica e la sicurezza.

Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Il Comune ha la facoltà di prescrivere criteri che consentono un corretto inserimento nell'ambiente, sia urbano che agricolo e naturale.

I prospetti laterali dei fabbricati dovranno essere rifiniti in armonia con i fronti principali.

Tutte le tubazioni o condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi del vapore, delle acque, ventilazione delle fosse biologiche, etc.. dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Quando un edificio o un alloggio presenti cause di insalubrità tali da non poter essere risanate, il Comune emetterà ordinanza di inagibilità.

Quando un edificio sia dichiarato anti-igienico, insalubre, pericolante o pericoloso per l'incolumità pubblica dalle competenti autorità, il Sindaco interviene ai sensi del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali del 18.08.2000, n. 267.

Le aree fabbricabili non ancora edificate dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, provviste ed altro, in perfetto ordine e pulizia e ben sistemate

E' facoltà del Comune prescrivere che le aree fabbricabili in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con assiti permanenti d'aspetto decoroso di altezza non superiore a mt. 3.

Art. 70 - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio

Nel restauro di facciata nel centro storico è fatto obbligo restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici sia in materiale lapideo naturale o artificiale sia in cotto, destinato ad essere in vista o intonacato come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati etccc., e ugualmente le decorazioni religiose o profane sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o edicole. Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti. In casi eccezionali e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, la integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce di polvere di marmo e pietra. In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali. Nel restauro di facciata non è consentita la apposizione di soglie e davanzali in materiale non consueto nel centro storico o non presente già in facciata. E' tollerata invece la formazione di copertine in piombo o rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

Art. 71 - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di mt 2,40 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt 2,40 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt 5,00 se la strada ne è priva.

Fanno eccezione le porte di uscita di sicurezza imposte da norme di prevenzione incendi dei locali di uso pubblico. In tal caso, dette chiusure, dovranno essere realizzate a scorrimento e solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo

Cornicioni, sporgenze dei tetti e simili non potranno essere maggiori di mt. 1,20

I balconi e le pensiline aggettanti sulle strade pubbliche sono ammessi soltanto quando hanno una sporgenza massima di mt. 1,50 e siano contenuti entro cm 30 dal filo esterno del marciapiede. In caso di inserimento di nuovi balconi su edifici già provvisti, potrà essere mantenuto l'allineamento orizzontale preesistente

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano la larghezza non inferiore a mt 6,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt 3,50 dal piano di marciapiede, od a mt. 5,00 dal piano stradale, se non è previsto un marciapiede di larghezza pari o superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno mt 3,00.

Art. 72 - Allineamenti

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree di servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni bisogna tener conto degli edifici limitrofi nel senso che bisogna tendere ad un decoroso livellamento di altezze delle quote di imposta dei solai e delle aperture. Vanno inoltre preferibilmente rispettati gli allineamenti delle fronti stradali esistenti se non diversamente stabilito dalle norme tecniche dello strumento urbanistico generale comunale.

L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è quello riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto ad una cortina più avanzata. La definizione degli allineamenti può essere precisata nelle norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici generali e esecutivi.

La realizzazione di cappotto termico, fatte salve le esclusioni ed i limiti dello strumento urbanistico e della disciplina sulle aree pubbliche deroga dai commi precedenti.

Art. 73 - Disposizioni di particolare tutela e piano del colore

Il piano del colore allegato "A" definisce e prescrive, anche sulla base di indagini condotte sul patrimonio edilizio esistente:

- a. gli elementi cromatici che debbano caratterizzare le parti esterne dei fabbricati esistenti o da edificare in specifiche porzioni di territorio;
- b. il colore ed i materiali degli elementi accessori.

In mancanza la buona pratica edilizia deve tener conto delle quinte murarie esistenti al fine di salvaguardare l'unitarietà cromatica dell'esistente.

Art. 74 - Coperture degli edifici

Nella zona di interesse storico (ICS del Piano Strutturale) e coperture devono mantenere le stesse caratteristiche costruttive e di materiali esistenti. Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi in laterizio e/o tegole, le opere di lattoneria (scossaline, gronde, pluviali) in rame o lamiera.

Nelle altre zone il manto di copertura deve essere realizzato con tegole in laterizio. Per giustificate motivazioni estetiche connesse alla zona urbana ed alle specifiche caratteristiche dell'uso dell'immobile è consentito l'utilizzo anche di materiali diversi dal laterizio da valutare nell'ambito della Commissione Comunale del Paesaggio.

I piani attuativi, compresi i comparti esistenti, possono precisare l'impiego di specifici materiali ed indicare le tipologie delle coperture ammesse per zone e/o edifici, al fine di conseguire il miglior inserimento rispetto al contesto e alla morfologia urbana.

Le coperture piane sono consentite solo se giustificate dall'inserimento del contesto paesaggistico ed architettonico.

La pendenza massima delle coperture non può eccedere il 35%.

Art. 75 - Illuminazione pubblica

Tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere dotati di adeguati impianti di pubblica illuminazione, realizzati nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Negli impianti di nuova costruzione devono essere applicate tecnologie che garantiscano il risparmio energetico, la riduzione dell'inquinamento luminoso e la flessibilità dell'impianto per eventuali modificazioni dello stesso. La progettazione dei nuovi impianti di pubblica illuminazione e il rinnovo di quelli esistenti deve prevedere negli ambiti territoriali individuati dal P.S., oltre all'illuminazione stradale, anche l'illuminazione dei percorsi e delle aree pedonali, dei percorsi ciclabili, degli incroci, degli attraversamenti pedonali.

La progettazione deve prevedere il calcolo e la quantificazione dell'efficienza luminosa, della forma del Diagramma fotometrico, della luminosità e, nelle zone a verde e negli ambiti di valore artistico o ambientale, dovrà essere posta particolare attenzione alla resa cromatica dei corpi illuminanti.

I corpi illuminanti che aggettano su percorsi carrabili, sia su stelo a braccio che a mensola a muro, devono essere posizionati ad un'altezza minima dal suolo di m 5,00. Sui percorsi perdonali e ciclabili i corpi illuminanti possono essere posizionati ad un'altezza inferiore ma non più in basso di m 3,00. Sono fatti salvi i progetti di opere pubbliche che prevedono illuminazione calpestabile, segnapassi e giochi di luce.

Sui pali della pubblica illuminazione è vietato apporre installazioni di qualsiasi tipo (cartelli, striscioni, luminarie e simili) senza la previa autorizzazione comunale dell'ufficio lavori pubblici.

Art.76 - Impianti tecnologici a servizio degli edifici (antenne, parabole, impianti di condizionamento e altri impianti tecnici)

In considerazione alla tipologia di intervento il progetto, l'installazione e l'attivazione di impianti deve rispettare le disposizioni previste dalla disciplina vigente in materia nonché le specifiche norme di sicurezza relative alla progettazione, alla realizzazione ed al collaudo degli impianti stessi.

76.1. Antenne televisive e parabole ad uso privato

Le antenne, parabole o simili ad uso privato, singolo o condominiale, sono poste prioritariamente sulle coperture degli edifici e comunque in facciate non visibili da spazi pubblici.

Le parabole, sia nella parte concava che in quella convessa, dovranno essere dipinte con colori simili a quelli delle superfici dove sono inserite, al fine di una migliore mimetizzazione delle stesse. Per l'installazione di antenne o parabole, negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, dovrà essere installato un unico impianto centralizzato, esclusivamente sulla copertura dei fabbricati

76.2. Pompe di calore, unità moto-condensanti e simili

Le pompe di calore, le unità moto-condensanti e simili sono impianti tecnologici a servizio di una o più unità immobiliari. Tali impianti devono rispettare le specifiche condizioni tecniche di rumorosità e d'installazione, previste dalle vigenti normative.

Non è consentito installare sulle facciate prospicienti la pubblica via impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità moto- condensanti e simili. Detti impianti tecnologici devono essere installati sulle coperture, su balconi e terrazze di copertura. In caso di documentata impossibilità è ammessa il posizionamento all'interno delle bucatore (terrazze con parapetto, nicchie occultate con griglie a filo muro, arredi, etcc..) a condizione che l'impianto sia opportunamente mimetizzato da schermature.

Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere, se esterne, integrate alla facciata e tinteggiate dello stesso colore.

76.3. Canne fumarie, impianti di aspirazione e caldaie

76.3.1 Le canne fumarie poste a servizio di qualsiasi attività (residenziale, commerciale, artigianale, etcc.),

devono rispondere ai seguenti requisiti:

a) nell'edificio nuovo (definizione art.30) di nuova costruzione devono essere inserite all'interno dell'involucro.

b) negli edifici esistenti, se installate all'esterno in aderenza al fabbricato, devono essere poste sulle facciate interne e/o secondarie e inglobate in apposite cassette di analoga rifinitura delle facciate medesime, oppure a vista se realizzate in rame o esteticamente compatibile. In caso di impedimenti tecnici opportunamente documentati, possono essere

installate anche all'esterno su facciate principali in aderenza all'edificio purché inglobate in apposite cassette di analoga finitura delle facciate e con un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata fino alla copertura.

Le canne fumarie dei caminetti e le canalizzazioni di esalazioni di vapori di cottura, se provenienti da attrezzature alimentate a gas o a combustibile solido, devono essere prolungate fino alla copertura, nel rispetto delle indicazioni delle norme UNI 7129 e 10683 in vigore e fatti salvi i casi di esclusione previsti dalla vigente normativa in materia.

76.3.2 Le caldaie per riscaldamento autonomo devono essere installate nel rispetto delle norme di sicurezza di cui al DM. n. 37/2008.

Qualora l'installazione avvenga all'esterno dell'edificio, le caldaie dovranno essere poste su logge, terrazzi, appositi rientri, con opportune schermature atte a nascondere la vista il più possibile. E' vietato installare caldaie per riscaldamento autonomo, di tipo pensile, sulle facciate principali degli edifici. E' consentita la loro installazione entro nicchia in muratura chiusa da uno sportello a filo della muratura e tinteggiato della medesima colorazione della facciata

Nella installazione di nuovi impianti termici e nella sostituzione di quelli esistenti (compresa la mera sostituzione del generatore) è prescritto l'utilizzo di caldaie a condensazione ad alto rendimento energetico.

Soluzioni diverse da quanto prescritto sono consentite per dimostrata impossibilità oggettiva del rispetto di dette norme, subordinate all'acquisizione del parere preventivo della Commissione Tecnica Interna.

76.3.3 Fumi - Fatte salve le disposizioni normative che ammettono scarichi a parete, qualunque tipo di impianto che emetta in atmosfera, ad esclusione degli impianti di climatizzazione, è munito di canna fumaria, indipendente, prolungata per almeno un metro oltre la copertura. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Art. 77 - Serramenti esterni degli edifici

In sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, l'Autorità comunale, sentita la Commissione tecnica interna, può imporre la realizzazione dei serramenti con specifici materiali e coloriture, fatto salvo quanto previsto all'allegato A piano del colore .

I serramenti esistenti che non rispondono ai requisiti di cui al comma 1 sono mantenuti nella situazione di fatto; nel caso di interventi di trasformazione dei fabbricati che implicino il rifacimento dei prospetti, è richiesto l'adeguamento alle norme regolamentari.

Per gli infissi degli edifici è ammesso l'utilizzo di qualsiasi materiale ad eccezione dell'alluminio anodizzato nelle tinte bronzo o alluminio.

Le inferriate sporgenti non potranno comunque superare i cm 60 dal filo muro.

Il rinnovo e la sostituzione dei serramenti esterni delle singole unità immobiliari residenziali e non residenziali (negozi, esercizi commerciali, attività artigianali e produttive, etc...), realizzati nell'ambito di interventi soggetti ad attività libera, dovranno comunque rispettare il decoro dell'edificio e la omogeneità delle soluzioni adottate.

Art. 78 - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe

L'apposizione di insegne, tende, targhe, scritte luminose, vetrine, bacheche, lampade, nonché qualsiasi altro oggetto che voglia essere esposto o affisso all'esterno degli edifici

fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, purché tale apposizione non comporti l'esecuzione di opere edili, è disciplinata dalle seguenti disposizioni:

- a) tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, arrecare pregiudizio all'estetica e alla viabilità.
- b) ogni elemento aggettante sul suolo pubblico o di uso pubblico, qualora superi la sporgenza di cm. 10, dovrà essere posto ad un'altezza minima di mt. 2,20 dal piano del marciapiede e dovrà essere arretrato di almeno cm 30. dalla verticale in alzata del filo esterno del marciapiede stesso e comunque non deve creare pericolo o impedimento per il passaggio dei mezzi.
- c) nelle aree pedonali urbane per l'installazione di qualsiasi elemento – insegne, tende, vetrine, serramenti e vetrofanie - deve essere chiesto il parere preventivo della commissione tecnica interna e comunque non deve creare pericolo o impedimento per il passaggio dei mezzi.
- d) in tutto il territorio comunale l'installazione di insegne è soggetta a parere preventivo della commissione tecnica interna .

Assunto il parere della commissione tecnica interna deve essere presentato titolo idoneo all'installazione.

E' fatta salva la disciplina sovraordinata per le aree soggette a vincolo paesaggistico.

Art. 79 - Cartelloni pubblicitari

Per l'installazione di cartelloni pubblicitari si rinvia al regolamento comunale approvato con delibera di C.C n. 94 del 29.07.1994.

Sono in ogni caso fatte salve le norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di esecuzione.

Il link di riferimento è il seguente:

<https://www.comune.sanvincenzo.li.it/Amministrazione/Documenti-e-dati/Documenti-funzionamento-interno/Regolamento-per-l-applicazione-dell-imposta-sulla-pubblicita-e-per-il-servizio-delle-pubbliche-affissioni>

Art. 80 - Muri di cinta e recinzioni

80.1 Nel sistema insediativo sono consentite recinzioni in muro pieno, in pietra, con elementi frangivento, cemento armato intonacato e/o tinteggiato oppure recinzioni metalliche rigide, con altezza massima mt 2,00 sul fronte pubblico misurata dalla quota del marciapiede e mt 3,00 sul fronte privato. In caso di terreni aventi forte pendio sarà scomputata l'altezza relativa all'eventuale muro di contenimento. Sono vietate le reti a maglia sciolta. Laddove non diversamente stabilito per specifici ambiti e individuati dal Piano Strutturale o dal Piano Operativo esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di estetica connessi alle particolari attività svolte all'interno del lotto, l'altezza può essere incrementata purché i materiali impiegati consentano la permeabilità visiva (paletti o inferriate, vetri, cristalli, materiali sintetici)

I muri di cinta e le recinzioni poste su strada devono comunque rispettare gli allineamenti esistenti o previsti da strumenti attuativi.

Nel caso di recinzione delle pertinenze di edifici residenziali ubicati nel sistema ambientale valgono le disposizioni relative al sistema insediativo.

80.2 Nei terreni agricoli i tradizionali elementi divisori e di confine quali: filari di alberi, alberi isolati, siepi, chiusure di vario tipo, staccionate, arginature, fossi, muri di recinzione in pietra o intonacati, fondamentali nel disegno del paesaggio agrario toscano, devono essere conservati se ancora presenti e per quanto possibile ripristinati.

Sono vietati tagli o sostituzioni di alberi di alto fusto, fatti salvi i casi di malattie o senescenza e gli interventi di potatura e manutenzione. La vegetazione dovrà avere una funzione di decoro, di protezione dagli smottamenti su terrazzi e ciglioni, dai venti, dall'erosione, di ripopolamento faunistico.

Devono essere favoriti i progetti di riordino fondiario che prevedano il ripristino o la creazione di siepi con uso di specie autoctone.

Per quanto riguarda la creazione di fondi chiusi si rimanda all'art. 842 del Codice Civile.

Art.81 - Beni culturali e edifici storici

Gli interventi da eseguire su immobili sottoposti alla disciplina di cui al Decreto Legislativo n. 42//2004 (parte terza Beni Paesaggistici) sono subordinati al rilascio d'apposita autorizzazione

Per quanto qui non contemplato si rimanda agli strumenti della programmazione urbanistica e territoriale.

Art. 82 - Cimiteri monumentali e storici

Nel Comune di San Vincenzo non è presente un cimitero storico.

Nel cimitero comunale le attività sono disciplinate dal regolamento cimiteriale o dalle disposizioni normative vigenti.

Art. 83 - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

83.1 Al fine di garantire elevati livelli di accessibilità da parte di tutti i cittadini e utenti dei servizi e degli spazi di uso pubblico, i progetti per la realizzazione degli spazi per le attrezzature di servizio pubbliche o per successivi interventi di riqualificazione, adeguamento e/o ampliamento dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- privilegiare soluzioni progettuali inclusive, in modo da rendere servizi e spazi compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, rispetto alle soluzioni speciali, cioè dedicate ad uno specifico profilo di utenza;
 - elevato grado di comfort e di sicurezza, anche con particolare riferimento all'illuminazione;
 - assenza di barriere architettoniche (fisiche o percettive), in riferimento alla generalità degli utenti ed in particolare agli utenti deboli, cioè persone disabili, persone con traumi temporanei, donne in stato interessante, bambini, persone con bambini piccoli, persone anziane;
 - dotazione di elementi di sostegno e di linee guida nei percorsi per facilitarne la percorribilità;
 - predisposizione di idonei spazi per la sosta, anche per le biciclette;
- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

83.2 I parchi e giardini pubblici dovranno inoltre rispettare i seguenti requisiti:

- presenza di recinzione o di strutture di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili, privilegiando elementi vegetazionali quali alberature e siepi, sempreché di altezza tale da non impedire la sorveglianza e la sicurezza; a seconda delle specifiche situazioni, il trattamento dei margini dovrà valutare le esigenze di schermatura o trasparenza visiva, di protezione dai venti, di protezione acustica, di penetralità pedonale etcc...;
- individuazione di aree ombreggiate per maggiore comfort nei mesi estivi;
- nel caso di spazi di grande dimensione, dotazione di servizi igienici accessibili;

- coerenza dell'articolazione funzionale con la morfologia naturale del terreno e con la tutela del

paesaggio e con i suoi elementi consolidati, comprese le specie vegetazionali autoctone o naturalizzate;

- scelta di materiali vegetali adeguati, evitando in ogni caso quelli spinosi o velenosi e con particolare riguardo ai possibili effetti allergici soprattutto in prossimità di edifici pubblici frequentati da bambini ed anziani.

83.3 Le piazze e gli spazi pedonali pubblici dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- presenza di elementi di filtro e protezione rispetto alla viabilità ed in generale agli spazi carrabili oppure adozione di misure per garantire la sicurezza dei pedoni (regolamentazione della circolazione, segnaletica, dissuasori...), tenendo conto comunque dell'accessibilità ai mezzi di emergenza e dell'eventuale esigenza di spazi destinati al carico e scarico;
- realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali.

83.4 I parcheggi pubblici a raso dovranno rispettare inoltre i seguenti requisiti:

- per i parcheggi esterni alla sede stradale dovranno essere previsti posti auto riservati agli utenti deboli, nella misura minima di 2 stalli ogni 30 (o frazione di 30), dei quali 1 riservato alle persone disabili; dovranno inoltre essere previsti adeguati spazi per la sosta delle biciclette;
- dovrà essere prevista dotazione di alberature nella misura minima di un albero ad alto fusto ogni 80 mq. di parcheggio, ad eccezione dei parcheggi realizzati lungo la viabilità pubblica esistente, riservando a ciascuna pianta adeguato spazio permeabile, eventualmente protetto da griglie, fatti salvi eventuali inderogabili motivi di tutela storica ed ambientale; per questo scopo si dovranno impiegare specie di alberi funzionali all'ombreggiamento nel periodo estivo, prive di fruttificazione ed essudati e con apparato radicale contenuto e profondo;
- per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso alberi, siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi simili, fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale;
 - dovrà essere prevista la realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
 - dovrà essere prevista una pavimentazione con materiali semipermeabili, in particolare per gli stalli, ove compatibile con il tipo prevalente di veicoli e con l'intensità d'uso;
 - gli impianti di illuminazione dovranno essere opportunamente schermati e orientati verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio, anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico. Nelle attrezzature di servizio pubbliche eventuali chioschi e servizi igienici dovranno in ogni caso rispettare integralmente i requisiti di accessibilità.

83.5 Tutti gli spazi pubblici scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche. Nelle aree extraurbane, in particolare, per la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici si dovrà garantire la più possibile estesa permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici pavimentate che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e si dovrà altresì garantire la compatibilità paesaggistica degli interventi, con colori e piantumazioni adeguate ai contesti di maggiore qualità paesaggistica. Per tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, recependo gli indirizzi del documento CE 2012 "Orientamenti in materia di buone pratiche per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo".

CAPO VI – ELEMENTI COSTRUTTIVI

Art. 84 - Superamento barriere architettoniche, rampe e altri dispositivi per elevare l'accessibilità ambientale

Nella progettazione di edifici pubblici o privati dovranno essere rispettate le norme nazionali e regionali in materia di superamento delle barriere architettoniche secondo il disposto del DPR 6 giugno 2001, n. 380, ai sensi della L 13/89 e Dlgs 236/89 e DPGR 41/R/2009

In caso di realizzazione o di ristrutturazione di aree scoperte (pubbliche, private di uso pubblico o privato), dovranno comunque essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare o superare agevolmente le barriere architettoniche.

Le norme di cui al presente articolo si applicano fatte salve le esigenze di conservazione dettate da vincoli storici o monumentali (con riguardo alle quali dovranno essere individuate e proposte, a cura degli interessati, le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo) nonché quelle di fruizione degli spazi pubblici, così che sono da considerarsi in genere non consentiti interventi che prevedano rampe su marciapiedi e/o spazi pubblici.

Qualora non sia possibile realizzare una soluzione per l'ingresso accessibile all'interno della proprietà per l'eccessivo dislivello esistente o per altre questioni strutturali, è possibile intervenire con una soluzione che insista sullo spazio antistante all'ingresso su suolo pubblico con soluzioni di adeguata efficacia (rampe esterne, piattaforme meccaniche, rampe removibili). A tal fine il progetto - a firma di un tecnico abilitato e dovrà individuare la soluzione più adatta, mantenibile a titolo gratuito, nel rispetto degli spazi di passaggio sul marciapiede, della sicurezza, delle attrezzature/impianti pubblici e della percezione da parte delle persone con disabilità sensoriale; in questo caso per l'occupazione di suolo pubblico non sarà previsto alcun onere. Qualora non sia possibile, per la ridotta larghezza del marciapiede, adottare una soluzione che insista sullo spazio antistante l'ingresso su suolo pubblico, è possibile adottare la soluzione provvisoria (scivoli mobili o altre soluzioni) di cui al successivo comma .

Tutte le attività di tipo commerciale, ricettivo, culturale, sportivo e per lo spettacolo, aperte al pubblico che non presentino un ingresso accessibile sono tenute, compatibilmente con la fattibilità edilizia e paesaggistica a dotarsi di una soluzione provvisoria, per garantire l'accesso alle persone con disabilità, con scivoli mobili (o altra soluzione) e campanello di chiamata (visitabilità condizionata).

I condomini residenziali favoriscono le miglorie per l'Accessibilità, privilegiando, ove possibile, le soluzioni fruibili dal maggior numero di persone. Negli edifici residenziali l'installazione di monta-scale (a pedana o seggiolino) non deve ridurre (in posizione di chiusura) il passaggio della scala a meno di cm 85.

L'installazione di elevatori a cabina per garantire l'accessibilità ai piani è ammessa anche per dislivelli superiori ai 4 metri, nel rispetto delle normative specifiche per questi impianti

Obiettivo della programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nelle strutture di uso pubblico, negli spazi comuni urbani e nelle infrastrutture per la mobilità è la realizzazione di ambienti compatibili con le esigenze del maggior numero possibile di utenti, privilegiando comunque soluzioni progettuali inclusive rispetto alle soluzioni speciali cioè a quelle dedicate ad uno specifico profilo di utenza.

84.1 Gli interventi da attuare sono specificamente individuati e definiti nell'ambito della redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA), ai fini della programmazione operativa.

Nella realizzazione di tutti gli interventi di iniziativa pubblica riguardanti le strutture esistenti dove si svolgono funzioni pubbliche (edifici, attrezzature) e gli spazi aperti urbani esistenti - ad eccezione di manutenzioni e interventi d'urgenza -, anche se attivati con finalità diverse da quelle di abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, dovranno comunque fare riferimento alle prestazioni riportate al presente articolo, fatte salve documentate impossibilità tecniche.

Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti. Tale riduzione avverrà con delibera della Giunta Comunale sulla base di progetto definitivo .

Art. 85 - Serre bio-climatiche

Le serre solari o bioclimatiche sono definite dall'art. 57 del DPGR 39/R/2018, possono essere ottenute mediante la chiusura con vetrate trasparenti di portici, logge e terrazze o con strutture esterne all'involucro edilizio addossate all'edificio. Le serre sono unicamente finalizzate al risparmio energetico e devono essere conformi alle prescrizioni che seguono.

Ogni serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone. (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, etc..)

La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. (vedi linee guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana).

La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto. La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.

Le serre solari dovranno essere progettate in modo da integrarsi armonicamente nell'organismo edilizio, la loro superficie dovrà essere contenuta nel 30% della superficie edificabile della singola unità immobiliare con un limite massimo di mq. 30,00.

Art. 86 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

Sugli edifici esistenti e nelle relative aree pertinenziali è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel rispetto dei vincoli di tutela esistenti

Nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici o privati (ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione), è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica nelle quantità di cui agli artt. 34 e 67.

Tale obbligo si applicherà comunque per gli edifici aventi le destinazioni d'uso di seguito riportate che dovranno adeguarsi in ogni caso di ristrutturazione edilizia :

- turistico – ricettiva (alberghiera ed extralberghiera);
- ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- attività sportive;
- spogliatoi, con docce, di qualsiasi attività in cui siano previsti un numero di utenti medi giornalieri superiore a 20;
- mense in cui siano previsti un numero di utenti medi giornalieri superiore a 40;
- residenze di qualsiasi genere ;
- attività agricole che prevedono allevamento animali, serre riscaldate ed attività che prevedono elevati consumi energetici

- attività artigianali ed industriali

Negli edifici, ad uso diverso della residenza, di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1,00 KW ogni 100 mq di Superficie edificabile (SE)

Il raggiungimento dei limiti minimi di produzione energetica di cui ai precedenti commi può essere ottenuto anche con altri sistemi tecnologici che garantiscano la stessa efficienza .

Per il calcolo del rendimento energetico degli edifici si rimanda alle norme vigenti .

Gli interventi che prevedono una classificazione superiore alla D godranno degli incentivi di cui all'allegato D edilizia sostenibile.

Art. 87 - Coperture, canali di gronda e pluviali

La copertura, sia essa realizzata con tetto piano e con tetto a falda, deve essere sempre eseguita in modo da avere un adeguato grado di coibenza termica. Le coperture devono essere dotate di linee vita nel rispetto delle norme vigenti.

Tutte le coperture devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili e altri spazi coperti, di canali sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque pluviali ai tubi di scarico. I condotti di scarico delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente, del diametro interno non inferiore a cm. 9, da applicarsi esternamente ai muri perimetrali. Sono consentite calate interne alla muratura solo su giustificato progetto architettonico. Le condotte non devono avere aperture e interruzioni di sorta nel loro percorso e devono essere abboccati in alto alle docce orizzontali delle diverse spiovenze dei tetti. Le giunte dei tubi debbono essere a perfetta tenuta.

È vietato immettere nei tubi di scarico delle grondaie i condotti di acqua, di bagni e di qualsiasi liquido di altra origine.

Art. 88 - Strade e passaggi privati, cortili

La realizzazione di strade e di passaggi privati è soggetta all'autorizzazione dell'Autorità competente che ha facoltà di concedere o negare tal autorizzazione, in relazione alle esigenze del traffico e del luogo, nonché alla situazione ambientale. Sulla scorta di tali elementi saranno definite anche le caratteristiche dell'opera.

E' vietato il deflusso delle acque piovane verso la carreggiata stradale, se non adeguatamente regimato nel rispetto della relativa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Autorità competente.

Al livello del piano terra delle facciate prospicienti cortili o comunque spazi privati comuni e/o di uso o passaggio Comune non è consentito posizionare unità esterne relative ad impianti di raffrescamento e di climatizzazione invernale, o comunque apparati tecnologici, se non previa nulla osta degli aventi diritto all'uso e/o al passaggio nel cortile

Sono comunque fatte salve le norme del Codice della Strada e del suo Regolamento di Esecuzione.

Art. 89 - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

89.1 Ai fini del presente regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici:

89.2 La distanza di ciascuna parete dell'edificio da quella opposta dello stesso o di edificio diverso non potrà essere inferiore a mt 10.

89.3 Nei cortili si potranno aprire finestre ogni tipo di locale è invece vietata l'apertura di finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

89.4 Ai fini del presente regolamento si definisce chiostrina – o pozzo luce - lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle caratteristiche di cui al successivo punto ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

89.5 La chiostrina dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) il lato minore non dovrà mai essere inferiore a mt 3,50;
- b) la superficie non dovrà mai essere inferiore a mq. 14,00
- c) dovrà essere facilmente accessibile per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione e dovrà essere pavimentata nonché munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

89.6 Nella chiostrina è consentita l'apertura di luci o finestre, unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione dei locali di categoria A e delle cucine inferiori a 8 mq, e quelli da cui possono essere rilasciate esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche.

89.7 Cortili e cavedi debbono essere pavimentati o sistemati a giardino privato e comunque provvisti di scarico delle acque meteoriche realizzato in modo da evitare ristagni: è vietato, in detto scarico, versare acque nere o materiale di rifiuto

È vietato ricoprire con vetrate o con altro materiale anche in precario cortili al di sopra di aperture praticate per aerare ambienti che non hanno altra diretta comunicazione con l'esterno.

Ai vicoli ed ai passaggi privati per ciò che riguarda la pavimentazione ed il regolare scolo dell'acqua, sono applicabili le disposizioni riguardanti i cortili.

Art. 90 - Intercapedini e griglie di aerazione

Ai fini del presente articolo è definito "intercapedine" il vano situato sotto il livello del suolo e compreso tra il muro perimetrale di una costruzione ed i muri di sostegno del terreno circostante, appositamente realizzati; l'intercapedine ha la finalità di consentire l'illuminazione indiretta, l'aerazione e la protezione dall'umidità dei locali interrati, nonché la possibilità di accedere a condutture e canalizzazioni di impianti eventualmente in essa contenute.

Fuori dagli allineamenti individuati dal filo di fabbricazione delle costruzioni, ed anche inferiormente al suolo pubblico, può essere consentita ai proprietari frontisti la realizzazione di intercapedini di servizio o di isolamento, protette da griglie di copertura antisdrucciolevoli, ispezionabili, praticabili e dotate di cunetta e scarico per il deflusso sia delle acque meteoriche sia di quelle utilizzate per la pulizia.

Il fondo dell'intercapedine deve risultare almeno 0,20 m al di sotto del livello di calpestio dei locali interrati attigui.

La costruzione delle intercapedini è a totale carico dei proprietari che debbono altresì provvedere alla loro manutenzione.

Art. 91 - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali

Al fine di salvaguardare le tipicità locali, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che riguardino l'esterno dell'edificio dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e tecniche costruttive nel rispetto delle caratteristiche locali e coloriture delle facciate nelle tinte come previsto nell'allegato piano del colore e negli artt. 24 ed 80.

Art. 92 Disposizioni relative alle aree di pertinenza

La disciplina delle aree di pertinenza e le opere in esse ammissibili sono individuate dalle norme tecniche di attuazione del piano operativo comunale e, ove non disciplinate, dal presente regolamento.

Le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dei fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti e delle altre superfici non occupate dagli edifici concorrono al corretto inserimento degli edifici nel contesto urbano e alla sua valorizzazione.

Gli edifici e le aree libere di pertinenza nel territorio urbano ed extraurbano devono essere mantenuti a cura del Titolare responsabile dell'immobile, nel rispetto delle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Nelle aree di pertinenza, fermo restando il rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dal Piano Operativo in riferimento a specifici contesti e/o edifici e complessi, le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla LRT 65/2014 e smi sono consentiti secondo le seguenti disposizioni:

a.a) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi – con ingombro massimo di 3 mq. e altezza massima al colmo di 2 ml. per resede di pertinenza;

b) gazebo - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti atti a sostenere elementi per ombreggiamento; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio e gli elementi di ombreggiamento; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a mq 16,00 mq. ed altezza al colmo superiore a mt 3,00; non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza;

c) pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi per ombreggiamento anche mobili, tali da garantire comunque la permeabilità della superficie di copertura; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; gli elementi di connessione orizzontale dovranno essere distribuiti con un interasse di almeno mt 0,50; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere altezza al colmo superiore a mt 2,70; dimensione massima corrispondente al 30% della superficie edificabile dell'unità immobiliare comunque non superiore a mq 75,00 e garantendo per ciascuna unità immobiliare la possibilità di realizzare almeno mq 16,00;

I pergolati possono essere installati anche su terrazzi ed attici a condizione che non ingombrino oltre il 30% della superficie del terrazzo o dell'attico e comunque con il limite massimo di mq 16,00.

Alle stesse condizioni sono inoltre consentite le installazioni di pergole aventi la copertura in telo o in lamelle in metallo apribili e orientabili; dette strutture potranno essere delimitate da pannelli in vetro completamente apribili, scorrevoli e impacchettabili.

d) l'installazione di pergole ombreggianti e/o fotovoltaiche per le auto in sosta è consentita, in aggiunta a quanto previsto al punto c) nella misura massima corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale e di relazione in tutto il territorio, mentre nelle aree extraurbane è ammessa con le seguenti limitazioni:

- nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro planimetrico a terra di 12,50 mq. fino ad un massimo di complessivi 75 mq.; nel caso di installazione di pergole fotovoltaiche è ammessa la realizzazione di mq 25 per ciascuna unità immobiliare;
- nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche nella misura di mq 12,50 per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi mq 100,00;
- nel caso di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande fino ad un massimo di complessivi mq 100,00.
- nel caso di altre attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale e di relazione.

Le pergole fotovoltaiche per la sosta auto possono essere installate anche in aggiunta agli eventuali garage già esistenti.

e) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (metallo, plastica) e asportabili; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche più di una sola facciata per esteso;

f) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con ingombro massimo di mq 10,00 per unità immobiliare e altezza massima (Hmax) di mt 2,40; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di ingombro massima complessiva di mq.30,00, con l'installazione di un unico manufatto o più manufatti accostati;

Soluzioni differenti relativamente l'utilizzo di altro materiale alternativo al legno o di altra colorazione differente da quella naturale del legno saranno subordinate all'acquisizione del parere preventivo della Commissione Tecnica Interna

g) ricoveri per animali domestici :

- per le zone agricole valgono le disposizioni di cui all'art. 78 della LRT 65/2014 e smi del DPGR 63/R/2016 ;

- per le zone urbane valgono le disposizioni di cui alla LRT 59/2009 e del DPGR 38/R/2011 allegato A l.

h) piccole serre, nel numero massimo di una per resede realizzate con struttura metallica (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione; la superficie della serra non potrà superare i mq 4,00 di superficie e mt 2,20 di altezza e potranno essere utilizzate per il ricovero delle piante da giardino.

Per l'installazione di cui ai punti a), b), c), d) dimensioni maggiori dovranno essere valutate dalla Commissione Tecnica nel quale si dimostri la necessità dell'intervento e l'inserimento dello stesso nel contesto edificato.

L'installazione delle vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti , cosiddette VEPA, su balconi e logge è ammessa ai sensi dell'art. 6 comma 1 lettera b.bis del DPR 380/2001 ad esclusione degli edifici classificati C1 e C2 del vigente Piano Operativo.

Sono comunque fatte salve le limitazioni imposte dalla classificazione degli edifici del Piano Operativo.

Art. 93 - Piscine e altre opere di corredo agli edifici

93.1 Per la realizzazione delle piscine ed altri impianti sportivi a corredo degli edifici valgono le disposizioni del Piano Operativo Comunale e della normativa di settore.

93.2 L'installazione di piscine fuori terra , vasche idromassaggio, giochi d'acqua, etccc.. che non richiedano opere edilizie e dunque removibili in quanto sostenuti da strutture semplicemente appoggiate al suolo, sono ammessi nel numero di uno per resede di pertinenza, per una superficie massima complessiva di mq 20,00, nel rispetto di quanto all'art. 136, comma 1 lett. h) della LRT 65/2014 e smi.

- TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 94 - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio -

IL SUE effettuano i controlli a campioni nelle percentuali previste dalla LRT 65/2014 e smi e dalla determinazione n. 219 del 27/02/2023 effettuando le verifiche previste dalle norme.

Per quanto qui non previsto si applicano le procedure e le sanzioni di cui al titolo IV del DPR 380/2001 e smi e del titolo VII Capo II della LRT 65/2014 e smi.

Nel caso di edifici esistenti, per le quali non sia presente agli atti nessuna pratica edilizia, l'ammissibilità degli interventi previsti per gli stessi, è subordinata alla dimostrazione che la loro realizzazione sia stata effettuata antecedentemente alla data del 17.08.1942 se all'interno del Sistema Insediativo o alla data del 01.09.1967 se al di fuori di esso, da ulteriori atti e documenti che attestino come lo stato attuale corrisponda a quello esistente alle date sopra indicate.

Il quadro riepilogativo sul profilo della legittimazione urbanistica risulta pertanto il seguente:

- ANTE 17.08.1942 - immobili edificati sia all'interno che all'esterno dei centri abitati con o senza licenza possono essere considerati legittimi (vedi disposizioni RE Comune di Campiglia Marittima)

- DAL 17.08.1942 AL 01.09.1967 - immobili edificati all'interno dei centri abitati edificati senza licenza edilizia o in totale difformità non possono essere considerati legittimi;

- DAL 17.08.1942 AL 01.09.1967- immobili edificati all'esterno dei centri abitati edificati con o senza licenza edilizia possono essere considerati legittimi;

- DAL 02.09.1967 AL 31.01.1977 - immobili edificati in tutto il territorio comunale senza licenza, concessione o Permesso di Costruire o in totale difformità da queste non possono essere considerati legittimi.

DAL 01.02.1977 AD OGGI - immobili edificati in tutto il territorio comunale senza licenza, concessione o Permesso di Costruire o in difformità da queste non possono essere considerati legittimi.

Per gli immobili e le opere realizzati antecedentemente alla data del 03 giugno 1949 (data di istituzione del Comune di San Vincenzo) la ricerca di eventuali pratiche edilizie dovrà essere inviata al Comune di Campiglia.

Per quanto non previsto si rimanda all'art.9 bis, del DPR 380/2001 e smi.

Art. 95 - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Il Comune esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti, alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile. Il Comune, per l'attività di vigilanza, si avvale degli agenti di Polizia Municipale e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Gli agenti di Polizia Municipale incaricati del controllo devono redigere, anche avvalendosi dei funzionari del SUE o SUAP, dettagliato verbale da trasmettere tramite PEC all'ufficio competente per gli eventuali provvedimenti di competenza.

Gli agenti di Polizia Municipale ed i funzionari del SUE o SUAP devono essere ammessi in qualsiasi momento, per il controllo di vigilanza, all'interno dei cantieri e dietro consenso dei proprietari o su disposizione dell'Autorità Giudiziaria, all'interno degli edifici dove si svolgono i lavori.

Il Responsabile qualora risulti la mancata rispondenza delle opere alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nei titoli abilitativi, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del DPR 445/2000 e s.m.i., oppure non sia apposto il prescritto cartello, oppure in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla provincia e al Comune che verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Art. 96 - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia di cui al titolo IV - art. 27 e seguenti – del DPR 380/2001 e s.m.i. e del titolo VII Capo II della LRT 65/2014 e s.m.i., salve le sanzioni penali di competenza dell'autorità giudiziaria, sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dalle norme citate. I proventi di dette sanzioni amministrative sono introitati dal Comune nei termini e con le modalità previste dalle norme comunali vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

Le segnalazioni o gli esposti in forma anonima a carico di soggetti terzi saranno archiviati e non saranno, quindi, oggetto di verifica di cui al comma precedente.

Con Delibera di CC n. 103 del 18.12.2025 ad oggetto "*Criteri per il calcolo delle sanzioni di cui al Titolo VII capo II della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 aggiornati alla Legge Regionale Toscana 20/08/2025 n. 51. Criteri per il calcolo delle sanzioni di cui al Titolo VII capo II della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 aggiornati alla Legge Regionale Toscana 20/08/2025 n. 51.*" sono stati stabiliti i nuovi criteri di calcolo delle sanzioni edilizie.

<https://cloud.ldpgis.it/sanvincenzo/node/894>

L'ammontare delle sanzioni ambientali di cui al D.L. n. 42 del 22.01.2004 è disciplinato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 117 del 31.12.1998 come aggiornata con la seguente tabella :

TABELLA RIEPILOGATIVA SANZIONE PECUNIARIA MINIMA PER OPERE EDILIZIE ABUSIVE REALIZZATE SU AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO OGGETTO DI ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA AI SENSI DELL'ART. 167 DEL D.L. 22.1.2004 N. 42 E DELL'INDENNITÀ RISARCITORIA EX ART. 15 L.1497/39 PER

OPERE ABUSIVE SOGGETTE A CONDONO EDILIZIO (DELIBERE CC. N. 110 DEL 21.12.2016 E 117 DEL 31.12.1998 .

In tutte le zone del territorio comunale (sottosistemi ambientali ed insediativi)

TIPOLOGIA	VALORI MINIMI DETERMINATI (arrotondati) in €
-----------	---

7

- opere di manutenzione straordinaria realizzate senza titolo
o in difformità dallo stesso
- opere o modalità di esecuzione non valutabili in termini di superficie
o di volume e varianti non sostanziali (già art. 15 Legge 47/1985)

750,00

6-5

- opere di restauro e di risanamento
conservativo realizzate senza titolo
o in difformità dallo stesso,
comprese quelle realizzate nelle
zone omogenee A

1.000,00

4

- opere realizzate in difformità dal
titolo edilizio che non comportino
aumenti della superficie utile o del
volume assentito , opere di ristrutturazione edilizia realizzate
senza titolo edilizio od in difformità allo stesso

1.250,00

Sub-sistema ambientale della duna e della spiaggia (Pds)

Tipologia 1 Non conforme a norme di tutela	3.098,00
--	----------

Tipologia 1 Conformi a norme di tutela	2.711,00
--	----------

Tipologia 2 Non conforme a norme di tutela	2.905,00
--	----------

Tipologia 2 Conformi a norme di tutela	2.517,00
--	----------

Tipologia 3 Non conforme a norme di tutela	2.711,00
--	----------

Tipologia 3 Conformi a norme di tutela	2.324,00
--	----------

Sub-sistema ambientale della Pianura Bassa (Pbs)

Tipologia 1 Non conforme a norme di tutela	2.324,00
--	----------

Tipologia 1 Conformi a norme di tutela	2.169,00
--	----------

Tipologia 2 Non conforme a norme di tutela	2.169,00
--	----------

Tipologia 2 Conformi a norme di tutela	2.014,00
--	----------

Tipologia 3 Non conforme a norme di tutela	2.014,00
--	----------

Tipologia 3 Conformi a norme di tutela	1.859,00
--	----------

Sub-sistema ambientale della Collina Alta (Cal)

Tipologia 1 Non conforme a norme di tutela	2.169,00
--	----------

Tipologia 1 Conformi a norme di tutela	2.014,00
--	----------

Tipologia 2 Non conforme a norme di tutela	2.014,00
--	----------

Tipologia 2 Conformi a norme di tutela	1.859,00
--	----------

Tipologia 3 Non conforme a norme di tutela	1.859,00
Tipologia 3 Conformi a norme di tutela	1.704,00

Sub-sistema ambientale della collina agraria e della Pianura Alta (Cag e Pal)

Tipologia 1 Non conforme a norme di tutela	2.014,00
Tipologia 1 Conformi a norme di tutela	1.859,00
Tipologia 2 Non conforme a norme di tutela	1.859,00
Tipologia 2 Conformi a norme di tutela	1.704,00
Tipologia 3 Non conforme a norme di tutela	1.704,00
Tipologia 3 Conformi a norme di tutela	1.549,00

Sub-sistema insediativo della Città Storica e di San Carlo (Ics)

Tipologia 1 Non conforme a norme di tutela	1.859,00
Tipologia 1 Conformi a norme di tutela	1.704,00
Tipologia 2 Non conforme a norme di tutela	1.704,00
Tipologia 2 Conformi a norme di tutela	1.549,00
Tipologia 3 Non conforme a norme di tutela	1.549,00
Tipologia 3 Conformi a norme di tutela	1.394,00

Sub-sistema insediativo della Città del Mare (Icm)

Tipologia 1 Non conforme a norme di tutela	1.704,00
Tipologia 1 Conformi a norme di tutela	1.549,00
Tipologia 2 Non conforme a norme di tutela	1.549,00
Tipologia 2 Conformi a norme di tutela	1.394,00
Tipologia 3 Non conforme a norme di tutela	1.394,00
Tipologia 3 Conformi a norme di tutela	1.239,00

Sub-sistema insediativo della città nuova e delle appendici recenti (Icn e Iar)

Tipologia 1 Non conforme a norme di tutela	1.394,00
Tipologia 1 Conformi a norme di tutela	1.239,00
Tipologia 2 Non conforme a norme di tutela	1.239,00
Tipologia 2 Conformi a norme di tutela	1.084,00
Tipologia 3 Non conforme a norme di tutela	1.084,00
Tipologia 3 Conformi a norme di tutela	1.000,00

Ogni violazione al regolamento edilizio è soggetta, oltre all'eventuale sanzione penale comminata dall'autorità giudiziaria, al pagamento di una sanzione pari ad un importo determinato dalla tabella seguente :

Tipologia di violazione	Sanzione pecuniaria €
Mancata o tardiva presentazione della comunicazione di inizio lavori e di tutti i documenti necessari e richiesti nella fase di inizio lavori	200,00
Mancata o tardiva presentazione della dichiarazione di fine lavori e di tutti i documenti necessari e richiesti nella fase di fine lavori qualora non previsto rilascio certificato agibilità	200,00

Mancata apposizione del cartello di cantiere con gli estremi del titolo o esposizione non visibile	500,00
Mancata o tardiva presentazione della richiesta di autorizzazione allo scarico delle acque reflue, o dell'autorizzazione prima della presentazione dell'attestazione di abitabilità/agibilità	250,00
Mancanza nel cantiere di recinzione, segnalazioni d'ingombro e di pericolo sia diurne che notturne, luci e dispositivi rifrangenti	400,00
Mancanza nel cantiere della documentazione riguardante il titolo abilitativo e gli altri documenti richiesti	100,00
sanzione per tutte le attestazioni di AGIBILITA'/ABITABILITA' con obbligo di presentazione prima dell'entrata in vigore della L.R. 65/2014 e smi	100,00
sanzione di cui all'art. 149 comma 3bis della LRT 65/2014 per tutte le attestazioni DI AGIBILITA' presentate nei 30 giorni successivi al termine previsto di cui al comma 3 dello stesso art. 149 ;	100,00
sanzione di cui all'art. 149 comma 3bis della LRT 65/2014 per tutte le attestazioni DI AGIBILITA' presentate dal 31. giorno e fino al 60. giorno successivi al termine previsto di cui al comma 3 dello stesso art. 149 ;	250,00
sanzione di cui all'art. 149 comma 3bis della LRT 65/2014 per tutte le attestazioni DI AGIBILITA' presentate dopo il 61. giorno successivo al termine previsto di cui al comma 3 dello stesso art. 149 ;	500,00
sanzione per la violazione delle norme sul decoro urbano di cui all'art. 69 del regolamento edilizio	500,00
Per ogni altra violazione non indicata nei punti precedenti	250,00

Il pagamento dalla sanzione amministrativa pecuniaria non esime, in ogni caso, dall'adempiere agli obblighi previsti dal Regolamento Edilizio.

Il mancato rispetto della disciplina del piano del colore comporta una sanzione compresa tra € 500 ed € 2.000 a seconda dell'entità dei lavori eseguiti.

– TITOLO V – NORME TRANSITORIE

Art. 97 - Aggiornamento del regolamento edilizio

L'emanazione di norme di carattere superiore costituiscono adeguamento diretto del presente regolamento.

Art. 98 - Disposizioni transitorie

Il presente regolamento si applica dal giorno successivo alla data di pubblicazione sull'albo on-line del Comune di San Vincenzo della delibera consiliare di approvazione dello stesso.

In caso di aggiornamento le modifiche si applicano dopo la pubblicazione sull'albo on-line del Comune di San Vincenzo della delibera consiliare di approvazione delle stesse.

In caso di mancato completamento dei lavori nei termini di validità del titolo edilizio rilasciato o assentito, le opere da realizzarsi devono necessariamente essere adeguate alle norme del presente regolamento.

Alle istanze, comprese quelle relative agli strumenti attuativi della pianificazione territoriale, presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento o del suo aggiornamento annuale si applicano le norme vigenti al momento della presentazione.

Resta salva la facoltà degli interessati di presentare nuova istanza conforme alle disposizioni del presente regolamento

Allegato A)

PIANO DEL COLORE

Art. 1 - Premesse

Il Piano del Colore è uno strumento parte integrante del Regolamento Edilizio di cui costituisce Allegato (A).

Ha aspetti culturali e tecnologici fra loro strettamente interrelati, il cui scopo principale è la tutela, la conservazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio.

Stabilisce le colorazioni delle facciate e dei loro elementi caratterizzanti di tutto il Sistema Insediativo comprese le appendici più recenti del Comune di San Vincenzo.

Nello spirito di lasciare iniziativa ai privati, può essere di valida guida, sia per impedire incauti interventi e/o stravaganze coloristiche, sia per ritrovare tradizioni filologiche e culturali nell'ambito di una chiara volontà di riqualificazione urbana.

E' una reale proposta operativa di intervento che deve diventare un veicolo dell'interesse dei cittadini al proprio ambiente urbano, ponendosi come punto di partenza per ottenere un adeguato miglioramento del "costruito", attraverso il controllo e l'indirizzo delle tinteggiature degli edifici.

Il Piano del Colore prevede specifiche prescrizioni di dettaglio per l'attuazione degli interventi in relazione agli ambiti territoriali di particolare interesse .

I principali obiettivi sono la valorizzazione delle visuali dell'ambiente costruito, l'individuazione, la conservazione, e la valorizzazione degli elementi che caratterizzano i fronti di particolare interesse ed una maggiore sensibilità della collettività nei confronti del colore e della qualità cromatica dell'edificato, insieme con il decoro urbano.

Art 2 - Il tema del colore

Il colore - con tale dizione generalmente ci si riferisce ad una ricca ed articolata gamma di toni cromatici - non è un elemento caratterizzante solo dell'edilizia storica. Le case in ambito agricolo non erano di certo colorate, così come nessuna differenziazione cromatica si ritrova nell'edilizia di sostituzione e nelle sopraelevazioni più recenti. L'immagine complessiva è stata e rimane ancora oggi, essenzialmente monocromatica, ed è data dall'uso pressoché generalizzato dell'intonaco nel trattamento di finitura dei fronti. Il Piano stabilisce una gamma di colori e alcune regole generali di abbinamento e applicazione del colore alla scala architettonica e urbana, all'interno delle quali sono previste una o più variabili lasciate alla scelta soggettiva dei singoli cittadini. L'intervento di regolamentazione avviene in modo da garantire l'unitarietà ed il coordinamento del risultato complessivo, anche in presenza di interventi altamente differenziati ed articolati.

La scelta del colore dovrà essere coerente con la storia e le funzioni dell'edificio, ma anche con il contesto in cui è inserito e a tal fine si dovrà valutare la coerenza del progetto all'interno del quadro visivo prossimo (campo visivo dell'osservatore in prossimità dell'edificio) e d'insieme (ciò che è il contesto urbano).

Art. 3 - Tipi di intervento

Gli interventi riguardanti i fronti degli edifici, ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si dividono in tre categorie:

1. interventi di manutenzione ordinaria riguardanti il semplice rinnovo della tinteggiatura già in essere su parti delle fronti dell'edificio
2. interventi di manutenzione straordinaria o di livello edilizio superiore (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione, nuova edificazione);

3. Realizzazione di murales in genere posti in luoghi aperti con requisiti di semplicità e con un effetto di grande immediatezza visiva per la collettività.

Per gli interventi di cui ai punti 2 e 3, i proprietari di edifici vincolati dovranno, ottenere preventivamente anche la relativa autorizzazione paesaggistica

Per gli interventi di cui al punto 3 deve essere presentato apposito bozzetto con relazione esplicativa.

Art. 4 - Modalità per esecuzione degli interventi

La definizione del colore degli edifici è regolata attraverso le seguenti modalità e procedure e sono differenziate a seconda che si tratti di interventi di tipo 1 o di tipo 2:

1. Interventi di manutenzione ordinaria

In caso di mantenimento delle coloriture attuali che rientrano nella tabella dei colori della zona di riferimento non è necessario presentare nessuna istanza.

In caso di presentazione di comunicazione inizio lavori (CIL) devono essere allegate minimo 5 fotografie a colori delle facciate dell'edificio oggetto dell'intervento e del contesto con relativi dettagli

In mancanza di PEC può essere presentata documentazione cartacea.

In caso di modifica dei colori delle facciate vale quanto indicato al successivo punto 2.

2. Interventi di manutenzione straordinaria o di livello superiore

Istanza digitale non bollata – tramite PEC - da presentare almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori di tinteggiatura , a cui saranno allegati i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica descrittiva che illustri le scelte cromatiche dei fronti in relazione ai seguenti elementi:

- eventuale esistenza di colorazioni originarie e loro valore, nonché coerenza delle colorazioni di progetto con la storia costruttiva e le funzioni dell'edificio;
- armonizzazione delle differenti colorazioni o finiture tra loro e con gli altri elementi presenti sul fronte (serramenti, persiane, etc.);
- compatibilità della colorazione di progetto con il quadro visivo prossimo e d'insieme.

Documentazione fotografica – minimo 5 foto - completa di fotografie di inquadramento e fotografie di dettaglio degli elementi caratteristici;

3. Realizzazione murales

- Istanza digitale non bollata – tramite PEC - da presentare almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori di realizzazione dell'opera , a cui saranno allegati i seguenti elaborati:
 - Relazione tecnica descrittiva che illustri le scelte cromatiche ed il soggetto del murales;
- eventuale esistenza di colorazioni originarie e loro valore, nonché coerenza delle colorazioni di progetto con la storia costruttiva e le funzioni dell'edificio;
- armonizzazione del murales con gli altri elementi presenti sul fronte (serramenti, persiane, etc.);
- Documentazione fotografica – minimo 5 foto - completa di fotografie di inquadramento e fotografie di dettaglio degli elementi caratteristici;

Considerato che gli interventi di cui trattasi sono soggetti a comunicazione o rilascio titolo abilitativo la domanda può essere presentata unitamente a tali istanze, con apposito endoprocedimento, con le modalità previste dal R.E.

Le autorizzazioni verranno rilasciate dal responsabile dell'UOA Urbanistica-SUAP o suo delegato .

In caso di murales che interessino fronti sull'asse urbano compreso di via Vittorio Emanuele, piazza Umberto I e corso Italia l'autorizzazione sarà rilasciata con determinazione dirigenziale sentita la Giunta Comunale.

Le istanze di cui al punto 2 che non rispettano i colori del presente Piano e del punto 3 verranno sottoposte all'esame della prima commissione tecnica interna utile che potrà accettare le proposte cromatiche (è possibile formulare fino ad una massimo di 3 proposte nella stessa istanza) od i bozzetti dei murales o fornire le prescrizioni e/o modifiche ritenute congrue con il contesto in cui l'edificio si inserisce.

Durante il corso dei lavori, l'Ufficio competente può effettuare un sopralluogo per visionare le varie tonalità della tinta prescelta, nonché della finitura da applicare ai paramenti lapidei o in laterizio faccia vista, che dovranno essere opportunamente campionate sul posto ed accostate in posizione opportuna, al fine di valutarne la validità tonale .

Art. 5 - Tavolozza cromatica

Gli interventi sui fronti edilizi si devono attenere alle indicazioni contenute nelle palette cromatiche in calce al presente regolamento (in mancanza di RAL il colore dovrà essere il più possibile simile a quelli indicati) .

Gli elementi di finitura sono così raggruppati:

- Facciate
- Elementi decorativi facciate
- Serramenti esterni
- elementi in ferro

E' sempre obbligatoria la conservazione dei paramenti murari esterni in pietra a faccia vista e ove danneggiati si dovrà provvedere con la sostituzione dei conci mancanti. Non devono essere rivestiti nè tinteggiati, se non per giustificati motivi, i mattoni a vista, le terracotte, le pietre naturali e gli elementi accessori costituenti la decorazione di facciata o la facciata stessa. Essi dovranno solamente essere puliti e lasciati a vista o riportati all'originario se necessario. Le zoccolature e le decorazioni, costituite da bugne in malta o in conglomerati cementizi, se colorate, dovranno riprendere le tonalità delle parti in pietra.

La deroga alla presente prescrizione potrà essere rilasciata dal responsabile dell'UOA Urbanistica-SUAP o suo delegato , sentita la commissione tecnica interna, per motivati riscontri che dimostrano l'impossibilità di recuperare le finiture di cui sopra.

Deve essere posta cura e attenzione nel mantenimento e alla valorizzazione degli elementi decorativi presenti sul fronte e non dovranno essere previsti elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro quali per esempio serrande avvolgibili, ringhiere ed infissi in alluminio anodizzato – sempre vietati - od in lamierino.

5.1 Elementi decorativi facciate

Gli Elementi decorativi partecipano al risultato compositivo e architettonico dell'edificio.

Il Piano del Colore definisce alcune norme per la gestione dell'immagine unitaria di intervento.

Pur nel rispetto delle indicazioni contenute nelle tavolozze cromatiche la scelta dovrà tenere di conto della storia costruttiva dell'edificio e dell'integrazione e della compatibilità cromatica in

riferimento al quadro visivo prossimo e d'insieme. Deve essere posta cura e attenzione nel mantenimento e alla valorizzazione degli elementi decorativi presenti sul fronte e non dovranno essere previsti elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici della città storica (ICS) .

Gli elementi decorativi della facciata dovranno rispettare le peculiarità architettoniche degli edifici esistenti e/o adiacenti ma soprattutto il rispetto delle caratteristiche del comparto o ambito, non solo storico. Dovranno comunque garantirne l'omogeneità sia in caso di ristrutturazione di restauro e di nuova edificazione. Gli elementi decorativi (marcapiano, il timpano/cornice, la lesena, gli stipiti, la soglia, il marcadavanzale, decorazioni generali, balcone/davanzale (non assimilabile alla ringhiera in ferro), balaustra, ringhiera, zoccolatura, pilotis, semicolonna o semipilastro, soglia , stipiti architrave o arco.

5.2 Serramenti Esterni

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni si dovrà mantenere invariata la forma, la lavorazione ed i materiali, uniformando i serramenti se di foggia diversa, per tutta l'unità di prospetto. I serramenti esterni dovranno essere del tipo persiana o scuri, realizzati in legno o alluminio preverniciato e di questi si dovrà procedere alla scelta dei colori, preferibilmente opachi, seguendo le indicazioni dettate dalla tavolozza cromatica di riferimento ; la colorazione dovrà essere omogenea su tutta la facciata. Sono vietati serramenti esterni realizzati con profilati di alluminio anodizzato o materiali incongrui con i caratteri ambientali della città storica (ICS) . E' vietato l'uso:

- di avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale nell'Ics;

Nell'intervento di facciata si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui, da sostituire con infissi adeguati.

Per gli infissi dei piani terra è ammesso il legno o il tipo costituito da struttura in profilati metallici/alluminio preverniciato fermo restando che la parte in vista sia di colori congrui con gli infissi dei piani superiori.

Sono vietate le chiusure di porte e portoni mediante serranda a maglia e di lamiera.

5.3 Elementi in Ferro

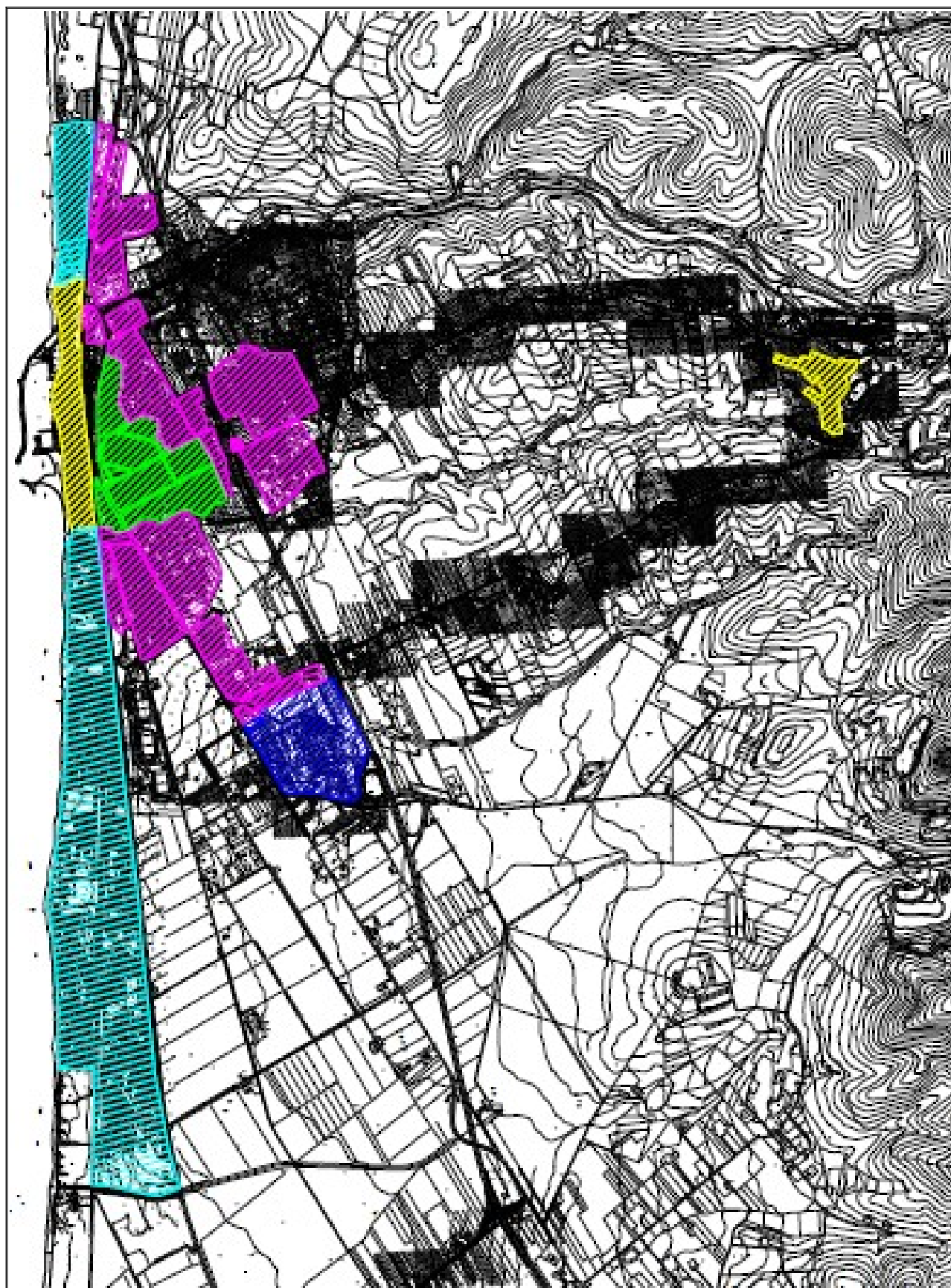
Tutti gli elementi in ferro di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale all'immagine degli edifici: grate, ringhiere, cancelli, cancellate. Esse saranno realizzate in ferro con disegni a scelta del committente.

NB. Per la definizione degli interventi occorre riferirsi alla zona interessata e scegliere tra i colori previsti nella tavolozza.

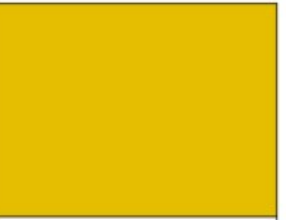
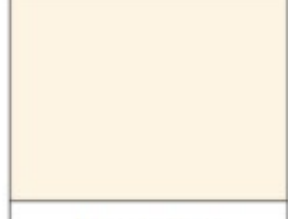
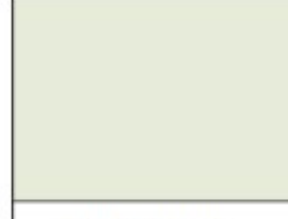
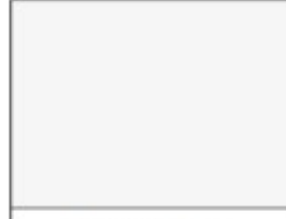
Il colore principale può essere abbinato con i colori di rifinitura, degli infissi esterni e degli elementi in metallo.

Qualora la marca di colore prescelta non abbia un RAL corrispondente dovrà essere presentata la mazzetta con i colori che più si avvicinano da valutare da parte della Commissione Tecnica Interna o dal tecnico incaricato a seconda delle casistiche previste dal presente regolamento

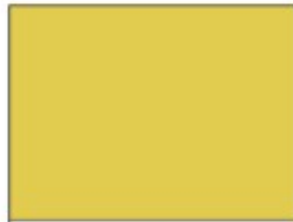
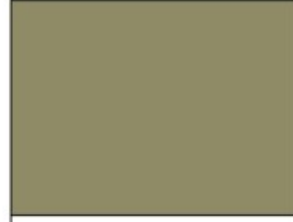
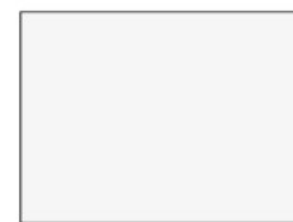
MAPPA DEL PIANO DEL COLORE



Colori della facciata del sottosistema insediativo – ICS (giallo)

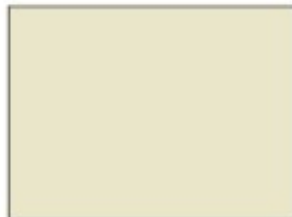
			
Beige verdastro RAL: 1000 HEX: BEBD7F	Beige RAL: 1001 HEX: C2B078	Giallo sabbia RAL: 1002 HEX: C6A664	Giallo segnale RAL: 1003 HEX: E5BE01
			
Giallo oro RAL: 1004 HEX: CDA434	Giallo miele RAL: 1005 HEX: A98307	Giallo polenta RAL: 1006 HEX: E4A010	Giallo narciso RAL: 1007 HEX: DC9D00
			
Avorio chiaro RAL: 1015 HEX: E6D690	Giallo limone RAL: 1012 HEX: C7B446	Bianco perla RAL: 1013 HEX: EAE6CA	Avorio RAL: 1014 HEX: E1CC4F
			
Giallo zafferano RAL: 1017 HEX: F5D033	Giallo navone RAL: 1021 HEX: F3DA0B	Giallo melone RAL: 1028 HEX: F4A900	Grigio giallastro RAL: 7034 HEX: 8F8B66
			
Grigio seta RAL: 7044 HEX: CAC4B0	Bianco crema RAL: 9001 HEX: FDF4E3	Bianco grigiastro RAL: 9002 HEX: E7EBDA	Bianco traffico RAL: 9016 HEX: F6F6F6

Colori della facciata del sottosistema insediativo – ICN/IAR (fucsia)

			
Beige verdastro RAL: 1000 HEX: BEBD7F	Beige RAL: 1001 HEX: C2B078	Giallo sabbia RAL: 1002 HEX: C6A664	Giallo segnale RAL: 1003 HEX: E5BE01
			
Giallo oro RAL: 1004 HEX: CDA434	Giallo miele RAL: 1005 HEX: A98307	Giallo polenta RAL: 1006 HEX: E4A010	Giallo narciso RAL: 1007 HEX: DC9D00
			
Avorio chiaro RAL: 1015 HEX: E6D690	Giallo limone RAL: 1012 HEX: C7B446	Bianco perla RAL: 1013 HEX: EAE6CA	Avorio RAL: 1014 HEX: E1CC4F
			
Giallo zafferano RAL: 1017 HEX: F5D033	Giallo navone RAL: 1021 HEX: F3DA0B	Giallo melone RAL: 1028 HEX: F4A900	Grigio giallastro RAL: 7034 HEX: 8F8B66
			
Grigio seta RAL: 7044 HEX: CAC4B0	Bianco crema RAL: 9001 HEX: FDF4E3	Bianco grigiastro RAL: 9002 HEX: E7EBDA	Bianco traffico RAL: 9016 HEX: F6F6F6



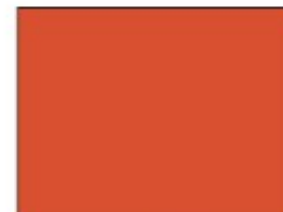
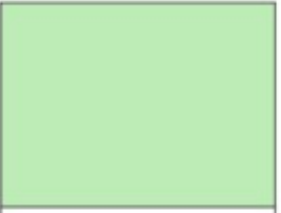
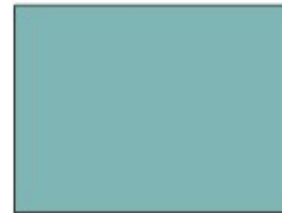
Colori della facciata del sottosistema insediativo – ICN “storico” (verde)

 Beige verdastro RAL: 1000 HEX: BEBD7F	 Beige RAL: 1001 HEX: C2B078	 Giallo sabbia RAL: 1002 HEX: C6A664	 Giallo segnale RAL: 1003 HEX: E5BE01
 Giallo oro RAL: 1004 HEX: CDA434	 Giallo miele RAL: 1005 HEX: A98307	 Giallo polenta RAL: 1006 HEX: E4A010	 Giallo narciso RAL: 1007 HEX: DC9D00
 Avorio chiaro RAL: 1015 HEX: E6D690	 Giallo limone RAL: 1012 HEX: C7B446	 Bianco perla RAL: 1013 HEX: EAE6CA	 Avorio RAL: 1014 HEX: E1CC4F
 Giallo ocre RAL: 1024 HEX: AEA04B	 Giallo traffico RAL: 1023 HEX: FAD201	 Giallo pastello RAL: 1034 HEX: EFA94A	 Giallo melone RAL: 1028 HEX: F4A900

			
Arancio pastello RAL: 2003 HEX: FF7514	Rosa antico RAL: 3014 HEX: D36E70	Rosa chiaro RAL: 3015 HEX: EA899A	Grigio giallastro RAL: 7034 HEX: 8F8B66
			
Giallo pastello RAL: 1034 HEX: EFA94A	Giallo sole RAL: 1037 HEX: F39F18	Arancio giallastro RAL: 2000 HEX: ED760E	Arancio rossastro RAL: 2001 HEX: C93C20

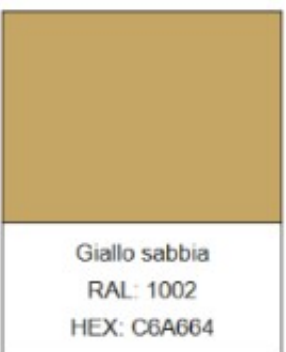
Colori della facciata del sottosistema insediativo – ICM (azzurro)

			
Beige verdastro RAL: 1000 HEX: BEBD7F	Beige RAL: 1001 HEX: C2B078	Giallo sabbia RAL: 1002 HEX: C6A664	Giallo segnale RAL: 1003 HEX: E5BE01
			
Giallo oro RAL: 1004 HEX: CDA434	Giallo miele RAL: 1005 HEX: A98307	Avorio RAL: 1014 HEX: E1CC4F	Giallo narciso RAL: 1007 HEX: DC9D00
			
Avorio chiaro RAL: 1015 HEX: E6D690	Giallo zinco RAL: 1018 HEX: F8F32B	Giallo traffico RAL: 1023 HEX: FAD201	Giallo melone RAL: 1028 HEX: F4A900

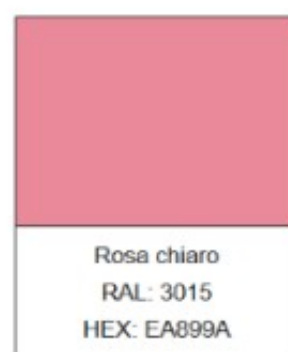
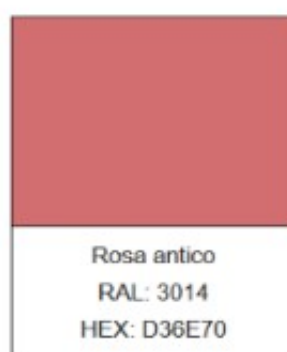
			
Giallo scopa RAL: 1032 HEX: D6AE01	Giallo sole RAL: 1037 HEX: F39F18	Arancio giallastro RAL: 2000 HEX: ED760E	Arancio chiaro brillante RAL: 2007 HEX: FFA420
			
Rosso arancio chiaro RAL: 2008 HEX: F75E25	Rosa chiaro RAL: 3015 HEX: EA899A	Rosso salmone RAL: 3022 HEX: D95030	Blu turchese RAL: 5018 HEX: 3F888F
			
Blu acqua RAL: 5021 HEX: 256D7B	Blu distante RAL: 5023 HEX: 49678D	Blu pastello RAL: 5024 HEX: 5D9B9B	Verde reseda RAL: 6011 HEX: 587246
			
Verde biancastro RAL: 6019 HEX: BDECB6	Verde pallido RAL: 6021 HEX: 89AC76	Verde chiaro RAL: 6027 HEX: 84C3BE	Turchese pastello RAL: 6034 HEX: 7FB5B5
			
Marrone ocre RAL: 8001 HEX: 955F20	Marrone arancio RAL: 8023 HEX: A65E2E	Bianco crema RAL: 9001 HEX: FDF4E3	Grigio ghiaia RAL: 7032 HEX: B8B799



Colori della facciata della Zona industriale (viola)



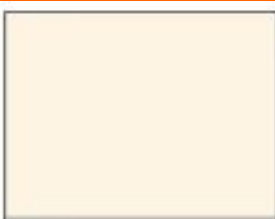
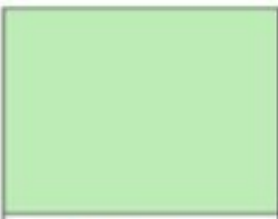
Colori della facciata del Sottosistema Ambientale (esclusa la Tenuta di Rimigliano)



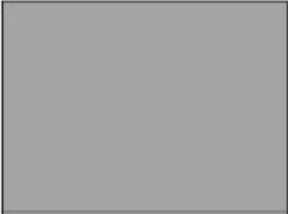
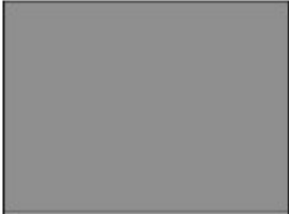
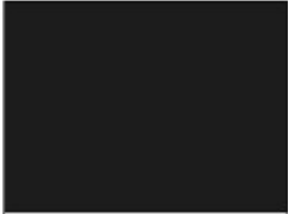
Colori degli Elementi di finitura



Porte e serramenti

 Grigio topo perlato RAL: 7048 HEX: 898176	 Marrone verdastro RAL: 8000 HEX: 826C34	 Marrone ocre RAL: 8001 HEX: 955F20	 Marrone oliva RAL: 8006 HEX: 6F4F28
 Verde patina RAL: 6000 HEX: 316650	 Verde smeraldo RAL: 6001 HEX: 287233	 Verde foglia RAL: 6002 HEX: 2D572C	 Verde erba RAL: 6010 HEX: 35682D
 Grigio seta RAL: 7044 HEX: CAC4B0	 Bianco grigiastro RAL: 9002 HEX: E7EBDA	 Bianco segnale RAL: 9003 HEX: F4F4F4	 Bianco crema RAL: 9001 HEX: FDF4E3
 Verde biancastro RAL: 6019 HEX: 8DECB6	 Verde chiaro RAL: 6027 HEX: 84C3BE		

Elementi in metallo (recinzioni, balaustre, griglie, tettoie, gazebi, etc)

 Alluminio brillante RAL: 9006 HEX: A5A5A5	 Alluminio grigiastro RAL: 9007 HEX: 8F8F8F	 Grigio scuro perlato RAL: 9023 HEX: 828282	 Nero grafite RAL: 9011 HEX: 1C1C1C
 Grigio seta RAL: 7044 HEX: CAC4B0	 Bianco grigiastro RAL: 9002 HEX: E7EBDA	 Bianco segnale RAL: 9003 HEX: F4F4F4	
		 Bianco crema RAL: 9001 HEX: FDF4E3	 Grigio ghiaia RAL: 7032 HEX: B8B799

E' ammesso il colore di zincatura senza verniciatura.

Nel sistema ambientale , quando previsto dal PO o dalle presenti norme, è ammesso l'uso di recinzioni in metallo plastificate colore verde .

Allegato D)

“EDILIZIA SOSTENIBILE”

“Normativa di recepimento di quanto disposto dalle recenti disposizioni sul tema dell’edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici (LRT n.1/05 e n.39/05 - D.L. n.192/05)”

Art. 1 - Finalità’

Il seguente documento è finalizzato a recepire e disciplinare la normativa di incentivazione per interventi edilizi che presentino particolari elementi di eco-efficienza ed eco-compatibilità rivolti a garantire lo sviluppo sostenibile, attraverso un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi.

Quanto prima, alla luce di quanto previsto agli articoli 145 e seguenti della LRT 1/2005 e coerentemente con le istruzioni tecniche relative (delibera delle GRT. n. 322 del 28/02/2005 con cui si approvavano le istruzioni tecniche denominate “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana”, successivamente modificate con delibera della G.R.T. n. 218 del 3 aprile 2006), gli interventi edilizi che vorranno usufruire degli incentivi di seguito individuati, dovranno porsi l’obiettivo di raggiungere una qualità energetico-ambientale delle aree aperte e degli spazi edificati così da perseguire l’obiettivo di una qualità dell’abitare compatibile con le esigenze antropiche e con l’equilibrio ambientale.

La qualità del costruito deve pertanto essere l’obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che contemperi:

1. le esigenze del rispetto dell’ambiente in termini di compatibilità ambientale;
2. l’eco-efficienza energetica dello sviluppo di sistemi di produzione di energie rinnovabili;
3. il comfort dell’abitare;
4. la salute dei cittadini.

Le norme potranno altresì essere modificate o integrate alla luce delle normative regionali o nazionali nel frattempo entrate in vigore e che regolassero diversamente la materia.

Art. 2 – Campo di applicazione

Rientrano nell’ambito di applicazione del presente allegato al regolamento edilizio le nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia con demolizione e fedele ricostruzione degli edifici ad uso residenziale, turistico-ricettivo, commerciale, direzionale e produttivo (esclusi gli edifici in categoria E8² così come classificati all’articolo 3 del DPR n. 412/1993), in qualsiasi ambito territoriale.

Art.3 - Strumenti di progettazione e verifica della qualità

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi dell'edilizia sostenibile verranno effettuate sulla base delle "Linee Guida Regionali" di cui alle delibere G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni.

Le schede di cui si compongono le linee guida possono essere modificate e/o aggiornate, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche tese a migliorare gli standard di qualità, o possono essere rese più conformi alle esigenze della Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale, su motivata relazione dell'Ufficio competente.

Sempre con deliberazione della Giunta Comunale si possono, in ogni momento, modificare i pesi della tabella riepilogativa e la soglia minima da raggiungere per avere accesso agli incentivi.

Art. 4 - Documentazione da allegare all'istanza per l'ottenimento degli incentivi

La progettazione dovrà contenere specifica documentazione digitale (elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi) redatta appositamente per la verifica della qualità dell'intervento.

Detti elaborati dovranno essere redatti dal professionista incaricato della progettazione per dimostrare la rispondenza del progetto ai requisiti di cui si intende avvalersi per il raggiungimento del punteggio necessario per ottenere gli incentivi.

La richiesta di ottenimento degli incentivi costituirà specifico allegato al progetto e dovrà contenere:

a) analisi del sito, a firma del progettista, conforme alle indicazioni riportate nelle "Linee Guida per la valutazione ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" di cui alle delibere GRT n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni;

b) copia, debitamente compilata, di ognuna delle schede delle suddette linee guida a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo corredata da tabella riepilogativa del punteggio ottenuto;

c) apposita relazione con dichiarazione di conformità del progetto a quanto dichiarato nelle suddette schede a firma del progettista;

d) dichiarazioni ed elaborati circa l'integrale rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

e) eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria.

Art. 5 - La quantificazione degli incentivi

Il presente regolamento definisce ed individua gli incentivi concessi applicando un criterio che consente premi edificatori, differenziati e progressivi, in funzione della crescente qualità energetico-ambientale dimostrata a fronte della prima evidenziata documentazione tecnica.

E' comunque fatta salva la non valutazione delle maggiori superfici e altezze derivanti dall'incremento delle prestazioni energetiche ed acustiche e della migliore accessibilità degli edifici previsti dalle norme del regolamento edilizio comunale.

Gli incentivi, applicabili alle nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione e fedele ricostruzione degli edifici ad uso residenziale, turistico-ricettivo, commerciale e direzionale, in qualsiasi ambito territoriale, sono determinati come segue:

Fino a 20/100 = incremento dello 0,00%(zero per cento)

Da 20 a 25/100 = incremento del 2,00 %

Da 25 a 30/100 = incremento del 2,50 %

Da 30 a 35/100 = incremento del 3,00 %

Da 35 a 40/100 = incremento del 3,50 %

Da 40 a 45/100 = incremento del 4,00 %

Da 45 a 50/100 = incremento del 4,50 %

Da 50 a 55/100 = incremento del 5,00 %

Da 55 a 60/100 = incremento del 6,00 %

Da 60 a 65/100 = incremento del 7,00 %

Da 65 a 70/100 = incremento del 7,50 %

Da 70 a 75/100 = incremento del 8,00 %

Da 75 a 80/100 = incremento del 8,50 %

Oltre 80/100 = incremento del 10,00 %

Gli incrementi di superficie edificabile (S.E.) non sono computati ai fini degli indici di fabbricabilità stabiliti dagli strumenti urbanistici.

Art. 6 – Adempimenti per l' inizio dei lavori

Per accedere alle agevolazioni previste è necessaria, prima del rilascio del Permesso di Costruire o contestualmente al deposito della SCIA, la sottoscrizione di una dichiarazione d'obbligo inerente l'impegno ad ottemperare a quanto dichiarato ai fini dell'ottenimento degli incentivi del presente regolamento, firmata dal/i proprietario/i secondo il fax-simile fornito dall'amministrazione comunale.

All'atto del ritiro del Permesso di Costruire o, nel caso di SCIA entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa, la documentazione di cui sopra dovrà inoltre essere integrata da una polizza fideiussoria a garanzia del valore degli incentivi previsti. Tale polizza sarà svincolata nella misura del 70% al momento degli adempimenti di cui al successivo articolo 7. La rimanente quota del 30% della suddetta fideiussione sarà svincolata 12 mesi dopo l'ultimazione dei lavori in modo da consentire l'eventuale monitoraggio degli interventi realizzati in riferimento al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

L'importo della polizza fidejussoria dovrà essere pari al doppio dell'aumento del valore venale, calcolato, sulla superficie incentivata. Per la determinazione di tale importo si farà riferimento ai valori O.M.I. (osservatorio immobiliare italiano) .

La fideiussione dovrà essere rilasciata da:

- istituto di credito autorizzato;

- da impresa di assicurazioni con sede legale nell'Unione Europea ammessa ad operare in libertà di prestazione di servizi nel territorio della Repubblica, autorizzata al ramo 15 (cauzioni) e ricompresa nell'elenco pubblicato trimestralmente dall'ISVAP ai sensi dell'articolo 87 del decreto legislativo n. 175/95;

- intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1. settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero competente.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal responsabile del procedimento e dovrà espressamente riportare le seguenti clausole:

“- La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune, relativamente al valore degli incentivi previsti per l’“Edilizia sostenibile” ed in forza dell’articolo 147, comma 2 della LRT 1/2005, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune nella misura e nei tempi previsti all’articolo 6 del citato allegato..

- Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fidejussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.

- Il fidejussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.

- Il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore."

Art. 7 – Adempimenti a fine lavori

Al termine dei lavori, il professionista abilitato alla certificazione di conformità dell’opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, dovrà allegare un’apposita dichiarazione che quanto realizzato è conforme a quanto progettato e dichiarato in relazione alle scelte progettuali adottate per l’ottenimento degli incentivi di cui al presente regolamento.

Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da specifica documentazione fotografica e da schede tecniche relative ai materiali e alle tecnologie adottate. Ai sistemi tecnologici adottati ed agli impianti realizzati.

Nel caso in cui la dichiarazione e la documentazione di cui ai commi precedenti non vengano presentate, il Comune provvederà a farne esplicita richiesta al titolare dell’atto abilitativo mediante PEC.

I l mancato inoltro della suddetta dichiarazione e/o documentazione agli uffici del Comune, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale richiesta, comporta la decadenza degli incentivi goduti e l’applicazione delle norme di inottemperanza di cui al successivo articolo 10.

Art. 8 – Varianti

Potranno essere accettate variazioni in corso d’opera inerenti gli aspetti relativi agli incentivi, purché sia dimostrata con apposita documentazione tecnica la equivalenza o il miglioramento rispetto al risultato proposto nel progetto iniziale.

L’intervento oggetto della variazione sarà comunque assoggettato alla normativa in tema di varianti in corso d’opera.

Art. 9 – Modalità’ di controllo e di verifica dei progetti presentati

L’Amministrazione comunale, tramite il suo personale tecnico o attraverso convenzioni con organismi di validazione, dovrà verificare che i progetti siano corredati di tutta la documentazione di cui ai precedenti articoli 4 e 6, finalizzata ad evidenziare i contenuti di sostenibilità propri dell’intervento, nonché della documentazione di cui al precedente articolo 7, attestante la conformità dei lavori realizzati al progetto presentato.

Il controllo dell'ottemperanza, in fase di realizzazione, di quanto dichiarato nel progetto, rientra nella normale attività di vigilanza attinente le competenze e le attribuzioni di legge proprie del Comune.

L'Amministrazione potrà prevedere un sistema di controllo del cantiere a campione, onde salvaguardare ulteriormente il rispetto delle strategie di sostenibilità dichiarate.

Art. 10 – Inottemperanza

La non attuazione di una parte o della totalità delle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi nonché il mancato rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comporteranno la perdita del diritto a godere degli stessi.

Il Comune provvederà a comunicare il preavviso di inottemperanza alle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi, al titolare dell'atto abilitativo, mediante PEC.

Entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale preavviso, il titolare dell'atto abilitativo potrà presentare per iscritto le proprie osservazioni e/o controdeduzioni eventualmente corredate da documenti.

Dopo la scadenza del suddetto termine, il Comune provvederà ad emettere il provvedimento finale dando ragione dell'eventuale mancato accoglimento delle suddette osservazioni o del loro mancato arrivo.

Dopo l'emissione del provvedimento finale, in caso di inottemperanza, il Comune provvederà a rivalersi tramite la riscossione della polizza fideiussoria di cui al precedente articolo 4 nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.

Oltre a quanto previsto dal precedente comma, nel caso in cui l'incentivo abbia comportato incrementi di S.E., la non ottemperanza di quanto previsto comporterà la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi di cui alla LRT 65/2014 e smi e DPR 380/2001 e smi nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.