



## COMUNE DI MONTECATINI TERME

Viale Verdi, 46 - 51016 Provincia di Pistoia - Tel. 0572/9181 - Fax 0572/918264

# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

- ❖ *approvato con delibera di Consiglio Comunale n.22 del 28 marzo 2002;*
- ❖ *entrato in vigore il 1° giugno 2002;*
- ❖ *modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 18 settembre 2003 (modifiche esecutive dal 1° dicembre 2003);*
- ❖ *modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 26 aprile 2004 (modifiche esecutive dal 5 giugno 2004);*
- ❖ *modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 102 del 30 dicembre 2004 (modifiche esecutive dal 31 gennaio 2005);*
- ❖ *modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 7 febbraio 2006 (modifiche esecutive dal 20 marzo 2006);*
- ❖ *modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 30 marzo 2009 (modifiche esecutive dal 17 aprile 2009);*
- ❖ *modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 29 ottobre 2010 (modifiche esecutive dal 1° dicembre 2010);*
- ❖ *modificato con delibera di Consiglio Comunale n. 101 del 30 novembre 2010.*

**TITOLO 1**

**NORME GENERALI**

<i>Art. 1</i>	<i>Contenuti e finalità del Regolamento Edilizio</i>	<b>PAG. 1</b> <i>pag. 1</i>
<i>Art. 2</i>	<i>Entrata in vigore del Regolamento Edilizio</i>	<i>pag. 1</i>
<i>Art. 3</i>	<i>Limiti del Regolamento Edilizio</i>	<i>pag. 1</i>
<i>Art. 4</i>	<i>Procedimento amministrativo</i>	<i>pag. 2</i>

**TITOLO 2**

**SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO**

<i>Art. 5</i>	<i>Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire, nonché a presentare la denuncia di inizio attività</i>	<b>PAG. 3</b> <i>pag. 3</i>
<i>Art. 6</i>	<i>Il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Costruttore</i>	<i>pag. 3</i>
<i>Art. 7</i>	<i>Il Responsabile del Procedimento</i>	<i>pag. 4</i>
<i>Art. 8</i>	<i>Il soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale</i>	<i>pag. 5</i>
<i>Art. 9</i>	<i>Conferenza dei Servizi e delle Amministrazioni</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Art. 10</i>	<i>Commissione Edilizia</i>	<i>pag. 6</i>
<i>Art. 11</i>	<i>Commissione Per Il Paesaggio</i>	<i>pag. 9</i>

**TITOLO 3**

**DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE**

<i>Art. 12</i>	<i>Definizioni e deroghe</i>	<b>PAG. 10</b> <i>pag. 10</i>
<i>Art. 13</i>	<i>Modalità di conseguimento per le attività di trasformazioni edilizie e urbanistiche</i>	<i>pag. 11</i>
<i>Art. 14</i>	<i>Parametri urbanistici ed indici edilizi</i>	<i>pag. 12</i>

**TITOLO 4**

**MODALITÀ DI CONSEGUIMENTO DEGLI ATTI CONCESSORI ED AUTORIZZATIVI**

<i>Art. 15</i>	<i>Procedure per la presentazione delle istanze di permesso di costruire e delle denunce di inizio attività. Procedure per le lottizzazioni</i>	<b>PAG. 17</b> <i>pag. 17</i>
<i>Art. 16</i>	<i>Nulla osta – pareri</i>	<i>pag. 20</i>
<i>Art. 17</i>	<i>Varianti</i>	<i>pag. 21</i>
<i>Art. 18</i>	<i>Proroghe</i>	<i>pag. 22</i>
<i>Art. 19</i>	<i>Rinnovo</i>	<i>pag. 22</i>
<i>Art. 20</i>	<i>Decadenza – archiviazione</i>	<i>pag. 22</i>
<i>Art. 21</i>	<i>Annullamento</i>	<i>pag. 22</i>
<i>Art. 22</i>	<i>Voltura</i>	<i>pag. 23</i>
<i>Art. 23</i>	<i>Pubblicità, impugnativa</i>	<i>pag. 23</i>
<i>Art. 24</i>	<i>Accesso ai documenti amministrativi</i>	<i>pag. 23</i>
<i>Art. 25</i>	<i>Deroghe</i>	<i>pag. 23</i>
<i>Art. 26</i>	<i>Permesso di costruire speciale: lotti interclusi</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Art. 27</i>	<i>Ambiti della lottizzazione</i>	<i>pag. 24</i>
<i>Art. 28</i>	<i>Ordine di successione delle lottizzazioni</i>	<i>pag. 24</i>

**TITOLO 5**

**CONDUZIONE DEI LAVORI**

<i>Art. 29</i>	<i>Inizio e fine lavori</i>	<b>PAG. 26</b> <i>pag. 26</i>
<i>Art. 30</i>	<i>Organizzazione e tenuta dei cantieri</i>	<i>pag. 27</i>
<i>Art. 31</i>	<i>Occupazione di suolo pubblico e manomissione di suolo pubblico</i>	<i>pag. 28</i>
<i>Art. 32</i>	<i>Collaudi</i>	<i>pag. 31</i>
<i>Art. 33</i>	<i>Abitabilità – agibilità</i>	<i>pag. 31</i>
<i>Art. 34</i>	<i>Legittimazione d'uso dei locali</i>	<i>pag. 32</i>

# COMUNE DI MONTECATINI TERME

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO  
REGOLAMENTO EDILIZIO

---

## TITOLO 6

### ARREDO URBANO E RAPPORTI CON L'EDIFICATO

**PAG. 33**

<i>Art. 35 Arredo urbano e strutture diverse</i>	<i>pag. 33</i>
<i>Art. 36 Marciapiedi e spazi di uso pubblico</i>	<i>pag. 46</i>
<i>Art. 37 Accesso alla rete viaria</i>	<i>pag. 46</i>
<i>Art. 38 Nuovi passi carrabili</i>	<i>pag. 47</i>
<i>Art. 39 Accessi ai parcheggi</i>	<i>pag. 47</i>
<i>Art. 40 Aree inedificate, edifici in disuso, cave, aggetti, pensiline e recinzioni</i>	<i>pag. 48</i>
<i>Art. 41 Antenne ad uso collettivo, ripetitori</i>	<i>pag. 49</i>
<i>Art. 42 Linee aeree</i>	<i>pag. 51</i>
<i>Art. 43 Sovrastrutture ed impianti accessori all'edificio</i>	<i>pag. 51</i>
<i>Art. 44 Procedure per l'autorizzazione al taglio degli alberi (abrogato)</i>	<i>pag. 51</i>

## TITOLO 7

### CONFORMAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, REQUISITI IGIENICO SANITARI

**PAG. 52**

<i>Art. 45 Campo di applicazione</i>	<i>pag. 52</i>
<i>Art. 46 Rispetto ambientale</i>	<i>pag. 52</i>
<i>Art. 47 Classificazione dei locali di abitazione</i>	<i>pag. 52</i>
<i>Art. 48 Modalità di misura della superficie di un locale</i>	<i>pag. 53</i>
<i>Art. 49 Locali seminterrati e sotterranei</i>	<i>pag. 53</i>
<i>Art. 50 Scale</i>	<i>pag. 53</i>
<i>Art. 51 Locali sottotetto</i>	<i>pag. 54</i>
<i>Art. 52 Volumi tecnici e balconi</i>	<i>pag. 54</i>
<i>Art. 53 Servizi indispensabili degli edifici</i>	<i>pag. 55</i>
<i>Art. 54 Altezze minime dei locali</i>	<i>pag. 55</i>
<i>Art. 55 Superficie degli alloggi</i>	<i>pag. 56</i>
<i>Art. 56 Superficie minima utile degli ambienti</i>	<i>pag. 56</i>
<i>Art. 57 Cucine, spazi di cottura, locali destinati alla produzione di alimenti, locali bagno e servizi igienici</i>	<i>pag. 56</i>
<i>Art. 58 Soppalchi</i>	<i>pag. 57</i>
<i>Art. 59 Riscontro d'aria</i>	<i>pag. 58</i>
<i>Art. 60 Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica</i>	<i>pag. 58</i>
<i>Art. 61 Aerazione di tipo indiretto</i>	<i>pag. 58</i>
<i>Art. 62 Apertura di serramenti</i>	<i>pag. 58</i>
<i>Art. 63 Illuminazione</i>	<i>pag. 59</i>
<i>Art. 64 Requisiti di illuminazione naturale e diretta</i>	<i>pag. 59</i>
<i>Art. 65 Parti trasparenti</i>	<i>pag. 60</i>
<i>Art. 66 Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici degli ambienti di servizio</i>	<i>pag. 60</i>
<i>Art. 67 Aerazione dei servizi igienici</i>	<i>pag. 60</i>
<i>Art. 68 Dotazione minima di canne</i>	<i>pag. 60</i>
<i>Art. 69 Aerazione tramite corti, patii, cavedi</i>	<i>pag. 60</i>
<i>Art. 70 Impermeabilità e secchezza</i>	<i>pag. 62</i>
<i>Art. 71 Tipi di scarico</i>	<i>pag. 62</i>
<i>Art. 72 Reti, pozzi e pozzetti</i>	<i>pag. 62</i>
<i>Art. 73 Obbligo di conferimento</i>	<i>pag. 63</i>
<i>Art. 74 Canne di caduta</i>	<i>pag. 63</i>

## TITOLO 8

### VIGILANZA

**PAG. 64**

<i>Art. 75 Vigilanza</i>	<i>pag. 64</i>
<i>Art. 76 Sospensione d'ufficio dei lavori</i>	<i>pag. 64</i>
<i>Art. 77 Sanzioni da regolamento edilizio</i>	<i>pag. 64</i>
<i>Art. 78 Tolleranze</i>	<i>pag. 66</i>
<i>Art. 79 Installazione di ponteggi per cantieri edili su suolo pubblico</i>	<i>pag. 66</i>
<i>Art. 80 Tabelle stradali e numeri civici</i>	<i>pag. 67</i>

# COMUNE DI MONTECATINI TERME

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO  
REGOLAMENTO EDILIZIO

---

## **TITOLO 9**

### **SANZIONI**

**PAG. 68**

*Art. 81 Accertamento di conformità*

*pag. 68*

*Art. 82 Sanatoria amministrativa*

*pag. 68*

*Art. 83 Esecuzione d'ufficio delle demolizioni*

*pag. 68*

*Art. 84 Criteri per la determinazione delle sanzioni*

*pag. 68*

*Art. 85 Sanzione paesaggistica (Art. 167 del d.l.gs 42/2004)*

*pag. 70*

*Art. 86 Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 134 L.R. 1/2005*

*pag. 72*

*Art. 87 Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 135 della L..R. 1/2005*

*pag. 74*

*Art. 88 Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 139 della L.R. 1/2005*

*pag. 75*

*Art. 89 Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.140 della L.R. 1/2005*

*pag. 75*

*Art. 90 Norme comuni*

*pag. 77*

*Art. 91 Sanzione paesaggistica art. 1 c. 37 lettera b) L. 308/2004*

*pag. 77*

## **TITOLO 10**

### **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA SOSTENIBILE**

**PAG. 78**

*Art. 92 Finalità*

*pag. 78*

*Art. 93 Campo di applicazione*

*pag. 78*

*Art. 94 Strumenti*

*pag. 78*

*Art. 95 Progettazione*

*pag. 78*

*Art. 96 Requisiti minimi*

*pag. 79*

*Art. 97 Procedimento*

*pag. 80*

*Art. 98 Verifiche sulle opere*

*pag. 81*

*Art. 99 Incentivi per edilizia sostenibile*

*pag. 81*

*Art. 100 Sanzioni*

*pag. 82*

*Art. 101 Deroghe ai parametri urbanistico edilizi*

*pag. 82*

*Art. 102 Disposizioni in materia di energia*

*pag. 83*

## **TITOLO 11**

### **NORME TRANSITORIE**

**PAG. 91**

*Art. 103 Norme transitorie*

*pag. 91*

*Art. 104 Adeguamento strutturale per il mercato giornaliero non alimentare del mercato  
"Grocco-Salute"*

*pag. 91*

## **ALLEGATO A**

### **Schemi esemplificativi delle Definizioni Urbanistiche**

**PAG. 92**

## TITOLO 1 - NORME GENERALI

### Art. 1- Contenuti e finalità del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento Edilizio disciplina le attività di trasformazione edilizia ed urbanistica dell'intero territorio comunale.
2. Il Regolamento Edilizio, attua i principi di efficienza e trasparenza contenuti nelle leggi nazionali e regionali e la certezza del diritto nei procedimenti amministrativi definendo l'iter procedurale e le modalità di conseguimento dei titoli autorizzativi.
3. Il Regolamento Edilizio è finalizzato, altresì, all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale mediante un insieme di norme volte a disciplinare la qualità formale e tipologica degli interventi e i processi di trasformazione del territorio.
4. In particolare il Regolamento Edilizio disciplina:
  - a) il procedimento relativo al rilascio dei titoli autorizzativi;
  - b) le competenze dei soggetti coinvolti nel processo edilizio;
  - c) le procedure per la realizzazione, la trasformazione, la manutenzione, la valorizzazione e la salvaguardia degli oggetti edilizi, dell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico, in ambito pubblico ed in quello privato, indirizzando la scelta dei materiali e delle tecnologie edilizie con particolare riferimento ai valori storici, paesistici e ambientali;
  - d) i livelli di prestazione, i requisiti dei manufatti edilizi o le condizioni minime sostitutive ritenute necessarie per il perseguimento contestuale del servizio all'utenza singola e della tutela degli interessi pubblici e collettivi.
  - e) i metodi di controllo e di verifica dei processi di cui al presente articolo.
5. Il Regolamento edilizio contiene altresì le norme d'igiene aventi rilevanza edilizia.

### Art. 2 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento consegue efficacia contestualmente all'intervenuta esecutività del relativo provvedimento di approvazione adottato dal Consiglio Comunale.
2. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.
3. In particolare il presente regolamento sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio approvato con deliberazione C.C. N. 25 DEL 30-03-2009.

### Art. 3 - Limiti del Regolamento Edilizio

1. Stante la natura di fonte normativa secondaria, il presente Regolamento Edilizio obbliga in quanto non contrasti con fonti normative nazionali o regionali o aventi, comunque, forza di legge.
2. Il Servizio Assetto del Territorio è preposto all'attuazione della disciplina contenuta nel Regolamento Edilizio, mentre tutti i soggetti aventi causa per le materie ivi disciplinate sono tenuti al rispetto della normativa dettata; il Servizio Assetto del territorio è preposto alle verifiche ed al controllo con il Corpo di Polizia Municipale.
3. Lo scopo e la natura del presente Regolamento Edilizio è quello di gestire il territorio nelle forme altrimenti definite secondo criteri di equità e di buona amministrazione nei confronti dei cittadini.
4. L'interpretazione della presente disciplina dovrà essere condotta secondo l'interesse generale e comunque sulla base del *favor libertatis*, così come giuridicamente definito.

5. Alle norme e alle indicazioni del presente Regolamento Edilizio è obbligatorio fare riferimento nel caso di esecuzione di qualsiasi attività di cui all'art. 1.

#### Art. 4 - Procedimento amministrativo

1. Ai fini del presente regolamento, costituisce procedimento il complesso di atti e di operazioni tra loro funzionalmente collegati e preordinati all'adozione di un atto amministrativo da parte del competente organo dell'Amministrazione.
2. I procedimenti amministrativi di competenza dell'Amministrazione Comunale disciplinati dal presente regolamento sono inerenti ai processi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, subordinati al rilascio di permesso di costruire ovvero sottoposti ad attestazione di conformità con le vigenti norme degli strumenti urbanistici, del Regolamento Edilizio, delle salvaguardie regionali, provinciali, comunali, da attuarsi mediante permesso di costruire, o denuncia di inizio attività.
3. Le procedure, le modalità ed i termini indicati dal presente regolamento integrano le disposizioni dettate in materia dalle leggi, dallo Statuto comunale e dal Regolamento Comunale per il procedimento amministrativo e l'accesso ai documenti.
4. L'avvio del procedimento è attivato su istanza di parte, ovvero d'ufficio nei casi di provvedimenti di competenza dell'Amministrazione.
5. Al momento della presentazione dell'istanza o della denuncia di inizio di attività viene in ogni caso comunicato al richiedente il responsabile del procedimento. Al richiedente inoltre è comunicato ogni eventuale successiva variazione.
6. Ogni procedimento attivato deve concludersi con un provvedimento espresso, congruamente motivato nei termini temporali previsti dalla normativa vigente. L'Amministrazione deve dichiarare la chiusura del procedimento tramite l'emissione di un atto finale.
7. La motivazione del provvedimento deve indicare i presupposti di fatto e le ragioni tecnico giuridiche che hanno determinato la decisione, in relazione alle risultanze dell'istruttoria.
8. Nel caso di istanze edilizie, la conclusione del procedimento consiste nel rilascio del titolo autorizzativo o nella comunicazione di diniego o archiviazione dell'istanza stessa.
9. Per la denuncia di inizio attività, il procedimento si interrompe nel caso di richiesta di integrazione di documenti, per riprendere dalla data di presentazione della stessa, dalla quale decorrono per intero i termini per la formazione del procedimento secondo quanto previsto dalle norme sovraordinate.

**TITOLO 2 - SOGGETTI COINVOLTI NEL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA DEL TERRITORIO**

Art. 5 - Soggetti aventi titolo a richiedere il permesso di costruire, nonché a presentare la denuncia di inizio attività

1. Hanno diritto a richiedere i titoli autorizzativi e a presentare la denuncia di inizio attività i seguenti soggetti nei limiti del proprio diritto e fatti salvi i diritti di terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario;
  - c) l'enfiteuta;
  - d) l'usufruttuario, il titolare del diritto d'uso o di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;
  - e) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria;
  - f) il locatario e il comodatario, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria urgente ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
  - g) le aziende erogatrici di pubblici servizi;
  - h) i concessionari di servizi pubblici.
2. In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - a) il delegato, il procuratore, il mandatario;
  - b) il curatore fallimentare;
  - c) il commissario giudiziale;
  - d) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.
3. Ha, altresì, diritto a richiedere i titoli autorizzativi e a presentare la denuncia di inizio attività ogni altro soggetto all'uopo abilitato per legge.
4. Al momento della presentazione dell'istanza il titolo deve risultare da autocertificazione; per il rilascio del titolo autorizzativo da atto o apposito certificato rilasciato dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari contratto redatto e trascritto a norma degli art. 1350 e 2643 del Codice Civile.
5. Nel caso di interventi subordinati a permesso di costruire relativi alla realizzazione di nuove volumetrie, potranno essere anche eventualmente utilizzati indici di fabbricabilità relativi a lotti confinanti, a condizione che si dimostri che tali indici siano effettivamente disponibili in quanto non ancora utilizzati ai fini edificatori. In tale circostanza, prima del rilascio del Permesso a Costruire, dovrà essere prodotto apposito atto registrato e trascritto nelle forme di legge.
6. E' facoltà dei privati stipulare tra loro accordi in deroga alle disposizioni regolamentari a condizione che detti accordi non si pongano in contrasto con le norme generali e regolamentari che perseguono fini di interesse generale, mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari a cura e a spese del proprietario e degli aventi titolo.

Art. 6 - Il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Costruttore

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. L'intestatario del titolo autorizzativo, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve indicare all'Autorità competente il nominativo e la residenza del Costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori, quando previsto per legge.
3. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Autorità competente.
4. Il titolare del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività, il Direttore dei Lavori e il Costruttore sono responsabili in solido, nei limiti delle rispettive competenze, per ogni inosservanza

delle norme di legge, di regolamento e delle modalità esecutive stabilite nel titolo autorizzativo (permesso di costruire) o nella denuncia di inizio attività.

5. Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti di cui all'art. 142 della L.R. 1/2005 e succ. mod e int. fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o variazione essenziale dal Permesso di Costruire, il Direttore dei Lavori dovrà rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione al Comune. In caso contrario l'autorità comunale competente segnala al Presidente del Collegio o dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori a norma dell'art. 131 della L.R. 1/2005 succ. mod e int.

## Art. 7 - Il Responsabile del Procedimento

1. Il Responsabile del Procedimento, entro il termine prescritto dalla normativa vigente in materia, verifica la completezza formale della domanda di permesso di costruire, e della denuncia di inizio attività in ordine a quanto stabilito dal successivo art. 15 del presente regolamento.
2. Tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori, devono essere allegati alla richiesta di permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività. L'acquisizione dei pareri, nulla osta o atti di assenso sono a carico del richiedente. Il Responsabile del Procedimento nel termine di 60 giorni dalla data di presentazione della richiesta di atto di assenso comunale, per i casi indicato al successivo art. 10 – comma 2 del presente Regolamento Edilizio, acquisisce il parere della Commissione Edilizia e trasmette al soggetto competente alla emanazione del provvedimento finale la sua proposta motivata. Il soggetto competente emana il provvedimento nel termine di 15 giorni successivi.
3. Il Responsabile del Procedimento, qualora accerti che la domanda ovvero la denuncia di inizio attività risulti incompleta e comunque non conforme a quanto stabilito al comma 1, entro lo stesso termine ne dà motivata comunicazione all'interessato invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o di conformità entro il termine perentorio di 90 giorni dal ricevimento della richiesta;
4. Trascorso inutilmente tale termine fissato per la regolarizzazione dell'istanza, questa verrà considerata decaduta e pertanto archiviata dandone comunicazione all'interessato.
5. L'istruttoria delle domande di permesso di costruire risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve le istanze di variante in corso d'opera, quelle disciplinate diversamente dalla normativa vigente e quelle relative alle opere di pubblico interesse. Ogni variazione dell'ordine sarà debitamente motivato dal Responsabile del Procedimento.
6. Il Responsabile del Procedimento, entro i 60 giorni successivi alla presentazione della domanda di permesso di costruire o della documentazione integrativa di cui al comma 3, cura l'istruttoria, acquisisce i pareri necessari di competenza comunale anche con convocazione di Conferenza dei Servizi istruttoria di cui al comma 3 lettera a) del successivo art.9, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.
7. Accertata la conformità di cui al comma 6, il Responsabile del Procedimento, nel termine di cui al precedente comma 6, formula una motivata proposta al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, acquisito, quando previsto dall'art. 10, il parere della Commissione Edilizia.
8. Qualora nel termine di sessanta giorni sopraindicato non vengano formulati dai competenti organi comunali i prescritti pareri, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 6.
9. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire non siano stati allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile



del procedimento, fermi restando gli adempimenti previsti dai commi 6-7-8 del presente articolo, acquisisce gli atti di assenso medesimi entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza, ovvero indice a tal fine entro venti giorni dalla presentazione della stessa, una conferenza dei servizi ai sensi degli art.14-14bis-14ter-14quater della L. 7 agosto 1990 n. 241 come da ultimo modificata con n. 69 del 2009, nonché ai sensi della L.R. 3 settembre 1996, n. 76 (Disciplina degli accordi di programma e delle conferenze dei servizi) come modificata dalla L.R. 75/2009, al fine di acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate, tenuto conto anche di quanto stabilito al comma 3, lettera b) del successivo art. 9.

10. Qualora il Responsabile del Procedimento accerti un contrasto con la disciplina urbanistica e/o edilizia oppure una insufficiente rappresentazione che non consente, neppure a seguito di integrazioni documentali, l'esatta lettura dell'intervento, propone al soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale, con adeguata motivazione, il diniego dell'istanza. In tale circostanza non è necessario acquisire il parere della Commissione Edilizia.
11. Nel caso di denuncia di inizio attività il Responsabile del Procedimento, qualora riscontrasse l'assenza di uno o più dei presupposti legittimanti, propone al Dirigente la notifica agli interessati con l'ordine motivato di non effettuare le trasformazioni previste, entro il termine di giorni venti dalla data di presentazione della D.I.A. Gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova denuncia inizio attività o rendere idonea quella presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione di pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori; in tale ultimo caso il termine di cui al comma 1 dell'art. 84 della L.R. 1/2005 è ridotto a giorni dieci.
12. Il Responsabile del Procedimento non può aggravare i procedimenti previsti dal presente Regolamento Edilizio se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria.
13. Non può essere prescritto al richiedente la preventiva acquisizione di autorizzazioni, certificazioni di competenza del Comune e documentazioni già in possesso dello stesso Comune.
14. Ai fini del riesame di una qualunque pratica, il richiedente deve motivare tale richiesta che può essere effettuata non oltre una volta il primo diniego.
15. Relativamente alla presentazione di Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale valgono le discipline di cui al Tit. IV cap. III L.R. 1/2005 e del Regolamento Regionale 9/02/2007 n. 5R modificato dal Regolamento Regionale n. 7R del 09/02/2010.

#### Art. 8 - Il soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale

1. Il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio è il soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale inerente:
  - a) i titoli autorizzativi in materia edilizia da rilasciare al proprietario o avente titolo entro 15 giorni dalla scadenza del termine di cui ai commi 6-7 dell'art. 7;
  - b) pareri, autorizzazioni o atti di assenso comunque denominati emessi da altri enti;
  - c) conferenza dei Servizi di cui al comma 9 dell'art.7;
  - d) atti di assenso interni come previsto all'art. 7 – comma 2;.
2. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data comunicazione al richiedente, specificando l'entità del contributo di cui al Tit. VII L.R. 1/2005. Viene altresì data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo con le modalità previste dall'art. 126 della L.R. n. 1/2005. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro della concessione entro un anno dalla data del rilascio, la concessione medesima decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante; dell'avvenuta decadenza viene data comunicazione all'interessato.

3. Qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente art. 7 comma 10, il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio è competente all'emanazione del provvedimento di diniego.
4. Nel caso che il Dirigente non concordi con la proposta del Responsabile del Procedimento, previa adeguata motivazione, dispone il rilascio del titolo autorizzativo nei termini indicati al comma 1.
5. Il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio è responsabile dell'organizzazione, del coordinamento e dello sviluppo del procedimento amministrativo, secondo i criteri di funzionalità, di economicità, di imparzialità, di efficacia, di trasparenza e di pubblicità.
6. Il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio nomina il Responsabile del Procedimento e verifica che l'attività dello stesso si svolga nei termini previsti dalle leggi e dai regolamenti.
7. Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 è approvato con determina del Dirigente del Servizio Assetto del Territorio;
8. E' facoltà del Dirigente del Servizio Assetto del Territorio di convocare appositi incontri con soggetti interni ed esterni all'Amministrazione Comunale per elaborare proposte di aggiornamento, modifica ed integrazione del Regolamento Edilizio.

#### Art. 9 - Conferenza dei Servizi e delle Amministrazioni

1. L'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati essenziali per la valutazione del progetto potranno essere acquisiti dal responsabile del procedimento entro i termini di cui al comma 6 art. 83 L.R. 1/2005, anche mediante la convocazione di apposita conferenza di servizi.
2. La Conferenza dei Servizi consente la concertazione del procedimento ai fini di una sua semplificazione, riunendo tutti i soggetti i cui atti sono necessari per la conclusione del procedimento.
3. In particolare la Conferenza dei Servizi può essere:
  - a) istruttoria, per raggiungere un rapido accordo tra organi della stessa Amministrazione Comunale, qualora sia opportuno effettuare un esame congiunto dei vari interessi coinvolti all'interno della stessa Amministrazione;
  - b) decisoria, qualora sia necessario per coordinare pareri espressi da Enti ed Organi esterni al Comune.
4. La Conferenza decisoria, quale organo di raccordo tra varie Amministrazioni, esercita poteri suscettibili di sostituire tutti gli atti di competenza delle Amministrazioni che vi partecipano, fermo restando la competenza esclusiva del Servizio Assetto del Territorio circa l'accertamento della conformità alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.
5. Non sono sottoposte all'esame della Conferenza, anche se precedentemente convocata, le istanze per le quali in fase istruttoria il Responsabile del Procedimento abbia accertato un contrasto insanabile con la disciplina urbanistica e/o edilizia, oppure una insufficiente rappresentazione che non consente l'esatta lettura dell'intervento, neanche a seguito di integrazioni documentali.
6. Alla Conferenza decisoria partecipa anche la Commissione Edilizia qualora debba esprimersi sull'intervento esaminato.
7. Qualora i pareri necessari non siano resi entro il termine di cui al comma 1 si prescinde da essi.

#### Art. 10 - Commissione Edilizia

1. *Competenze, composizione, nomina, durata in carica, convocazione, funzionamento e compensi*

a) La Commissione Edilizia è organo consultivo comunale chiamato ad esprimersi, sui progetti finalizzati al rilascio di permesso di costruire. L'Amministrazione Comunale ed i suoi Dirigenti si riservano la facoltà di sottoporre al parere della Commissione Edilizia, questioni ritenute di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico ed urbanistico.

b) La Commissione Edilizia non deve essere sentita relativamente alle richieste di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 31 e seguenti della Legge n. 47 del 28.02.1985; dell'art. 39 e seguenti della Legge n. 724 del 23.12.1994 e della L.R. n. 53 del 20/10/2004, fermo restando l'esame da parte della Commissione Comunale per il paesaggio, delle richieste di Permesso di costruire in Sanatoria, riguardante opere abusivamente eseguite in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ed ambientale.

c) La sua istituzione è facoltativa per l'Amministrazione, in relazione a quanto disposto dall'art. 85 della L.R. n. 01 del 03.01.2005.

d) La Commissione Edilizia è costituita da membri di diritto e da membri designati con deliberazione di Giunta Comunale salvo diverse disposizioni previste dallo Statuto Comunale e scelti dalle terne inviate dai relativi Ordini professionali e nel suo complesso rimane in carica per un periodo di due anni. I membri elettivi sono rinnovabili una sola volta e comunque rimangono in carica fino alla nomina dei loro sostituti, che dovrà avvenire entro e non oltre 45 giorni dalla data di scadenza.

e) Sono membri di diritto: il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio o altro funzionario da lui delegato, che presiede la Commissione senza diritto di voto.

Sono membri designati con deliberazione di giunta comunale un architetto, un ingegnere, un geologo, un geometra, un agronomo forestale, all'uopo individuati tra gli appartenenti ai rispettivi albi professionali. Possono altresì essere nominati a far parte della commissione edilizia, tecnici di provata esperienza, in servizio presso altre Pubbliche Amministrazioni.

f) Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di terzo grado, l'adottante e l'adottato. I membri nominati non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

g) Alla convocazione della Commissione Edilizia, provvede il Dirigente, mediante comunicazione scritta con lettera raccomandata o con l'invio di e-mail, o con telegramma per i casi previsti al successivo comma 3 lett. d).

h) I componenti della Commissione Edilizia non possono assistere all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Di tale evenienza deve essere data annotazione nel verbale della seduta. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione e la segnalazione all'Ordine od al Collegio professionale di appartenenza.

i) E' facoltà del Dirigente del Servizio interessato di dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia. In tale ipotesi, dovrà darne comunicazione, al Sindaco, per l'esercizio delle funzioni di controllo e all'interessato, secondo le procedure ed i termini previsti dall'art. 10 bis della legge n. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni, prima dell'emissione del provvedimento di definitivo di diniego, che dovrà contenere in maniera dettagliata ed esaustiva, le motivazioni che hanno indotto a dissentire da tale parere.

l) Ai componenti partecipanti alle sedute della Commissione Edilizia, verrà corrisposto un gettone di presenza, il cui importo sarà stabilito in relazione alle disposizioni di leggi vigenti. Tale importo verrà liquidato in unica soluzione all'inizio di ogni anno, con riferimento al numero delle partecipazioni effettuate nel corso dell'anno precedente.

m) Sono esclusi dall'esame da parte della Commissione Edilizia, purché non ricadenti in zona A di PRG (ad esclusione degli interventi riguardanti le sole opere interne), o riferiti ad immobili vincolati ai sensi ex L. 1089/39, o in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, i progetti riguardanti interventi edilizi che prevedono:

- a) nuove costruzioni o ampliamenti di fabbricati esistenti la cui volumetria risulti inferiore o uguale a mc. 100;
- b) varianti in corso d'opera, che possono prevedere anche incrementi volumetrici, contenuti entro il limite sopra indicato;
- c) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

- d) sanatorie la cui volumetria risulti inferiore o uguale a mc. 100;
- n) Sono altresì escluse dall'esame da parte della commissione edilizia le istanze di proroga e/o rinnovi di permessi di costruire, nel caso in cui non siano intervenute modifiche legislative e/o regolamentari, rispetto al momento del rilascio del titolo abilitativo originario.
- o) Per gli interventi, da non sottoporre all'esame della Commissione Edilizia, dovrà essere predisposta da parte del tecnico incaricato, una dettagliata istruttoria della pratica, della quale verrà fatta menzione nel titolo abilitativo. Tali pratiche verranno esaminate ed istruite nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione.

## 2. *Attribuzioni.*

- a) La Commissione Edilizia esprime pareri motivati sulla qualità dei progetti, in ordine:
  - 1) al valore formale, compositivo architettonico, funzionale e tecnico;
  - 2) alla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio esistente.
- b) La Commissione Edilizia esprime il proprio parere sugli interventi subordinati al rilascio del permesso di costruire così come definiti dalla vigente normativa regionale, e per i sotto elencati casi dove è necessario acquisire il preventivo atto di assenso comunale:
  - 1) per tutti gli interventi recanti mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili comprese le aree di pertinenze riguardanti opere esterne, ricompresi nelle sottozone A di P.R.G. (sia in regime ordinario che a sanatoria);
  - 2) per tutti gli interventi sugli immobili classificati di particolare pregio in base alla deliberazione C.C. n. 102 del 13/11/2002, comprese le aree di pertinenza, riguardanti opere interne e/o opere esterne (sia in regime ordinario che a sanatoria).
- c) Nei casi degli immobili sopra indicati che ricadessero all'interno delle aree soggette a vincolo paesaggistico di cui alla parte terza del D.to L.vo. 42/2004 e succ. mod., non sarà necessario l'acquisizione di specifico atto di assenso, rimandando alla sola valutazione degli interventi alla commissione per il paesaggio in rispondenza ai dettati dell'art. 46, comma 3 della l.R. 1/2005 e succ. mod.

## 3. *Funzionamento.*

- a) Il parere richiesto dal responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 7 del presente regolamento, alla Commissione Edilizia deve essere espresso entro il termine di cui al precedente art. 7 comma 7.
- b) Qualora il parere della Commissione Edilizia non sia reso entro tale termine, si prescinde da esso.
- c) Ai pareri della Commissione Edilizia si applicano le norme di cui all'art. 16 commi 1, 2 della legge 07/08/1990, n° 241 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente in giorni fissi e straordinariamente in data da stabilirsi. In caso di sedute ordinarie non è necessario nessun atto formale di convocazione; in caso di sedute straordinarie la convocazione deve avvenire almeno 5 giorni prima nei modi più opportuni ed efficaci.
- e) Le adunanze sono valide quando interviene la maggioranza dei commissari.
- f) In caso di assenza del Presidente assume la presidenza un suo delegato avente titolarità di posizione organizzativa affine a quella dirigenziale.
- g) La Commissione Edilizia esprime i seguenti pareri:
  - 1) parere favorevole;
  - 2) parere favorevole con eventuali condizioni esclusivamente in ordine agli aspetti di cui precedente comma 2 lettera a);
  - 3) parere sospensivo;
  - 4) parere contrario.

Fermo restando il termine relativo alla conclusione del procedimento, la Commissione Edilizia può richiedere la convocazione del progettista, del Responsabile del Procedimento e/o di effettuare sopralluogo.

Il progettista può chiedere di essere sentito dalla Commissione Edilizia, la quale decide in merito a maggioranza.

- a) I pareri sono espressi a maggioranza ; in caso di non unanimità del voto devono essere riportati i voti espressi (favorevoli, sospensivi, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. In caso di parità si considera parere contrario.

- b) Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate da un dipendente del Servizio Assetto del Territorio.
- c) I processi verbali delle adunanze redatti su apposito registro sono firmati dal Presidente e dal Segretario della Commissione Edilizia.
- d) Tutti i pareri devono essere espressamente motivati.
- e) I componenti della Commissione Edilizia non possono assistere all'esame e alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. L'osservanza di tali prescrizioni deve essere annotata nel verbale di ogni seduta. La partecipazione al voto su un'opera edilizia costituisce per i membri della Commissione Edilizia motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, anche parziale e/o esecutiva, la direzione lavori, l'esecuzione e ogni altra attività professionale connessa all'opera medesima. La trasgressione comporta la revoca da membro della Commissione ad opera della Giunta Comunale e la segnalazione all'Ordine od al Collegio di appartenenza dell'iscritto.
- f) Il parere della Commissione Edilizia, anche se comunicato agli interessati, non costituisce presupposto vincolante per i successivi provvedimenti del soggetto competente all'emanazione del provvedimento finale.

## Art. 11 - Commissione Per Il Paesaggio

- 1) La Commissione per il paesaggio è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambiente aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della L.R. 01/05 come modificato dalla L.R. 62/08 art. 49.
- 2) Le deliberazioni di Giunta Comunale di nomina degli esperti della Commissione per il Paesaggio, sono corredate dai curricula, dei membri designati, attestanti il possesso dei requisiti di idoneità richiesti, di cui al 6° comma dell'art. 89 della L.R. n. 01/05 come modificato dalla L.R. 62/08 art. 49.
- 3) La Commissione per il paesaggio, nel suo complesso, rimane in carica per un periodo di due anni. I membri elettivi rimangono in carica fino alla nomina dei loro sostituti, che dovrà avvenire entro il termine di 45 giorni dalla data di scadenza, e potranno essere rieletti una sola volta.
- 4) La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
- 5) Anche ai membri della Commissione per il paesaggio, spetterà lo stesso trattamento economico riservato ai componenti della commissione edilizia.
- 6) Non possono far parte della stessa commissione, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di terzo grado, l'adottante e l'adottato.
- 7) In caso di dimissioni di un membro elettivo, per la sua sostituzione si provvederà con le stesse procedure seguite per la sua nomina. Il nuovo componente rimarrà in carica fino allo scadere della Commissione.
- 8) Saranno inoltre considerati dimissionari, i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per tre sedute consecutive.

### TITOLO 3 - DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

#### Art. 12 - Definizioni e deroghe

1. Si elencano di seguito le definizioni di elementi ed organismi edilizi:

**a) Volumi secondari**

Per volumi secondari sono da intendere tutti i volumi fuori terra di pertinenza al fabbricato o bene (azienda, terreno agricolo ecc.), che per dimensioni e utilizzo sia identificabile come principale e che sono a servizio e/o ornamento dello stesso. Si dicono volumi secondari: le autorimesse, le cantine, i locali esterni al fabbricato principale con destinazioni accessorie, le tettoie, i locali di deposito e ricovero attrezzi, i locali di sgombero, annessi agricoli, stalle, annessi per il ricovero di animali etc. Non sono da considerare volumi secondari i cosiddetti volumi tecnici, quelli cioè destinati all'alloggio ed alla protezione di impianti tecnologici.

In via generale, fermo restando il rispetto dei limiti dimensionali previsti per ciascun locale accessorio (autorimesse, ripostigli esterni, porticati ecc.) la superficie utile complessiva degli stessi non potrà essere maggiore del 70% della superficie utile netta dell'unità immobiliare di riferimento.

**b) Organismo edilizio**

Per organismo edilizio si intende un edificio o un complesso di edifici e/o costruzioni e manufatti, insistenti nello stesso lotto di pertinenza, come definito nelle NTA del PRG, e tra questi vi sia la presenza necessaria sia del fabbricato, che per dimensioni e utilizzo sia identificabile come principale, che dei "volumi secondari".

**c) Patrimonio edilizio esistente**

Per patrimonio edilizio esistente si intende l'immobile realizzato e legittimato nella propria destinazione d'uso da almeno cinque anni dalla data di ultimazione dei lavori

**d) Sagoma dell'edificio**

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da:

le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione, gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque S.C. o Volume; la copertura piana o inclinata.

Non concorrono alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dal P.R.G.):

- i balconi (di profondità inferiore a ml. 2,00), gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono S.C. o volume, secondo quanto disposto dalle presenti norme;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica o risparmio energetico;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;

**e) Logge o verande, porticati, tettoie e o gazebo.**

Si definiscono come logge, porticati e tettoie gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche:

almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;

almeno 1/2 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;

Si definiscono come porticati, le logge poste a livello del terreno realizzate in aderenza all'edificio, mentre le tettoie e o gazebo sono costituite da manufatti insistenti sul suolo di pertinenza del fabbricato principale, ma strutturalmente indipendenti da esso.

**f) Arretramenti e rientranze del perimetro dell'edificio.**

Si definiscono tali le porzioni della sagoma dell'edificio caratterizzati da arretramenti scoperti delimitati da tre pareti.

**g) Edifici unifamiliari**

Si definiscono tali quelli in cui ogni alloggio si sviluppa da terra a tetto ed ha un autonomo ingresso dalla strada. Sono da ritenersi unifamiliari quelli che nella loro interezza esulano dal dimensionamento dei grandi immobili o ville e pertanto siano necessari al fabbisogno abitativo di una singola famiglia che viene valutato in mq. 130 di superficie utile così come calcolabile in base all'art. 14 comma 2 del presente regolamento.

**h) Addizioni funzionali (AF) e ampliamenti volumetrici (A.V.)**

Le addizioni funzionali e gli ampliamenti volumetrici realizzabili una tantum nel periodo di vigenza del Piano strutturale, così come definiti dalle NTA del PRG, saranno realizzabili previa redazione di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a cura e spese del richiedente con riferimento all'art. 78 e/o 79 della L.R. 1/2005 e succ. mod. e int.

L'atto unilaterale d'obbligo deve indicare:

l'identificazione quantitativa mediante descrizione letterale e rappresentazione grafica schematica dell'addizione o ampliamento,  
che tali addizioni o ampliamenti sono realizzati in deroga agli indici urbanistici  
che il vincolo di deroga ha durata decennale.

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari, la realizzazione delle addizioni funzionali e ampliamenti volumetrici sopra indicati, è subordinata all'acquisizione di specifica autorizzazione (tramite atto reso in forma pubblica, registrato e trascritto) rilasciata da tutti gli altri comproprietari o condomini, con la quale viene concesso l'utilizzo della volumetria necessaria alla realizzazione dell'intervento.

E' fatto salvo il caso in cui l'immobile sia costituito da unità immobiliari di eguale consistenza e l'intervento preveda l'utilizzo di quota parte della volumetria massima realizzabile coincidente con il valore calcolato suddividendo la volumetria massima realizzabile per le unità immobiliari presenti nel fabbricato.

1) La deroga agli indici urbanistici, riferita alle addizioni funzionali per servizi igienici, autorimesse pertinenziali e volumi tecnici è così regolamentata:

- i servizi igienici non dovranno comunque superare di oltre il 15% la superficie minima indicata all'art. 56 del presente Regolamento Edilizio;
- le autorimesse pertinenziali dovranno rimanere contenute nella superficie netta di 1 mq ogni 10 mc di edificio principale, con un minimo sempre concedibile di mq. 20 con altezza minore o uguale a ml. 2,40;
- i volumi tecnici non sono da computarsi ai fini della S.u.l.e s.c.

Sono fatte salve le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG;

2) Nelle realizzazioni di opere pertinenziali interrato siano essi vani autorimesse, cantine, lavanderie, ecc. in qualunque zona del territorio comunale siano ubicate, ad eccezione delle sottozone di P.R.G. per le quali è fissato un indice di superficie coperta, viene fissato un limite massimo di superficie utile pari a mq. 2 ogni 10 mc. di edificato fuori terra.

**Art. 13 - Modalità di conseguimento per le attività di trasformazioni edilizie e urbanistiche**

1. L'esecuzione delle opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio di cui di cui all'art.56 della NTA è subordinata a permesso di costruire, DIA o ad attestazione di conformità, da rilasciarsi o attestare nelle forme e con le procedure di cui ai successivi articoli.
2. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività sono onerose salvo i casi di gratuità individuati dalla normativa vigente.
3. Ai fini della determinazione dell'onerosità sono considerati edifici unifamiliari, a condizione che non vi sia coabitazione di più nuclei familiari, quelli in cui ogni alloggio si sviluppa da terra a tetto ed ha autonomo ingresso dalla strada, con i requisiti di cui all'art. 12 punto f) del presente regolamento.

4. L'esecuzione delle opere per cui è richiesto il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività è soggetta alla disciplina nazionale e regionale che la regola.
5. Sono soggetti a preventiva comunicazione:
  - a) gli interventi da eseguire in attuazione di ordinanze del Sindaco o del Dirigente per opere di demolizione, è fatto obbligo di fornire il D.U.R.C. per le ditte esecutrici;
  - b) gli interventi che si rendano necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o danni a persone e cose; è fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori all'autorità competente e di presentare entro 15 giorni dall'inizio di questi ultimi la richiesta del titolo autorizzativo o la denuncia di inizio attività, in relazione al tipo di intervento. Tali interventi sono ammessi sotto la responsabilità personale del committente, anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo.

## Art. 14 - Parametri urbanistici ed indici edilizi

I parametri indicati nella presente normativa sono definiti come segue:

1. St = Superficie territoriale (mq)

È la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di attuazione del P.R.G. E' espressamente perimetrata ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di quelle esistenti o necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria individuate o meno dal P.R.G..

In essa non sono comprese le aree destinate a fasce di rispetto specificatamente identificate come tali nelle tavole di Piano.

2. Superficie fondiaria (S.f.)

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio, o di un gruppo di edifici, si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici di zona, la superficie di terreno (escluso ogni apporto di aree pubbliche esistenti o previste nel P.R.G. e nei piani di intervento urbanistico preventivo) disponibile per l'edificazione. Tale superficie rappresenta quindi l'unità immobiliare inscindibile dell'edificio o degli edifici costruiti o da costruire, e deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione. Qualsiasi superficie, che sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti o autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi e aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non contigue al lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista, ad eccezione degli interventi attuati per comparti, la cui unità minima d'intervento verrà di volta in volta individuata dalla Amministrazione Comunale.

Il Comune si riserva in ogni momento la facoltà di imporre la trascrizione nei Registri ipotecari, a spese e cura dei proprietari, di un atto in favore del Comune a soddisfacimento delle norme di cui sopra.

3. Snp = Superficie netta in pianta (mq)

È la superficie netta calpestabile di tutti gli ambiti del locale abitabile, comprensiva dei locali accessori interni, quali per esempio bagni e ripostigli se posti al solito livello dei locali abitabili dell'unità immobiliare. Dal calcolo deve essere escluso ogni elemento esterno, quali terrazzi, verande, porticati etc..

Ai fini del calcolo della sup. minima degli alloggi la stessa potrà essere determinata dalla somma della superficie di eventuali locali accessori pertinenziali, facenti parte della medesima unità immobiliare ancorché non direttamente collegati con la stessa, opportunamente ragguagliati secondo i parametri di seguito indicati:

soffitte, cantine, locali di sgombero, sup. x 0,60 fino ad un massimo di mq. 10,00.

In ogni caso non potranno essere computate le superfici destinate a logge, balconi, tettoie, verande.

4. Sul = Superficie utile lorda (mq)

È la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati (se questi ultimi sono abitabili), misurata al lordo degli elementi verticali quali: muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale se interni, ecc.



Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- a) i porticati pubblici o di uso pubblico derivati da atto convenzionale;
- b) i balconi con profondità massima di m. 2 ;
- c) gli spazi interrati per il ricovero delle autovetture, al servizio delle unità immobiliari, con un'altezza minore o uguale a m. 2,40 (purché interrati per almeno m. 1,40), nonché quelli costruiti secondo la L. 122/89;
- d) le superfici adibite a cantine e locali accessori di servizio di pertinenza alle singole unità immobiliari che non prevedono permanenza anche discontinua di persone, purché di altezza non superiore a m. 2,40 ed interrati almeno m. 1,40. Nel caso di profili variabili di interramento, la misura di m. 1,40 è desunta dal valore medio delle altezze.
- e) i vani relativi ai volumi tecnici oltre l'intradosso della soletta dell'ultimo piano di scale, extracorsa ascensori e montacarichi, locale macchine, impianti di riscaldamento o climatizzazione;
- f) i sottotetti con altezza derivante da una pendenza delle falde non superiore al 35%, purché non adibiti a locali abitabili;
- g) i vani scale di edifici condominiali purché aperti su due prospetti;
- h) eventuali altri elementi previsti dalle norme di PRG.

5. Sc. = Superficie coperta (mq)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili non superiori a m. 2 di aggetto, quelli previsti in deroga alle norme vigenti e le logge fino a 30 mq.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta i volumi tecnici, gli ascensori, nonché i servizi igienici e le autorimesse legate da vincoli di pertinenzialità ad unità immobiliari esistenti all'interno dei centri abitati. Questi ultimi solo riferiti ad interventi sul patrimonio edilizio esistente.

6. Altezza degli edifici (ml)

L'altezza degli edifici ai fini della determinazione dell'altezza massima prevista nelle norme delle varie zone sarà misurata rispetto al piano di campagna naturale orizzontale o inclinato maggiorato di 15 cm. su cui insiste il fabbricato stesso nel punto più a valle o la misura del battente idraulico indicata nelle carte di "rischio idraulico".

L'altezza di cui sopra si misurerà dal piano di campagna fino alla linea d'incontro dei fronti dell'edificio col piano di posa del tetto.

Nel caso di terreni aventi pendenza naturale della quale si prevede la conservazione, l'altezza sarà rappresentata dalle altezze medie di ogni corpo di fabbrica.

Nei casi di copertura a terrazza si considererà il piano di appoggio del solaio di copertura.

Nelle coperture inclinate la pendenza delle falde non potrà essere superiore al 35%, pendenze più accentuate saranno consentite per studiate soluzioni progettuali più armoniche. Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 35% impostata nel punto di intersezione della facciata con il solaio di copertura.

Valgono gli schemi esemplificativi di cui all'allegato "A" del presente regolamento.

Possono superare l'altezza massima consentita solo i cosiddetti volumi tecnici e cioè: serbatoi di acqua, extra-corse ascensori (purché gli ascensori si fermino all'ultimo piano dell'edificio) vano scala, camini, locali caldaia e pannelli solari. Tali volumi tecnici devono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria prevista in progetto.

7. Modalità di misurazione della distanza tra edifici e distanze minime dalle strade.

1) Misurazione distanze tra edifici

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete dell'edificio, fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, aggetti gronda, strutture con sporgenze inferiori o uguali a ml. 2,00, ecc.) che non hanno rilevanza ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestrate e non) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate ortogonalmente alle pareti.

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

Non costituiscono invece pareti finestrate:

le pareti che presentino porte e finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente regolamento o con altre norme vigenti in materia, le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme in materia; le pareti prive di aperture.

## 2) Distanza minime dalle strade

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda posti ad almeno ml. 5,00 di altezza rispetto al piano stradale ed i terrazzi a sbalzo, purchè arretrati di almeno cm. 30 dal confine stradale, misurato sulla proiezione a terra del perimetro del terrazzo ed a condizione che l'oggetto sia inferiore a ml. 2,00) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

Di norma nelle zone edificate nuovi edifici o gli ampliamenti dovranno osservare gli allineamenti preesistenti, determinati sulla base dei criteri sotto esposti.

Nelle zone edificabili le distanze dalla strada saranno indicate dalle norme di PRG o dallo strumento urbanistico di attuazione.

Anche in assenza di specifica prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) da ultimo modificato con legge 29-07-2010 n. 120 e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) e succ. mod. e int.

Ogni qualvolta il P.R.G. preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata prendendo come riferimento la previsione di P.R.G.

Nel caso in cui le N.T.A. del P.R.G. prevedano la possibilità di mantenere, ai fini dell'edificazione in prossimità della strada, l'allineamento esistente, tale possibilità deve intendersi riservata a lotti residui interclusi tra due aree già edificate ed in tal caso l'allineamento sarà dato dalla linea virtuale tracciata sul prolungamento della facciata dell'edificio più arretrato. Nel caso in cui tale linea non dovesse intersecare o congiungersi con la facciata dell'altro edificio, la linea virtuale di riferimento sarà quella congiungente gli spigoli dei due fabbricati esistenti prospettanti lungo la sede stradale. Affinché si possa utilizzare tale possibilità, gli edifici esistenti non devono trovarsi ad una distanza maggiore di ml. 80,00. In tutti gli altri casi deve essere osservata la distanza prevista dalle norme, per l'edificazione dalla strada con un minimo di ml. 3,00. (vedi allegato "A").

Fermo restando il rispetto delle norme sopra indicate, l'altezza delle facciate e dei prospetti dell'edificio rispetto al piano stradale, non potrà essere maggiore alla somma della larghezza della sede stradale con la distanza dell'edificio dal confine stradale, maggiorata del 50%.

## 8. V = Volume (mc)

Il volume del fabbricato dovrà essere valutato a partire dal piano di campagna (orizzontale ed inclinato) fino alla linea di incontro del fronte dell'edificio con il piano di posa del solaio di copertura, nel caso di copertura piana; ovvero fino al punto d'incontro dell'intradosso della falda del tetto con le murature perimetrali dell'edificio nel caso di copertura a tetto.

Il volume del fabbricato è calcolato vuoto per pieno con la somma prodotti delle aree, misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra, per le relative altezze lorde misurate da calpestio a calpestio.

Si escludono dal calcolo dei volumi i cosiddetti volumi tecnici e cioè serbatoi di acqua, extra-corsa ascensori, le porzioni dei vani scala di accesso ai piani copertura, locali caldaia, camini.

Non si considerano i volumi delle scale dei soli edifici condominiali.

Sono invece da considerare nel volume eventuali locali abitabili ricavati nel sottotetto o nel seminterrato.

Qualora si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio. Analoga valutazione sarà fatta anche nel caso di dislivelli naturali non rettificati.

Nel solo caso che l'edificazione si presenti con un lotto di terreno attestato su un fronte stradale preesistente, rilevato rispetto alla quota del terreno stesso, il volume sarà calcolato prendendo a riferimento la quota del marciapiede stradale fino alla linea di incontro del fronte edificio con il piano di posa della copertura. Il piano sotto strada dovrà avere altezza inferiore o uguale a ml 2,40 e i locali avranno destinazione accessoria, almeno un fronte dell'edificio dovrà essere contro terra.

Agli effetti del computo:

- il volume delle eventuali chiostrine verrà considerato per il 50% del volume vuoto per pieno; per chiostrine di superficie inferiore a mq. 20 sarà escluso dal calcolo del volume;
- il volume delle logge coperte sarà escluso dal calcolo del volume per superfici adibite a loggia, fino ad un massimo di 30 mq.; per superfici maggiori sarà valutato per il 50% del volume vuoto per pieno;
- il volume delle parti a pilotis sarà escluso dal calcolo del volume quando ne sia prevista la destinazione ad uso pubblico e quando pur essendo private, siano destinate ad uso collettivo o siano vincolate a non subire modificazione alcuna. (L'altezza dei pilotis deve essere compresa tra ml. 2,40 e ml. 2,60 dal pavimento allo intradosso del solaio superiore).
- Il volume dell'edificio corrispondente al rialzamento rispetto al terreno circostante per superare il battente idraulico stabilito dalla carte del rischio idraulico e comunque per una altezza minima di cm 15, sarà escluso dal calcolo del volume alla condizione che la parte di edificio corrispondente a tale battente idraulico sia solo un'intercapedine di isolamento.

I volumi che, eventualmente interrompessero la continuità dei pilotis (scale, elevatori, volumi tecnici, guardiola del portiere, negozi, ed altro) saranno compresi integralmente nel calcolo dei volumi generali.

Eventuali volumi abitabili ricavati nel sottotetto, o ricavati al piano terra al di sotto del piano di campagna esterno saranno compresi interamente nel calcolo del volume.

Ai fini della determinazione del dimensionamento delle addizioni funzionali, in presenza di volumetrie o superfici condonate, si potrà far riferimento ai seguenti parametri:

- alla superficie utile condonata, nel caso in cui il locale di riferimento presenti una altezza conforme alle disposizioni di legge in relazione alla destinazione d'uso;
- alla volumetria condonata opportunamente ragguagliata secondo la seguente proporzione:  $100 : 35 = (\text{volume condonato}) : X$ , dove la X sta ad individuare la superficie convenzionale realizzata, da sottrarre a mq. 35,00 realizzabili.

9. Rc = Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

10. It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il volume costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

11. If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

L'indice di fabbricabilità fondiaria indicato per ogni zona di piano, deve essere sempre rispettato nell'intervento urbanistico diretto (Permesso di Costruire) anche se conseguente ad un piano particolareggiato sia di iniziativa pubblica che privata.

Qualora nel caso di intervento urbanistico preventivo si verifichi un contrasto fra i due indici di fabbricabilità stabiliti nella zona (indice territoriale e fondiario), si applica il più restrittivo.

12. R.o.s. = Rapporto di occupazione del sottosuolo (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie del lotto di pertinenza e le aree utilizzate sotto il livello stradale o di campagna.

13. Rampe con accesso diretto sulla viabilità pubblica.

Le rampe di collegamento dalle autorimesse alla pubblica via non dovranno accedere direttamente nello spazio pubblico, ma prevedere un'area orizzontale per la sosta di almeno 4 metri. È ammessa deroga per accessi muniti di impianto automatico di apertura.

14. Superficie di vendita = SV  
La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature ed elementi d'arredo atti alla definizione del layout del negozio.  
Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, retrobottega.
15. Parcheggi = P  
Si definiscono *parcheggi per la sosta temporanea*, gli spazi destinati alla sosta dei mezzi per la movimentazione.  
Si definiscono *parcheggi per la sosta di relazione* quelli destinati ai fruitori degli esercizi commerciali. Tali parcheggi devono insistere su area pubblica o privata ed essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altra area o edificio, a condizione che ne sia garantito, con specifico atto, l'uso pubblico nell'orario d'apertura degli esercizi e ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento con l'esercizio commerciale stesso.

#### TITOLO 4 - MODALITÀ DI CONSEGUIMENTO DEGLI ATTI CONCESSORI ED AUTORIZZATIVI

Art. 15 - Procedure per la presentazione delle istanze di permesso di costruire e delle denunce di inizio attività. Procedure per le lottizzazioni

1. Le domande di permesso di costruire, nonché le denunce di inizio attività dovranno essere presentate unicamente al Protocollo Generale, ovvero allo Sportello Unico per Edilizia se attivo, corredate, in duplice copia degli elaborati grafici e una copia dei documenti indicati nei moduli messi a disposizione dal Servizio, come esplicitamente indicato nel punto 10 che segue.
2. Le richieste di permesso di costruire dovranno rispettare le norme vigenti in materia di bollo.
3. L'Amministrazione Comunale fornisce appositi moduli per la presentazione delle domande e delle denunce di cui al comma 1.
4. L'Amministrazione Comunale fornisce inoltre moduli digitali, predisposti con specifico software, da consegnare unitamente alla documentazione cartacea di cui al comma 1.  
Il Comune di Montecatini Terme consente il preinoltro delle domande e delle denunce di cui al comma 1 attraverso la modalità on-line con accesso registrato dal portale internet comunale.  
Dal momento di attivazione obbligatoria del servizio on-line tutte le pratiche edilizie, e relative integrazioni, dovranno essere depositate, oltre che in forma cartacea, su supporto digitale CD/DVD in formato Adobe® PDF. Nel caso di nuove costruzioni è richiesto un estratto di mappa in scala 1:2000 in formato vettoriale, per consentire l'aggiornamento delle cartografie di base.  
I file dovranno essere nominati in modo chiaro e coerente al contenuto (es. relazione tecnica, elaborato1-stato attuale, ecc)  
Eventuali periodi di prova, modalità per firma, standard grafici, incentivi ed altro riferiti alle pratiche su supporto digitale, è demandato alle disposizioni di servizio del Dirigente Assetto del Territorio.
5. Le domande si compongono di una parte riservata al richiedente e contenente:
  - a) l'oggetto della domanda;
  - b) le generalità con i dati anagrafici completi, il domicilio, il codice fiscale di ogni avente titolo se persona fisica, (anche se trattasi di legale rappresentate di una società, amministratore di condominio ecc.), diversamente anche l'esatta denominazione della società con l'indicazione della partita iva e della sede legale. Si precisa inoltre che nel caso di variazione di domicilio o di sede legale, durante la validità del titolo abilitativo, dovrà essere data tempestiva comunicazione al Servizio "Assetto del Territorio";
  - c) l'esatta indicazione della località oggetto di intervento comprensivo del numero civico, ove questo esista;
  - d) l'esatta indicazione dei dati catastali oggetto di intervento;
  - e) l'attestazione di versamento di conto corrente postale o ricevuta di pagamento di quanto previsto in materia di diritti di segreteria e rimborso spese;
  - f) rispetto delle norme vigenti in materia di bollo;
  - g) dichiarazione di conformità rilasciata dal richiedente, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 4 e 26 della L. 4/1/1968, n° 15, tra lo stato attuale e lo stato autorizzato, fermo restando il potere dell'Amministrazione Comunale, con tutte le conseguenze che ne derivano della verifica di corrispondenza alle norme edilizie ed urbanistiche delle opere e degli interventi effettuati. La dichiarazione di conformità di cui sopra può essere accolta solo nell'ipotesi che non sia pendente domanda di condono ai sensi della L. 28/2/1985, n° 47, della L. 23/12/1994, n° 724, e della L.R. 53/04 ovvero emissione di provvedimenti sanzionatori non ancora peraltro eseguiti o nel caso in cui le opere progettate non interferiscano in alcun modo con quelle oggetto di richiesta di condono;
  - h) attestazione concernente il titolo di legittimazione (per tutti i tipi di intervento) e la regolarità in base a Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, permesso di costruire, autorizzazione, Asseverazione o Concessione in Sanatoria, varianti finali e attestazioni di abitabilità o agibilità (indicare numero e data dell'atto),.
  - i) dichiarazione (nel caso di nuova costruzione, ampliamento o sopraelevazione) che gli indici urbanistici dell'ambito oggetto di intervento, non sono stati utilizzati per altre costruzioni;
  - j) Il titolo in base al quale è richiesto il permesso di costruire o attestata la DIA allegando il titolo di proprietà o autocertificazione.

- k) la domanda sarà datata e firmata da chi ha titolo a richiederla. Sarà allegata alla domanda copia del documento di identità del richiedente.
6. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche le domande di permesso di costruire e attestazione DIA dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante.
7. La parte riservata al progettista dovrà indicare:
- le generalità con i dati anagrafici completi, il domicilio, il codice fiscale, il numero di iscrizione all'albo professionale, data, timbro e firma.
  - nel caso di denuncia di inizio attività dovrà essere allegata una relazione asseverante la conformità delle opere da realizzare alla normativa vigente. Nel caso in cui le opere siano soggette a pagamento del contributo la denuncia di inizio attività dovrà essere corredata del calcolo dello stesso, presentando nei termini di legge, copia dell'attestazione di versamento o ricevuta comprovante l'avvenuto pagamento.
8. Il progettista dovrà dichiarare di aver eseguito il progetto sulla base di rilievi dello stato di fatto reale ed attuale dei luoghi nonché la veridicità dei dati identificativi.
9. La mancanza nella domanda di uno dei dati indicati ai precedenti commi 4),5),6),7) costituisce motivo di irricevibilità della richiesta. La irricevibilità sarà rilevata dal Responsabile del Procedimento, con apposito atto a firma del Dirigente.
10. Atti costituenti il progetto.  
Gli interventi relativi ad opere edilizie devono essere rappresentati mediante un progetto, costituito dagli elaborati prescritti dalla presente direttiva:
- Estratto di PRG vigente e/o adottato con indicazione dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo con evidenziato il perimetro dell'immobile oggetto dell'intervento.
  - Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area aggiornato in scala 1:1000 o 1:2000 esteso per un raggio di 200 m nelle zone extraurbane e di 100 m nelle zone urbane, con l'esatta indicazione delle particelle, ovvero del lotto e/o edificio con apposite campiture;
  - Planimetria in scala 1/200 con indicazione:
    - delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo, completata con linee a curva di livello con equidistanza idonea a rappresentare lo stato dei luoghi in relazione alle dimensioni e caratteristiche dell'area;
    - delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
    - delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;
    - delle aree di vincolo e delle zone di rispetto.
  - Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio).
  - Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di:
    - quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata;
    - indicazione della destinazione di tutti i vani compresi quelli accessori;
    - indicazione della superficie di ciascuno vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante;
    - indicazione della superficie netta interna delle singole unità immobiliari.
  - Pianta in scala 1:200 del lotto con dimostrazione delle distanze dai confini dagli edifici limitrofi con indicazioni delle pareti finestrate e non, nonché dimostrazione della superficie totale del lotto.
  - Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, dell'altezza interna netta di ciascuna piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a

rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.

- h) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifica alcuna. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.
- i) Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.
- j) Tavola dei valori urbanistici contenente:
  - 1) rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi, aree permeabili, nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
  - 2) esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal P.R.G. o da altre norme vigenti,
  - 3) comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal P.R.G., dalla presente direttiva o dalle altre norme di riferimento.
- k) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria e/o schemi di allacciamento alle reti fognarie preesistenti, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G..  
Per tutti i casi dove non è presente la fognatura comunale e serve l'installazione di impianti di depurazione o loro modifiche e/o ampliamenti, il progetto di dette opere sarà soggetto ad acquisizione di specifica autorizzazione nel rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti stabiliti dalla specifica normativa di settore;
- l) Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.
- m) Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento; alle prescrizioni del P.R.G. e delle altre norme in materia edilizia-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene ai suoi valori formali e di inserimento nel contesto.
- n) Analisi storico-stilistica, per gli edifici censiti di particolare valore storico-artistico.
- o) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata dalla relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.
- p) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con contenuti precisati dalla normativa medesima.
- q) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'interno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico critico stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa agli interni e a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto. Le foto dovranno essere timbrate, datate e sottoscritte dal tecnico rilevatore. La documentazione fotografica sarà corredata da una planimetria con l'indicazione dei punti di ripresa.  
La documentazione fotografica deve seguire le seguenti caratteristiche:
  - 1) Essere idonea per valutazioni in ordine ai rapporti ambientali e all'inserimento nel contesto d'intorno dell'oggetto di intervento.
  - 2) Limitatamente alla porzione di edificio soggetto a trasformazione esclusivamente nel caso che il progetto preveda modifiche esterne e/o mutamento dell'aspetto esteriore.
  - 3) Per ogni lato dell'edificio oggetto dell'intervento.
  - 4) Estesa a tutta l'area d'intervento.

- 5) Per opere interne ed esterne di edifici di particolare valore storico culturale e architettonico così definiti dal vigente strumento urbanistico, ancorché non notificati ai sensi del D.Lgs 490/99, la documentazione fotografica deve evidenziare l'eventuale presenza di condizioni di degrado funzionale – tipologico, igienico – sanitario e statico, nonché documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano l'immobile.
- 6) Montate per singole foto.
- 7) Montate in sequenza logica, strisce panoramiche.

È consentito agli utenti presentare documentazioni fotografiche riprodotte e stampate con mezzi informatici, per rappresentazioni virtuali e dello stato di fatto. Sugli stessi ricade la responsabilità di eventuali immagini modificate o alterate, tese a dare una illustrazione diversa della visione reale.

Ogni tipo di rappresentazione integrativa è consentita a condizione che sia sempre evidente la distinzione fra l'aspetto virtuale e quello reale.

- r) Deposito del progetto degli impianti tecnologici così come disposto dal Decreto Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008.
  - s) Gli elaborati costituenti il progetto dovranno riprodurre lo STATO ATTUALE, lo STATO DI PROGETTO e lo STATO SOVRAPPOSTO (quest'ultimo è escluso nelle nuove costruzioni) devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura.
  - t) Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui agli art. 146 del D.Lgs. 42/04 dovrà essere prodotta una ulteriore copia sia degli elaborati grafici che della relazione tecnica che della documentazione fotografica.
  - u) Ove l'istanza di permesso di costruire o DIA sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 140 della L.R. 01/05 e succ. mod. e int. dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti all'epoca di esecuzione delle opere e a quelle vigenti al momento di presentazione della pratica (doppia conformità) salvo quanto previsto dall'art. 82 del presente regolamento.
  - v) Gli adempimenti e gli elaborati tecnici descritti nel D.P.G.R. 23/11/05 n. 62/r, relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
  - w) Documentazione relativa all'impatto acustico nei casi e nei modi indicati dalla L.R. 89/88, D.G.R.T. 788/99 e successive modificazioni ed integrazioni e secondo quanto disposto nel Regolamento di attuazione del P.C.C.A. di questo Comune approvato con delibera C.C. n. 53 del 27/05/05.
  - x) In base alle disposizioni nazionali e regionali, il Comune di Montecatini Terme è inserito nella classificazione sismica in ZONA 3 a bassa sismicità con la conseguenza che sussiste l'obbligo di ottemperare a tutte le norme previste al cap. V delle L.R. 1/2005.
  - y) Gli adempimenti e gli elaborati tecnici descritti al Titolo 10 del presente R.E.
11. Qualora il responsabile del procedimento accerti che la documentazione è incompleta o comunque che la stessa non è sufficiente ai fini dell'esame del progetto, provvederà a richiedere all'interessato, gli atti o elaborati mancanti. Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustificano, su motivata richiesta dell'interessato potranno essere assegnati termini temporali maggiori; in tal caso il responsabile del procedimento comunicherà agli interessati l'accoglimento o il diniego all'assegnazione del nuovo termine.
12. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione da chi ha titolo a richiedere il permesso di costruire o ad attestare la DIA e da tecnico abilitato alla progettazione.

## Art. 16 - Nulla osta – pareri

- 1- Nel caso che l'immobile sia sottoposto a vincoli o normative di competenza non comunale, qualora non essenziali per la valutazione del progetto, il rilascio del titolo autorizzativo o la presentazione della denuncia di inizio attività, non esime l'interessato dall'obbligo di acquisire le autorizzazioni ed i nulla osta presso le Autorità competenti.
- 2- In tutti i casi in cui sia necessario acquisire pareri, Il Responsabile del Procedimento potrà chiedere copie ulteriori della documentazione necessaria all'acquisizione di tale parere.



- 3- In ogni caso l'inizio dei lavori dovrà essere preceduto da tutti i nulla osta, visti, autorizzazioni o assensi comunque denominati previsti dalle normative vigenti, anche nel caso che questi non siano necessari per il rilascio del titolo autorizzativo.
- 4- Tutti gli interventi ,comprese le aree di pertinenza, riguardanti opere esterne, da eseguire su immobili ricadenti in zone A di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444, comportanti una modifica all'aspetto esteriore dei luoghi (riguardanti opere esterne), potranno essere eseguiti previa acquisizione di vincolante atto di assenso rilasciato dal Dirigente del servizio assetto del territorio, a seguito di esame della Commissione edilizia, se nominata. L'atto di assenso ha validità quinquennale dalla data di rilascio. Nel caso di interventi edilizi eseguiti in assenza di atto di assenso dovrà essere regolarizzato mediante rilascio di atto di assenso a sanatoria con pagamento di una sanzione che verrà determinata sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 167 del D.l.gs 42/2004 e disciplinata dal presente Regolamento all'art. 85.  
Tutti gli interventi (riguardanti opere interne e/o opere esterne) da eseguire su immobili dichiarati meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico o estetico siti in qualsiasi zona di PRG, comprese le aree di pertinenza, riguardanti opere interne e/o opere esterne, potranno essere eseguiti previa acquisizione di vincolante atto di assenso rilasciato dal Dirigente del servizio assetto del territorio, a seguito di esame della Commissione edilizia, se nominata. L'atto di assenso ha validità quinquennale dalla data di rilascio. Nel caso di interventi edilizi eseguiti in assenza di atto di assenso dovrà essere regolarizzato mediante rilascio di atto di assenso a sanatoria con pagamento di una sanzione che verrà determinata sulla base dei criteri stabiliti così come indicata per l'art. 167 del D.l.gs 42/2004 e disciplinata dal presente Regolamento all'art. 85.
- 5- Gli interventi edilizi comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dei luoghi da eseguire su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico, potranno essere realizzati soltanto dopo aver acquisito la prescritta autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.to L.vo 42/2004 e succ. mod e int.
- 6- Gli interventi edilizi da eseguire su immobili vincolati ai sensi ex L. 1089/39 potranno essere eseguiti soltanto dopo l'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza.
- 7- Sono esclusi dalla necessità di acquisizione di preventivo atto di assenso gli interventi sugli immobili o parti di essi che ricadono nella casistica descritta al precedente punto 6. Per gli interventi descritti al precedente punto 5 è sufficiente l'autorizzazione paesaggistica e non necessario l'atto di assenso in quanto rimandato alla sola valutazione della commissione per il Paesaggio.

## Art. 17 - Varianti

1. Le varianti essenziali al progetto approvato sono definite dalla vigente normativa. Le suddette varianti debbono essere richieste e concesse prima dell'esecuzione dei relativi lavori e comportano il rilascio di un nuovo permesso di costruire con l'indicazione di nuovi termini di inizio e fine lavori.
2. Sono varianti in corso d'opera quelle definite dalla vigente normativa. Alle varianti si applicano le stesse norme e procedure del titolo originario.
3. Fermo restando quanto previsto dal successivo comma 7, sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti ai permessi di costruire aventi ad oggetto opere ed interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 79 della L.R. 01/05 che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.
4. Alle varianti si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio dei titoli autorizzativi. Alle varianti della denuncia di inizio attività si applicano le medesime disposizioni previste per le stesse denunce.
5. Il permesso di costruire di variante non sostanziale non modifica i termini di validità del titolo autorizzativo.
6. Le istanze di variante sono esaminate prescindendo dall'ordine cronologico di presentazione.
7. Per le varianti non sostanziali per le quali sussiste l'obbligo del deposito dello stato eseguito, lo stesso potrà avvenire in corso d'opera ai sensi dell'art. 142 della LR. 01/2005 o entro il quindicesimo giorno previsto per l'ultimazione dei lavori. Decorso tale termine le varianti saranno regolarizzate a sanatoria. Nel caso delle varianti non sostanziali soggette a pagamento degli oneri concessori gli stessi dovranno essere effettuati nei termini di validità del titolo

Art. 18 - Proroghe

1. Qualora i lavori non siano ultimati nei tempi stabiliti il concessionario può presentare istanza diretta ad ottenere la proroga della validità del permesso di costruire.
2. La proroga, esclusivamente per il completamento dei lavori, può avere luogo nei seguenti casi e con la procedura di seguito indicata:
  - a) le istanze di proroga dovranno essere presentate preventivamente alla data di scadenza della validità della concessione medesima;
  - b) le richieste di proroga dovranno contenere una dettagliata motivazione;
  - c) la proroga è concessa con provvedimento dirigenziale motivato su proposta del Responsabile del Procedimento solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, 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 concessionario deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

Art. 19 – Rinnovo

1. Qualora i lavori non siano ultimati nei tempi stabiliti nel titolo autorizzativo, il richiedente deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo titolo concernente le opere non ultimate, come previsto dall'art. 77 comma 3 della L.R. 01/05 e succ. mod e int.. Tale nuovo titolo potrà anche essere oneroso, in relazione alle opere ancora da eseguire.

Art. 20 - Decadenza - archiviazione

1. Il titolo autorizzativo decade nei seguenti casi:
  - a) mancato ritiro del titolo autorizzativo entro 12 mesi dalla data di rilascio del titolo medesimo;
  - b) mancato inizio dei lavori nei termini prescritti;
  - c) qualora il permesso di costruire non sia ritirato, previa corresponsione del contributo di cui al Tit. VII della L.R. n. 1/2005 entro un anno dalla data del rilascio;
  - d) entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche nei casi previsti dall'art. 77 comma 4 L.R. 01/05 e succ. mod e int.
2. La decadenza, ove non operante in forza di legge, viene dichiarata con provvedimento dirigenziale e notificata agli interessati.
3. L'archiviazione si verifica nei seguenti casi:
  - a) richiesta documentale a completamento dell'istanza, sia nella fase istruttoria che in quella di rilascio, non prodotta nel termine di 90 giorni o in quello assegnato dal responsabile del procedimento così come previsto dal Titolo 4 art. 15) comma 11) del presente R.E.;
  - b) qualora il permesso di costruire non sia ritirato entro 12 mesi dalla data di rilascio, previo pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione entro il termine di 90 giorni dalla ricezione della relativa determinazione comunale, salvo richiesta di rateizzazione, nel qual caso dovrà essere presentata la documentazione prevista da apposita regolamentazione;L'archiviazione viene dichiarata con provvedimento dirigenziale e notificata agli interessati.

Art. 21 - Annullamento

1. Entro 10 anni dalla data del rilascio, il titolo autorizzativo può essere annullato, verificato l'interesse pubblico al suo annullamento:
  - a) se rilasciato in violazione delle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, delle norme regionali e statali in materia;
  - b) quando sia stato dolosamente ottenuto in base a falsa documentazione;

- c) quando il Direttore dei Lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito entro 15 giorni.
2. L'Autorità competente, qualora in sede di autotutela riscontri il rilascio di titoli autorizzativi illegittimi e l'illegittimità consista in vizi procedurali, prima di procedere all'annullamento dovrà verificare la possibilità della loro rimozione e quindi della sanatoria dell'atto.
3. In caso di annullamento si applicano le disposizioni di cui all'art. 138 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

## Art. 22 - Voltura

1. Il permesso di costruire e la DIA sono trasferibili a chiunque ne abbia titolo ed interesse ed ai successori dell'originario intestatario.
2. I soggetti di cui al comma 1 dovranno dichiarare al Comune, mediante autocertificazione, la voltura del permesso di costruire rilasciato o della DIA.

## Art. 23 - Pubblicità, impugnativa

1. Le determinazioni di cui all'art. 8 comma 1, sono notificate all'interessato nei quindici giorni successivi alla data in cui il Dirigente o suo delegato l'ha emessa e comunque non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento o da quella di presentazione dei documenti integrativi richiesti nel corso dell'istruttoria.
2. Chiunque può ricorrere contro il rilascio di un titolo autorizzativo, quando ravvisi un contrasto con le disposizioni di legge e di regolamento o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.
3. Il richiedente del titolo autorizzativo può ricorrere contro il provvedimento definitivo di diniego presentando ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale nei termini temporali stabiliti dalla legge o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

## Art. 24 - Accesso ai documenti amministrativi

1. Chiunque abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti può prendere visione o estrarre copia delle concessioni e dei relativi titoli autorizzativi rilasciati, nonché delle denunce di inizio attività nei limiti disciplinati dalla normativa vigente in materia.
2. In riferimento al comma 1. che precede l'accesso ai documenti amministrativi è concesso ai sensi degli artt. 22, 23, 24 della Legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni, dell'art. 10 del D.Lgs. 267/2000 e succ. mod. e int., delle norme del "Regolamento dei diritti di accesso alle informazioni, agli atti ed ai documenti amministrativi" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 121 del 22 dicembre 1997 nonché del DPR 12 aprile 2006, n.184.

## Art. 25 - Deroche

1. Possono essere rilasciati permessi di costruire ed ogni altro atto autorizzativo in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. nei termini e con le modalità disciplinate dalla vigente normativa in materia.
2. Possono essere rilasciate autorizzazioni edilizie in deroga alle norme del presente Regolamento Edilizio e alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. laddove ciò sia espressamente consentito dalla legge, ovvero nei casi in cui lo stato dei luoghi non consenta il pieno rispetto delle disposizioni e delle norme di carattere igienico sanitario, nonché in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, di parcheggi, di impianti tecnologici, nonché concernenti più in generale la sicurezza e la fruibilità degli ambienti, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati ad apportare importanti ed evidenti miglioramenti.

In ogni caso, anche ulteriore a quanto sopra riportato, le deroghe dovranno essere concesse per espressi motivi di pubblico interesse che dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento dell'interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli Enti pubblici ed inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità, tipi dei servizi, ecc. in modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento. A tale scopo potranno essere derogabili anche opere di proprietà non pubblica, la cui finalità derogativa sia però riconducibile ad un interesse collettivo.

Comunque esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di destinazione di zona, di vincoli a verde pubblico o privato in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete dello strumento urbanistico.

La richiesta di permesso di costruire per la quale si rende indispensabile derogare al presente regolamento ovvero alle norme di attuazione dello strumento urbanistico, dovrà contenere l'enunciazione degli elementi che formano presupposto per la deroga, indicando con precisione la norma che si chiede di non rispettare.

All'istruttoria delle domande si procede conformemente ai disposti del presente regolamento.

Successivamente al parere della commissione edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio Comunale.

Il provvedimento di deroga è rilasciabile sentito il parere del Servizio V Assetto del Territorio.

## Art. 26 - Permesso di costruire speciale: lotti interclusi

1. Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17/8/1942 n° 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.
2. Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto inedificato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona e la presenza dei requisiti:
  - a) unico lotto all'interno di una lottizzazione ad essere rimasto inedificato, anche se non incluso nella lottizzazione stessa;
  - b) presenza di strutture viarie e reti sufficienti per servire il lotto da edificare.
3. Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma le contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici.
4. Il rilascio del relativo permesso di costruire, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, sarà altresì soggetta alle particolari disposizioni procedurali contenute negli articoli seguenti, inerenti le lottizzazioni.

## Art. 27 - Ambiti della lottizzazione

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nello strumento urbanistico di base, salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranza ed aggiustamenti delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

## Art. 28 - Ordine di successione delle lottizzazioni

L'ordine delle lottizzazioni per successione temporale deve intendersi, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive e queste ultime.

In analogia con il principio sopra esposto la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

# COMUNE DI MONTECATINI TERME

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

---

Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione.

## TITOLO 5 - CONDUZIONE DEI LAVORI

### Art. 29 - Inizio e fine lavori

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è tenuto ad effettuare comunicazione, nel termine max di gg 15 dall'effettiva data di inizio e/o fine dei lavori, per:
  - a) l'inizio dei lavori;
  - b) l'ultimazione dei lavori.
2. Nelle comunicazioni di cui al comma precedente è necessario citare i dati del titolo autorizzativo utilizzando allo scopo opportuni modelli e stampati predisposti dall'Amministrazione Comunale.
3. L'inizio dei lavori deve intervenire, a pena di decadenza, entro un anno dal rilascio del permesso di costruire.
4. L'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività. Come indicato al precedente comma 1 dovrà essere data comunicazione scritta dell'esatta data di inizio lavori e il DURC delle ditte esecutrici con allegati i documenti previsti dalla L.R. 01/05 e dal D.l.gs. 81/08 e succ. mod. ;
5. I lavori devono essere ultimati e agibili o abitabili entro 3 anni dalla data di inizio lavori, sia nel caso di permesso di costruire che di denuncia inizio attività; un periodo più lungo e comunque non oltre 5 anni per l'ultimazione dei lavori, può essere concesso solo per il Permesso di Costruire, se espressamente richiesto al momento dell'istanza, in relazione della mole dell'opera da realizzare e delle sue caratteristiche tecnico costruttive. Tale circostanza deve essere dimostrata nella documentazione allegata all'istanza edilizia. Sono fatte salve le tempistiche stabilite nei piani attuativi.
6. Per le pratiche presentate entro il 27/01/2004, qualora non sia stato comunicato l'inizio dei lavori, il termine di 3 anni, o il termine superiore di validità del titolo e di conseguente obbligo di fine lavori, decorre dalla data del rilascio del permesso di costruire, ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative disciplinate al seguente art. 77.
7. Nel caso di denuncia di inizio attività presentata prima del 27/01/2005, ove non sia stata data comunicazione di inizio dei lavori, il termine di 3 anni di validità del titolo e di conseguente obbligo di fine lavori, decorre dalla data di presentazione della relativa denuncia; successivamente alla data del 27/01/2005 la mancata comunicazione di inizio lavori determina la decadenza del titolo.
8. Nel caso di sospensione dei lavori l'intestatario del titolo autorizzativo ha facoltà di darne comunicazione scritta all'Amministrazione comunale alla quale va successivamente comunicata, sempre per iscritto, la ripresa dei lavori.
9. Prima o contestualmente all'inizio lavori , il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al comune il nominativo delle ditte che interverranno per la realizzazione dei lavori unitamente al DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva), alla visura camerale, all'idoneità tecnico professionale come previsto dall'art. 90 comma 9 lett. a, b, c, e allegato XVIII del D.Lgs 81/08 e s.m. ed int.. Qualora nel corso delle opere subentrino nuove ditte dovrà essere prodotta la stessa documentazione di cui sopra, contestualmente alla comunicazione di subentro."
10. Per gli interventi per i quali è previsto l'attestato di certificazione energetica, contestualmente all'inizio dei lavori, dovranno essere trasmessi i dati del soggetto certificatore incaricato come previsto dal DPGR 25-02-2010 n. 17/r.

Art. 30 - Organizzazione e tenuta dei cantieri

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie vanno rispettate le norme vigenti di prevenzione infortuni, e di prevenzione incendi, l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti, e deve essere adottata ogni altra cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.  
La foglia esterna di ciascun cantiere deve essere decorosa per l'impatto visivo.
2. In particolare:
  - a) i cantieri ubicati in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, devono essere organizzati in modo da essere liberi da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivo odore, liquami.
  - b) E' vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di servizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.
  - c) I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammucchiati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati nei luoghi di smaltimento. Deve inoltre essere data notizia delle modalità di smaltimento dei materiali di demolizione e del terreno di scavo, pena l'applicazione delle sanzioni amministrative disciplinate al seguente art. 77.
  - d) Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato il sollevamento di polvere mediante opportune bagnature, o altri idonei rimedi, nonché dovranno essere presi particolari accorgimenti al fine di ridurre le emissioni sonore;
  - e) Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
  - f) Il trasporto di materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Il Responsabile del Cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito che crei ostacolo alla circolazione.
  - g) Per tutta la durata dei lavori va assicurata la piena efficienza della recinzione sotto il profilo della sicurezza e del decoro rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
  - h) Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale). Tali segnalazioni devono essere approntate, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
3. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e ben visibile all'esterno con l'indicazione:
  - a) degli estremi del permesso di costruire o della denuncia inizio attività;
  - b) del tipo di intervento in corso di realizzazione;
  - c) della data di inizio e di fine lavori;
  - d) del nominativo del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;
  - e) del nominativo del Progettista;
  - f) del nominativo del Direttore dei Lavori;
  - g) del nominativo del Calcolatore delle opere in cemento armato, ove previste;
  - h) del nominativo dell'Impresa costruttrice;
  - i) del responsabile del cantiere;
  - j) dei nominativi del Responsabile dei lavori, del Coordinatore per la Progettazione e del Coordinatore per l'Esecuzione, ai sensi del D.Lgs. 81/2008;
  - k) dei nominativi delle Ditte esecutrici degli impianti tecnici e dei relativi Progettisti.
4. In cantiere devono essere, inoltre, conservati a disposizione delle autorità competenti copie in originale, o copia conforme rilasciata dall'ente interessato dei seguenti documenti:
  - a) Permesso di costruire rilasciato e timbrato dal Comune e relativi elaborati di progetto, compresi gli eventuali progetti degli impianti;
  - b) denuncia di inizio attività e relativi elaborati di progetto, compresi gli eventuali progetti degli impianti;
  - c) nel caso di opere strutturali copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;

- d) copia della Notifica Preliminare di cui D.Lgs 81/2008 e Piano di Sicurezza;
  - e) ogni ulteriore autorizzazione eventuale necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo in cui si interviene.
5. Le principali fasi di lavoro, la posa in opera di orizzontamenti, compreso l'eventuale solaio inclinato di copertura, dovranno essere vistate, anche in relazione della conformità al progetto approvato, dal Direttore dei Lavori su apposito giornale.

Art. 31 - Occupazione di suolo pubblico e manomissione di suolo pubblico

A. OCCUPAZIONE DI SUOLO PER CANTIERI EDILI PRIVATI

1. Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico per lavori edili, deve essere fatta apposita domanda al Dirigente del settore competente.
2. La concessione di suolo pubblico è subordinata a verifica da parte della Polizia Municipale della congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli di accessibilità alle proprietà limitrofe all'area in oggetto ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.
3. La durata della concessione è stabilita in un massimo di 3 anni e può essere prorogata.
4. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
5. La concessione è rilasciata secondo le modalità previste dal vigente Regolamento comunale della Cosap.
6. Il richiedente dovrà presentare fideiussione in prima richiesta come cauzione per eventuali ripristini della viabilità pubblica. L'importo della garanzia sarà commisurato in € 300/mq. di occupazione.
7. La garanzia verrà svincolata dopo accertamento dei tecnici del Servizio Assetto del Territorio.
8. Prima o contestualmente all'inizio lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al comune il nominativo delle ditte che interverranno per la realizzazione dei lavori unitamente al DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva), alla visura camerale, all'idoneità tecnico professionale come previsto dall'art. 90 comma 9 lett. a, b, c, e allegato XVIII del D.Lgs 81/08 e s.m. ed int.. Qualora nel corso delle opere subentrino nuove ditte dovrà essere prodotta la stessa documentazione di cui sopra, contestualmente alla comunicazione di subentro."

B. MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

1. Il presente articolo si applica per l'esecuzione di interventi su tutte le aree di uso pubblico (strade, marciapiedi, piazze, parcheggi e spazi pubblici in genere) poste nel territorio del Comune di Montecatini Terme con la sola eccezione delle strade gestite direttamente da altri enti.
2. Tutti i soggetti, pubblici e privati, per l'esecuzione degli interventi di cui al punto 1 che prevedono la manomissione del suolo pubblico devono avanzare specifica istanza all'Amministrazione comunale per l'ottenimento della necessaria autorizzazione. La richiesta in carta bollata deve essere corredata di elaborato grafico quotato indicante l'area interessata con particolari dell'intervento da eseguire e copia della ricevuta di avvenuto versamento del deposito cauzionale o in alternativa della polizza fideiussoria a garanzia.
3. L'autorizzazione, rilasciata dal Dirigente del Servizio Tecnico, ha validità di anni uno decorrenti dalla data del rilascio. Salvo specifici e documentati motivi che dovranno essere chiaramente evidenziati in sede di presentazione dell'istanza per i lavori non ultimati nei termini dovrà essere richiesta nuova autorizzazione con le modalità indicate al punto 2.
4. Il titolare dell'autorizzazione, prima dell'avvio dei lavori, dovrà informarsi dalle Aziende interessate (Enel, Telecom, Toscana Energia, Acque Toscane) della eventuale presenza, nel tratto interessato dagli scavi, della presenza di servizi al fine di non compromettere la funzionalità degli stessi.



Qualora gli scavi dovessero interessare parcheggi e spazi di sosta lungo le strade comunali, dovrà essere data preventiva comunicazione ed ottenuta la relativa autorizzazione dalla Società che gestisce tali aree.

5. Prima di occupare l'area pubblica il titolare dell'autorizzazione dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori all'ufficio Polizia Municipale ed attenersi alle vigenti disposizioni di occupazione di suolo pubblico, del codice della strada e quant'altro inerente. Per la eventuale regolamentazione del traffico sarà presentato schema di circolazione e di segnalazione che dovrà essere approvato dall'ufficio di Polizia Municipale in rispondenza alle vigenti disposizioni in materia.
6. Nella esecuzione degli scavi sul suolo pubblico la ditta concessionaria dovrà porre in opera tutti gli accorgimenti ed adottare ogni cautela per garantire la sicurezza della circolazione sulla carreggiata stradale e sui marciapiedi. Durante i lavori saranno posti in opera robusti ripari a protezione della pubblica incolumità ed i segnali regolamentari. Nelle ore notturne l'interruzione stradale e dei marciapiedi sarà segnalata con idonee apparecchiature a luce rossa, accesa dal tramonto all'alba. L'apertura degli scavi sarà fatta in modo da lasciare almeno una metà della carreggiata stradale sgombra e libera per la circolazione. Ove richiesto dalle esigenze di disciplina del traffico, potrà essere richiesta l'installazione di impianto semaforico o idonea segnaletica di cantiere, anche di tipo orizzontale che dovrà essere attuata a cura e spese del soggetto richiedente. Qualora gli scavi interessino i marciapiedi dovrà essere provveduto ai necessari accorgimenti onde mantenere in essere i passi trasversali per l'accesso alle abitazioni ed ai passi carrabili.
7. Gli scavi, da eseguire nella carreggiata stradale, dovranno essere aperti tagliando il manto stradale con disco fresatore o martello pneumatico, in modo da ottenere i bordi netti e lineari, ed il riempimento degli stessi dovrà essere effettuato utilizzando "malta areata" quale conglomerato cementizio così composto:
  - confezionamento con aggregati selezionati e lavati, del tutto privi di sostanze reattive dannose;
  - Granulometria continua ed equilibrata con diametro degli inerti compreso tra 0 e 6 mm;
  - Resistenza a compressione dopo 28 giorni, variabile tra 6 e 12 Kg./cmq. A discrezione della Direzione lavori;
  - Contenuto d'aria inglobata compreso tra il 20 e il 30% omogeneamente distribuiti in micro e macro bolle con spaziatura uiniforme;
  - Massa volumetrica del materiale indurito circa 1700 Kg./mc;
  - Tempo di indurimento variabile, secondo le esigenze da 12 a 24 ore;
  - Fluidità variabile secondo le esigenze, da fluida ad autolivellante;
  - Assoluta omogeneità dell'impasto con assenza di segregazione.

In alternativa e dopo specifica autorizzazione del Servizio tecnico competente il riempimento può essere effettuato utilizzando Misto Cementato consistente in una miscela di cemento ed inerte, con porzione di legante di 70/80 Kg/mc di inerte umidificato, in alternativa additivi aggreganti o addensanti, compattato con strati successivi di cm 20 fino alla quota sottostante il conglomerato bituminoso previo allontanamento di tutto il materiale di scavo non idoneo, il tutto per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte e conforme alle normative vigenti.

8. Il ripristino della pavimentazione stradale dovrà essere effettuata a cura e spese della Ditta concessionaria per tutta la lunghezza interessata dagli scavi al di sopra del riempimento mediante strato di collegamento in conglomerato bituminoso tipo Binder di pezzatura mm. 20 di granulometria e dello spessore compreso minimo di cm. 10. A completamento dovrà essere eseguito il manto di usura, previa fresatura estesa a tutta la porzione interessata dal rifacimento del tappeto di usura, come meglio specificato a seguire, con conglomerato bituminoso di pezzatura di mm. 5 e spessore compreso di cm. 3.

Il manto di usura sarà eseguito, decorsi sei mesi dalla posa in opera del binder previa comunicazione al Servizio Tecnico.

Quando i lavori di scavo interessino strade inferiori o pari alla larghezza di m. 3,00 (per larghezza si intende la distanza tra marciapiede e marciapiede ed in mancanza di questi la larghezza del nastro d'asfalto), la ditta concessionaria deve ripristinare il tappeto d'usura per l'intera carreggiata per tutta la lunghezza dello scavo oltre tre (3) metri all'inizio ed alla fine dello stesso. In caso di interventi su strade di larghezza superiore a m. 3,00, il ripristino dovrà essere esteso ad almeno metà della carreggiata. Per scavi trasversali il ripristino dovrà estendersi per almeno tre (3) m. da entrambi i lati misurati dai bordi dello scavo.

Per tutti i casi il manto di usura sarà eseguito decorsi sei mesi dalla posa in opera del binder previa fresatura del manto stradale preesistente e comunicazione al Servizio Tecnico.

9. Qualora gli scavi vengano effettuati entro la sede dei marciapiedi pavimentati con pietrini di cemento, cotto o altri materiali resta a carico della ditta concessionaria l'immediato ripristino della

pavimentazione stessa che dovrà essere eseguita con i medesimi materiali per tutta la larghezza del marciapiede e non limitatamente alla larghezza dello scavo. Analogamente dovrà essere provveduto al ripristino per l'intera larghezza per quei marciapiedi con pavimentazione in conglomerato bituminoso.

10. Per quanto concerne l'area interessata dagli scavi aperti nelle strade e marciapiedi sterrati, la ditta concessionaria è tenuta a sua cura e spese a mantenere continuamente in efficienza i riempimenti al livello del piano stradale e di quello del marciapiede, provvedendo ai dovuti ricarichi fino a quando non sia stato raggiunto un perfetto e duraturo assestamento del terreno.
11. La ditta concessionaria si assume ogni e qualunque responsabilità civile e penale e rileva indenne e sollevato il Comune da ogni pretesa per eventuali danni o sinistri che possono accadere a persone o cose in conseguenza dei lavori che vengono svolti su suolo pubblico.
12. Il titolare della concessione dovrà corrispondere la tassa di occupazione del suolo pubblico, come previsto dal vigente regolamento per l'applicazione della tassa in argomento, senza diritto a rimborso di somme a tale scopo corrisposte, salvo il caso di errore materiale, dovrà altresì essere provveduto al pagamento del tributo per occupazione di suolo pubblico sotterraneo ed ogni altro onere derivante dall'occupazione di spazi destinati alla sosta a pagamento.
13. La Ditta concessionaria nell'esecuzione dello scavo del corpo stradale, dovrà attenersi agli elaborati di progetto allegati alla richiesta di autorizzazione; in particolare modo dovrà prestare particolare attenzione a tutto ciò che sarà trovato in essere sotto il piano stradale di proprietà di terzi o di questa Amministrazione. La presenza di eventuali servizi (acquedotto, fognature bianca e nera, illuminazione pubblica, enel gas e quant'altro) potrà altresì determinare la necessità di imporre modifiche al progetto. Tali modifiche dovranno essere definite con il soggetto concessionario del servizio e l'Amministrazione comunale. In presenza di alberature esistenti gli scavi per nuove opere dovranno mantenersi ad adeguata distanza dall'apparato radicale, distanza che sarà espressamente indicata nell'atto di concessione su valutazione del servizio Tecnico, salvo si tratti di ripristini o riparazioni di canalizzazioni interrato esistenti.
14. Per quanto riguarda le opere da realizzarsi, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ordinarne la modifica anche con nuova ubicazione sulla sede stradale per motivi di pubblico interesse quali realizzazione di proprie infrastrutture, modifiche alla viabilità esistente, tutela della sicurezza stradale, etc. a cura e spese del concessionario, senza che il richiedente possa pretendere compensi od indennità di sorta.
15. La ditta concessionaria dovrà ripristinare, immediatamente la segnaletica orizzontale e verticale danneggiata dai lavori. Il ripristino dovrà essere completo anche se il danno risultasse parziale. Tutte le responsabilità civili e penali derivanti dal mancato ripristino della segnaletica sono della ditta concessionaria.
16. La ditta concessionaria dovrà dopo la bitumatura rialzare tutti tombini esistenti per portarli al livello stradale finito.
17. A garanzia dell'esatta esecuzione dei lavori come sopra indicati il richiedente la concessione è tenuto a costituire deposito cauzionale mediante versamento alla Tesoreria Comunale o presentazione di polizza fidejussoria bancaria o assicurativa del tipo a prima richiesta. L'importo della cauzione sarà determinato nel modo seguente:
  - a)- € 105,00 al metro lineare di scavo per interventi su aree pavimentate con conglomerato bituminoso;
  - b)- € 265,00 al metro lineare di scavo per aree pavimentate in pietra, piastrelle, cotto, autobloccanti, o qualsiasi altra tipologia;
  - c)- € 53,00 al metro lineare di scavo in caso di aree sterrate.Altre opere di ripristino saranno valutate su perizia estimativa elaborata dal servizio Tecnico. Lo svincolo del deposito cauzionale a garanzia avverrà a seguito di collaudo del ripristino della pavimentazione a cura del Servizio Tecnico comunale eseguito dopo almeno un anno dalla ultimazione dei lavori.  
Annualmente, dopo l'anno 2010, con apposito provvedimento saranno aggiornati i sopra indicati valori secondo l'indice di variazione ISTAT.
18. In caso di inosservanza delle disposizioni del presente articolo, comma B) il comune eseguirà i lavori d'ufficio addebitando le spese sostenute al concessionario e recuperando le stesse escutendo la polizza fidejussoria.
19. Le disposizioni di cui ai punti precedenti non saranno applicate ove la materia sia espressamente disciplinata in forza di concessione di pubblico servizio.
20. Prima o contestualmente all'inizio lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al comune il nominativo delle ditte che interverranno per la realizzazione dei lavori unitamente al DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva), alla visura camerale, all'idoneità tecnico

professionale come previsto dall'art. 90 comma 9 lett. a, b, c, e allegato XVIII del D.Lgs 81/08 e s.m. ed int.. Qualora nel corso delle opere subentrino nuove ditte dovrà essere prodotta la stessa documentazione di cui sopra, contestualmente alla comunicazione di subentro.”

## Art. 32 - Collaudi

1. Sono soggetti a collaudo le opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso, a struttura metallica e tutte le opere per le quali si rende necessario il deposito dell'URTAT per la normativa Sismica, ivi comprese le strutture di tipo precario stagionali con presenza di persone o luoghi di lavoro, gli ascensori, i montacarichi, gli impianti termici, gli impianti elettrici e qualsiasi altro impianto, quando richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.
2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche se l'intervento non comporta attestazione di abitabilità da parte del soggetto competente.
3. Il Direttore dei Lavori allega i certificati di collaudo ed i progetti delle opere di cui al comma 1 alla denuncia di fine lavori.

## Art. 33 - Abitabilità – agibilità

1. La certificazione di agibilità o abitabilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essa installati, nonché le condizioni qualitative degli edifici valutate secondo quanto dispone la normativa vigente di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005.
2. Ai fini della attestazione del certificato di abitabilità o agibilità, il direttore dei lavori o un tecnico abilitato, incaricato dal proprietario, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'immobile, deve presentare allo sportello unico se attivo, altrimenti al Servizio Assetto del Territorio, la documentazione di cui al comma 4.
3. La certificazione di abitabilità di agibilità delle unità abitative è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
  - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che riguardino parti strutturali degli edifici;
  - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso;
4. Ai fini della certificazione di abitabilità o agibilità, deve essere presentata la documentazione secondo la modulistica predisposta dal servizio assetto del territorio con gli indicati allegati. La documentazione è composta da :
  - a) attestazione di abitabilità agibilità prodotta da tecnico abilitato e sottoscritta dal proprietario dell'edificio;
  - b) richiesta di accatastamento dell'edificio, prodotta da tecnico abilitato;
  - c) una propria dichiarazione di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all' avvenuto prosciugamento dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - d) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui al D.M. 37/2008, nonché certificato di collaudo degli stessi, ove previsto.
  - e) Il collaudo delle strutture portanti;
  - f) Il collaudo dei vigili del fuoco ove necessario
  - g) DURC nel rispetto di quanto previsto dall'art. 82 della L.R. 01/2005
  - h) Attestato di certificazione energetica di cui al DPGR 25/02/2010 n. 17/R.
5. Nessuna nuova costruzione, ovvero nessun edificio soggetto agli interventi di cui al comma 3, può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza che vi sia l'abitabilità e/o l'agibilità dei locali ai sensi del comma 1, attestata con le procedure di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005.

Art. 34 - Legittimazione d'uso dei locali

1. Sono legittimamente utilizzabili e quindi abitabili o agibili, i locali dichiarati tali con provvedimento amministrativo.  
A tal fine è considerato titolo l'attestazione rilasciata da tecnico abilitato ai sensi dell'art. 86 L.R. 01/05 e succ. mod e int., cioè la certificazione di abitabilità/agibilità.
2. I requisiti necessari per l'attestazione di abitabilità/agibilità sono quelli indicati nel presente regolamento, come riferiti ad un atto assentito dal Sindaco o dal Dirigente del Servizio quale Licenza, Concessione o altro titolo riconosciuto dalle norme.
3. Sono considerabili abitabili/agibili gli edifici o porzioni di essi che siano stati utilizzati continuativamente da epoca precedente all'entrata in vigore del DM 5/7/75 quando ciò risulti da atti catastali ed anagrafici.
4. Sono altresì considerabili agibili i locali che siano stati utilizzati continuativamente da epoca antecedente all'entrata in vigore del Regolamento Edilizio approvato dal Ministero dei Lavori Pubblici con Decreto in data 23/2/1958 n° 4517 Div. 23<sup>a</sup>, quando ciò risulti da atti catastali o da fonti documentali della pubblica amministrazione che ne attestino inequivocabilmente l'uso ad attività produttiva.
5. Resta fermo il disposto dell'art. 35 della L. 28/2/85 n° 47. L'ASL competente per territorio, nello svolgimento delle sue funzioni, si atterrà alla disciplina su estesa, ferma restando la obbligatorietà degli utenti, del rispetto delle prescrizioni impartite dalla stessa, nelle sedi appropriate ed in applicazione di normative migliorative delle condizioni di igienicità e salubrità dei locali.
6. Nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, è prescritto l'adeguamento delle altezze minime di legge, nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione preveda un incremento del numero di piani ovvero si proceda ad un tipo di ristrutturazione con svuotamento dell'edificio.

## TITOLO 6 - ARREDO URBANO E RAPPORTI CON L'EDIFICATO

### Art. 35 - Arredo urbano e strutture diverse

Il presente articolo, è efficace fino all'entrata in vigore dello specifico Regolamento sull'arredo urbano, in corso di predisposizione. Le eventuali strutture originate da richieste presentate dopo l'entrata in vigore della presente modifica al regolamento edilizio avranno validità massima di un anno. Per le strutture precedentemente legittimate si rimanda a quanto stabilito dal successivo art. 103 "Norme transitorie".

#### 1. GLI ELEMENTI COSTITUENTI ARREDO URBANO

Gli elementi costituenti arredo urbano sono identificati in:

##### 1.1. STRUTTURE

Questa categoria comprende le strutture che per loro natura sono installate stabilmente al suolo ovvero all'edificato, asservite a servizio di una qualunque attività. Tra queste a titolo esemplificativo:

- 1.1.1. tende, quali strutture in aggetto senza appoggi fissi a terra;
- 1.1.2. pedane;
- 1.1.3. tendoni, quali strutture in aggetto e con appoggi fissi a terra;
- 1.1.4. tensostrutture e simili;
- 1.1.5. corpi illuminanti (sostenuti da struttura installata al suolo o a sbalzo);
- 1.1.6. gazebo, quali strutture aperte su 4 lati non attaccate al fabbricato;
- 1.1.7. verande e logge, quali strutture aperte su tre lati aderenti il fabbricato;
- 1.1.8. aiuole;
- 1.1.9. fioriere;

Gli elementi di cui ai punti 1.1.6 e 1.1.7 se installati su area pubblica o su area privata con destinazione pubblica devono essere realizzati nella parte strutturale nei seguenti materiali:

- ferro, ghisa o alluminio (di colore grigio canna di fucile);
- non è ammesso l'uso di plastica o materiali equivalenti.

Gli elementi di chiusura temporanea e di copertura devono essere ferro ghisa ed alluminio (di colore grigio canna di fucile), il rame non trattato, il vetro.

- La struttura portante dei gazebo deve mantenere le caratteristiche della precarietà;
- I gazebo da installare all'interno del centro abitato, posizionati in zone di pregio e/o in adiacenza ad edifici di particolare pregio architettonico devono essere realizzati con strutture leggere, devono essere coperti e tamponati con elementi trasparenti;
- I gazebo antistanti ad un unico edificio devono essere studiati e progettati con una continuità di tipologia architettonica.

Tende e tendoni dovranno essere della medesima tinta per ogni edificio con l'obbligo del colore "panna" in Montecatini Alto e potranno contenere il nome e il logo dell'attività solamente nella porzione verticale per una altezza dei caratteri o del logo non superiore a cm. 20. Colorazioni non a tinta unita o con presenza di logo di altezza superiore a cm. 20 o posizionate nella porzione inclinata della tenda dovranno essere autorizzate dalla Commissione per il paesaggio.

Le fioriere, se installate su suolo pubblico, dovranno avere un'altezza massima, comprensiva della pianta e del vaso, non superiore a metri 1,40 dal piano del marciapiede.

##### 1.2. ARREDI

La categoria comprende i seguenti elementi mobili funzionali:

- 1.2.1. panchine;
- 1.2.2. sedie, tavoli e simili;
- 1.2.3. ombrelloni e simili.

Gli elementi di arredo se installati su area pubblica o su area privata nella zona "F" di PRG (attrezzature di interesse generale) aperta al pubblico non possono essere realizzati in plastica o materiali equivalenti, dovranno essere per ogni esercizio del medesimo colore, materiale e tipologia e potranno contenere all'interno della struttura esclusivamente il nome e il logo dell'attività con altezza dei caratteri o del logo non superiore a cm. 10.

### 1.3 CHIOSCHI

Chioschi, quali manufatti isolati, di dimensioni contenute, generalmente prefabbricati e strutturalmente durevoli, concepiti per la vendita di generi diversi o la fornitura di informazioni e materiale di interesse turistico ricettivo, posati su suolo pubblico, ovvero privato gravato di servitù di uso pubblico.

L'installazione delle strutture di cui al punto 1.3 (chioschi) in aree mercatali, sarà disposta per il tempo previsto dalla vigente disciplina del commercio sulle aree pubbliche. L'installazione in altre aree del territorio, salvo i casi di autorizzazione temporanea, è soggetta a Permesso di Costruire ai sensi della L.R. 1/2005, art. 78 comma 1 - punto b.

## 2. INSTALLAZIONE DI STRUTTURE E ARREDI SU SUOLO PUBBLICO

2.1 L'installazione su suolo pubblico degli elementi costituenti arredo urbano può essere fissa, provvisoria o temporanea, secondo quanto stabilito dal successivo punto 2.2.

### 2.2 CARATTERE DELL'INSTALLAZIONE

#### Installazione fissa.

- Si intendono installati su suolo pubblico in modo fisso, gli elementi individuati alla voce 1.1.1. (tende), 1.1.2. (pedane), 1.1.3. (tendoni), 1.1.5. (corpi illuminanti), 1.1.8. (aiuole), 1.1.9. (fioriere), 1.3 (chioschi). In nessun caso il loro inserimento può costituire diritto acquisito per la permanenza delle strutture. L'installazione degli elementi provvisori è revocabile per cessioni attività, cambio di proprietà, di destinazione d'uso o sopraggiunte necessità relative all'uso pubblico del suolo, su sola richiesta dell'Amministrazione comunale.

#### Installazione provvisoria.

- Si intendono installati su suolo pubblico in modo provvisorio gli elementi individuati dalle voci 1.1.6 (gazebo), 1.1.7 (verande e logge) nonché quelli di cui al punto 1.2. (arredi). In nessun caso il loro inserimento può costituire diritto acquisito per la permanenza delle strutture. L'installazione degli elementi provvisori è revocabile per cessioni attività, cambio di proprietà, di destinazione d'uso o sopraggiunte necessità relative all'uso pubblico del suolo, su sola richiesta dell'Amministrazione comunale;
- La collocazione di tali strutture, ad esclusione degli arredi che, se non fissati al terreno, possono essere utilizzati per l'intero periodo dell'anno, non deve superare la permanenza per uno spazio di tempo continuativo di 180 giorni durante l'anno. Le strutture 1.1.6 (gazebo), 1.1.7 (verande e logge) dovranno successivamente essere rimosse, in tutte le parti laterali, con l'eccezione degli elementi portanti e della copertura, per essere reinstallate l'anno successivo. Gli arredi fissati al terreno dovranno essere rimossi completamente al termine del periodo massimo ammissibile;
- La installazione di elementi provvisori deve in ogni caso essere contenuta nel limite di superficie del doppio di quella di esercizio e comunque non superiore a 120 mq. per un'altezza massima in gronda di ml. 3,5 ed al colmo 5 ml. Superfici di dimensione maggiore possono essere autorizzate mediante i Piani di Recupero, attivati sulla base dell'articolo 15 delle NTA del Piano Strutturale che potranno prevedere l'inserimento di aree libere private o il convenzionamento di spazi pubblici ancorché destinati alla viabilità carrabile. È ammessa la chiusura stagionale dei chioschi che abbiano autorizzazione alla somministrazione, per un'area compresa tra un minimo di 25 mq ed un massimo contenuto nel limite di superficie quadrupla a quella lorda del chiosco e comunque non superiore a 120 mq. In tal caso al termine del periodo autorizzato l'intera struttura stagionale, e non le sole parti laterali, saranno rimosse, inoltre il manufatto non potrà costituire titolo per l'acquisizione di indici di natura urbanistico-edilizia e l'attività deve essere conforme con la normativa urbanistica vigente sull'area. Eventuali convenzioni per la gestione di aree con uso pubblico, previa valutazione della maggior

convenienza per il concessionario, dovranno essere modificate anticipatamente alla messa in opera del manufatto;

- Le strutture installate non devono nuocere alla viabilità veicolare e pertanto saranno collocate entro i margini di ambiti pedonali, salvo quanto indicato al punto precedente, senza peraltro creare soluzione di continuità per il passaggio pedonale stesso, lasciando quindi uno spazio minimo di cm 120 per i pedoni. Nell'ambito delle principali strade commerciali il gazebo, la veranda o loggia devono essere realizzati nel rispetto del disegno della pavimentazione dell'area pedonale (linea del marciapiede);
- Gli arredi non fissati al terreno devono essere rimossi nelle ore e nei giorni nei quali è prevista la pulizia dell'area pubblica;
- In ogni struttura di cui ai punti 1.1.6 (gazebo), 1.1.7 (verande e logge) deve essere esposto in posizione evidente il tagliando, redatto sul modello comunale, con indicato il titolare dell'attività, gli estremi dell'assicurazione per i rischi derivanti a terzi, il periodo temporale di permanenza della struttura, il numero di protocollo della domanda, la data di scadenza del titolo abilitativo. Le strutture esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento devono apporre il tagliando entro i termini indicati al successivo articolo 103 "Norme transitorie".

#### Installazione temporanea.

- Si intendono installati in modo temporaneo tutti gli elementi strutturali utilizzati in manifestazioni una tantum, per un periodo non superiore a 30 giorni continuativi. La loro installazione su suolo pubblico può avvenire per tutti gli elementi sopra elencati al punto 1.1, 1.2 e 1.3 previo pagamento del canone di occupazione del suolo pubblico.
- Le autorizzazioni per elementi che fossero installati temporaneamente sono rilasciati direttamente dal Servizio Polizia Municipale, Traffico, Attività Produttive senza necessità di alcun parere, salvo il rispetto della normativa di tutela dei beni culturali (parte II del D.Lgs. 42/04);
- Salvo quanto stabilito per l'installazione temporanea, non è ammessa la collocazione di tensostrutture su suolo pubblico.

## 2.3 CRITERI AUTORIZZATIVI E PROCEDURE PER L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE E ARREDI SU SUOLO PUBBLICO

L'installazione di strutture e arredi su suolo pubblico degli elementi di cui ai punti 1.1.6 (gazebo), 1.1.7 (verande e logge) può essere iniziata, unicamente per gli esercenti attività turistico-ricettiva, di bar e/o ristorante ivi comprese le attività artigianali che abbiano contestualmente autorizzazione alla somministrazione, decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività, redatta ai sensi dell'articolo 19 della Legge 241/90, corredata, anche per mezzo delle autocertificazioni, delle certificazioni e delle attestazioni normative richieste.

L'installazione di eventuali tende, tendoni, tensostrutture, gazebo, verande, ecc. in prossimità di locali precedentemente autorizzati, non dovrà incidere sul rapporto aeroilluminante di questi ultimi. Per i ristoranti dovrà comunque essere rispettato il numero massimo dei posti tavola autorizzati.

L'installazione su suolo pubblico degli elementi di cui ai punti 1.1.1 (tende), 1.1.2 (pedane), 1.1.3 (tendoni) 1.1.5 (corpi illuminanti), 1.1.8 (aiuole), 1.1.9 (fioriere), 1.2 (arredi) può essere iniziata decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività, redatta ai sensi dell'articolo 19 della Legge 241/90, corredata, anche per mezzo delle autocertificazioni, delle certificazioni e delle attestazioni normative richieste.

Alla domanda, redatta sui modelli predisposti dall'Ufficio devono essere allegati:

1. Planimetria dell'area in scala 1:500/1:2.000;
2. Fotografie dello stato attuale;
3. Disegni della struttura/arredo urbano in scala adeguata ad una completa comprensione dell'opera con indicazione dei materiali previsti contenente l'evidenziazione degli elementi portanti e delle parti rimovibili;
4. Asseverazione da parte del richiedente del rispetto della normativa di cui all'articolo 35 del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali vigenti;
5. Elaborato tecnico di verifica del rispetto della Legge 13/89 DM 236/89 e regolamento DPGR 41/R del 29/07/2009, se necessario;

6. Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/04 nel caso di aree sottoposte a vincolo paesistico, con l'esclusione degli arredi non fissati al terreno e rimossi nelle ore e nei giorni di pulizia dell'area pubblica;
7. Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/04 nel caso di immobili sottoposti a vincolo in quanto beni culturali( ex L. 1089/39);
8. Parere igienico-sanitario dell'Unità Funzionale Igiene Alimenti dell'A.S.L. (G.O.A.P.) o asseverazione del rispetto dell'articolo 22 del Regolamento Comunale di igiene in materia di alimenti e bevande, cui l'installazione è vincolata, se necessario;
9. Autorizzazione dell'Ufficio Traffico sull'osservanza degli articoli 20 e 23 del Nuovo Codice della Strada e succ. mod. ed int. , salvo dichiarazione del richiedente che l'installazione non coinvolga aspetti legati ai suindicati articoli;
10. Attestazione del pagamento annuale dell'occupazione del suolo pubblico come da vigente regolamento per l'applicazione del C.O.S.A.P.;
11. Fidejussione a prima richiesta di euro 2.500 per superfici inferiori a mq. 25 ed euro 5.000 per superfici maggiori a mq. 25 che l'Amministrazione Comunale potrà esigere nel caso dovesse sostituirsi al richiedente per la rimozione del manufatto (solo per gli elementi di cui ai punti 1.1.6 (gazebo), 1.1.7 (verande e logge);
12. Copia della Assicurazione per i rischi derivanti a terzi (da presentare al momento della comunicazione di inizio lavori);
13. Copia del DURC di cui all'articolo 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/03, n. 276 relativo alla Ditta esecutrice dei lavori (da presentare al momento della comunicazione di inizio lavori) salvo il caso di opere eseguite in economia;
14. Copia del versamento dei diritti di segreteria;
15. Copia del tagliando da applicare in vista sulla struttura, per gli elementi di cui ai punti 1.1.6 (gazebo), 1.1.7 (verande e logge), redatto sul modello comunale con indicato il titolare dell'attività, gli estremi dell'assicurazione per i rischi derivanti a terzi, il periodo temporale di permanenza della struttura, il numero di protocollo della domanda, la data di scadenza del titolo abilitativo (da presentare entro 15 giorni dall'avvenuta realizzazione della struttura).

L'amministrazione, in caso di accertata carenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 2, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi della Legge 241/90 articoli 21-quinquies e 21-nonies e succ. mod. ed int. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, il termine per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti sono sospesi, fino all'acquisizione dei pareri, fino a un massimo di trenta giorni, scaduti i quali l'amministrazione può adottare i propri provvedimenti indipendentemente dall'acquisizione del parere. Della sospensione è data comunicazione all'interessato.

Il titolo abilitativo ha validità di anni 4 dalla data di presentazione, salvo l'insorgenza di contrasto con la normativa di pubblica sicurezza, della tutela della salute e della pubblica incolumità, del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente, nonché degli atti imposti dalla normativa comunitaria, trascorsi i quali è necessario attestare nuovamente il rispetto della normativa vigente e/o procedere all'adeguamento della struttura rispetto alle nuove disposizioni regolamentari comunali.

Le strutture esistenti e legittimamente autorizzate senza scadenza temporale, alla data di approvazione del presente Regolamento, devono intendersi rinnovate annualmente per il periodo indicato al successivo articolo 107, salvo l'insorgenza di contrasto con la normativa di pubblica sicurezza, della tutela della salute e della pubblica incolumità, del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente, nonché degli atti imposti dalla normativa comunitaria, trascorso il quale è necessario attestare nuovamente il rispetto della normativa vigente e/o procedere all'adeguamento della struttura rispetto alle nuove disposizioni regolamentari comunali.

La vigilanza del rispetto di quanto disciplinato spetta al Corpo di Polizia Municipale.

In deroga al criterio generale di cui ai commi precedenti qualora per esigenze di omogeneità di arredo in aree mercatali di particolare pregio sia indispensabile l'individuazione di un chiosco tipo, il criterio autorizzativo è definito come in appresso:



- 1) Il Servizio Assetto del Territorio, di concerto con l'unità operativa Attività Produttive, presenterà alla Commissione per il paesaggio un modello di struttura chiosco per l'espressione di parere vincolante;
- 2) L'unità Operativa Attività Produttive provvederà di seguito al rilascio delle concessioni di cui alla vigente disciplina del commercio sulle aree pubbliche comprendente specifica clausola di assunzione di obbligo da parte del concessionario di installazione di tale chiosco modello;
- 3) I termini di conclusione del presente procedimento sono fissati in giorni 180 dalla presentazione dell'istanza.

#### 2.4 *Norme particolari per l'abitato di Montecatini Alto*

Per l'occupazione del suolo pubblico in Piazza Giuseppe Giusti nella frazione Montecatini Alto vigono le seguenti regole:

- a) nel periodo compreso tra il 1° novembre ed il 1° marzo l'occupazione del suolo pubblico è ridotta al 50% delle dimensioni concesse nel rimanente arco temporale;
  - b) l'occupazione del suolo pubblico è consentita solo con tavoli, sedie, ombrelloni e fioriere con esclusione di qualsiasi altro attrezzo di natura pubblicitaria del tipo pali porta menu od altro o comunque, non compatibile, a giudizio dei competenti uffici comunali, con la particolare natura dei luoghi;
  - c) è vietato l'utilizzo di qualsiasi struttura ancorata al suolo;
  - d) la concessione per l'occupazione del suolo pubblico è rilasciata previa valutazione del Servizio Assetto del Territorio circa la qualità estetica e la tipologia delle strutture oggetto di occupazione;
  - e) l'occupazione è concessa nel rispetto delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada e succ. mod. ed int. in ordine alla circolazione dei veicoli;
  - f) è vietata in modo assoluto l'occupazione del suolo e della relativa proiezione verso l'esterno fino al termine della protezione con colonnine e catene attualmente esistente in corrispondenza all'accesso alla cappella dei caduti;
  - g) E' comunque vietata l'installazione su suolo pubblico delle strutture di cui ai punti: 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.6, 1.1.7, 1.1.8 e 1.3.
- Sono fatte ovviamente salve le altre disposizioni, non incompatibili con le presenti regole, indicate nel presente comma.

#### 2.5 *Norme particolari per l'occupazione del suolo pubblico nel mercato giornaliero non alimentare "Grocco-Salute"*

Per l'occupazione del suolo pubblico nell'area mercatale "Grocco-Salute" ubicata su Viale P. Grocco tra Via Cavallotti e Via della Salute e su Via della Salute tra l'intersezione con Via Leopardi fino allo stabilimento termale La salute valgono le regole di seguito indicate.

Ai fini del presente articolo si adottano le seguenti definizioni:

- a) Zona ovest Grocco-Salute: porzione dell'area mercatale ubicata su via Grocco nel tratto compreso tra l'intersezione con Via Cavallotti e l'intersezione con Via Bicchierai;
- b) Zona est Grocco-Salute: porzione dell'area mercatale ubicata su via Grocco nel tratto compreso tra l'intersezione con Via Bicchierai e l'intersezione con Via della Salute, e su via della Salute dall'intersezione con Via Leopardi fino allo stabilimento termale;
- c) Commercianti su area pubblica: i titolari di autorizzazione per il commercio su aree pubbliche rilasciata ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998, n. 114 e della legge regionale toscana 4.2.2003, n. 10 dotati sia di struttura fissa che di struttura mobile;
- d) Commercianti su area privata: i titolari di autorizzazione per il commercio su aree privata ai sensi del D.Lgs. 31.3.1998, n. 114;
- e) Altri commercianti: i titolari di licenza di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande di cui alla legge 25.8.1991, n. 287 e i titolari di autorizzazione per l'esercizio di attività turistico-ricettiva di cui alla legge regionale toscana 23.3.2000, n. 42 e succ. mod. ed int..

La concessione per l'occupazione del suolo pubblico è rilasciata dal Servizio Polizia Municipale nel rispetto delle seguenti regole:

- Deve essere sempre mantenuta libera una porzione della strada carrabile di larghezza metri 4,50 per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso.

## ZONA OVEST GROCCO.

*Commercianti su area pubblica e commercianti su area privata:*

- Occupazione concessa solo sul lato anteriore dell'attività nei limiti della proiezione frontale prospiciente la pubblica via. L'occupazione laterale è consentita su entrambi i lati nel limite massimo di ml. 1 (uno) solo in assenza di altre attività commerciali (o similari) confinanti ovvero previo consenso scritto del titolare dell'attività commerciale confinante. E' considerata proiezione dell'attività la fascia di ml. 3 ubicata di fronte all'attività commerciale interessata, ampliabile, nel rispetto di quanto indicato al punto precedente, sino a ml. 4,00 se interrotta da passaggio pedonale di larghezza almeno ml. 1,20;
- Occupazione frontale concessa in misura non superiore ad una lunghezza massima di ml. 2,5, nel rispetto del mantenimento di una fascia carrabile di larghezza ml. 4,50 per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso;
- Occupazione concessa in altezza fino alla copertura esterna dell'attività;

*Attività di commercio all'interno di edifici*

- Occupazione concessa frontalmente e lateralmente l'attività (in assenza di altre attività confinanti o con consenso scritto del titolare della attività commerciale o similare confinante) fino al mantenimento di una fascia di ml. 4,50 rispetto all'occupazione del suolo pubblico concedibile all'attività posta sul lato opposto della via.

## ZONA EST GROCCO

*Commercianti su area pubblica*

- Occupazione concessa sul lato anteriore dell'attività nei limiti della proiezione frontale prospiciente la pubblica via. L'occupazione laterale è consentita su entrambi i lati nel limite massimo di ml. 1,00 solo in assenza di altre attività commerciali (o similari) confinanti ovvero previo consenso scritto del titolare dell'attività commerciale confinante. E' considerata proiezione dell'attività la fascia di ml. 3,00 ubicata di fronte all'attività commerciale interessata ampliabile, nel rispetto del mantenimento di una fascia carrabile di larghezza ml. 4,50 per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso, sino a ml. 4,00 se interrotta da passaggio pedonale di larghezza almeno ml. 1,20;
- Occupazione frontale concessa per una lunghezza massima di ml. 2,00 nel rispetto del mantenimento di una fascia carrabile di larghezza ml. 4,50 per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso;
- Occupazione concessa in altezza fino alla copertura esterna dell'attività.

*Commercianti su area privata e attività di commercio all'interno di edifici*

- Occupazione concessa solo sul lato anteriore dell'attività nei limiti della proiezione frontale prospiciente la pubblica via. L'occupazione laterale è consentita su entrambi i lati nel limite massimo di ml. 1,00 solo in assenza di altre attività commerciali (o similari) confinanti ovvero previo consenso scritto del titolare dell'attività commerciale confinante. E' considerata proiezione dell'attività la fascia di ml. 3,00 ubicata di fronte all'attività commerciale interessata ampliabile, nel rispetto del mantenimento di una fascia carrabile di larghezza ml. 4,50 per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso, sino a ml. 4,00 se interrotta da passaggio pedonale di larghezza almeno ml. 1,20;
- Occupazione frontale concessa per una lunghezza massima di ml. 2,00 nel rispetto del mantenimento di una fascia carrabile di larghezza ml. 4,50 per consentire il passaggio dei mezzi di soccorso;
- Occupazione concessa in altezza fino alla copertura esterna dell'attività.

In tutti i casi la concessione è rilasciata previa verifica delle condizioni di sicurezza della circolazione di cui al Nuovo Codice della Strada e succ. mod. ed int. e comporta l'obbligo della corresponsione del Cosap.

I titolari di concessione di occupazione di suolo pubblico devono adeguarsi alle nuove disposizioni entro sessanta giorni dalla data di effettiva entrata in vigore delle disposizioni di cui al presente articolo.

A tal fine è fatto obbligo agli interessati di inoltrare richiesta di concessione.

In deroga da altre disposizioni in tema di riparto di competenze tra Servizi comunali, la concessione per l'occupazione del suolo pubblico nella frazione Montecatini alto – Piazza

Giusti e nell'area del mercato giornaliero Grocco-Salute è rilasciata dal dirigente del Servizio Polizia Municipale-Traffico-Attività produttive entro trenta giorni dalla richiesta.

In caso di versamento del Cosap superiore a quanto effettivamente dovuto in base alle nuove regole, la somma in eventuale eccedenza, a richiesta dell'interessato, è tenuta in acconto per altre occupazioni ovvero restituita.

### 3. INSTALLAZIONE DI STRUTTURE ED ARREDI SU SUOLO PRIVATO

3.1. L'installazione su suolo privato degli elementi costituenti arredo urbano può essere fissa, stagionale o temporanea, secondo quanto stabilito dal successivo punto 3.3.

3.2. Le strutture e gli arredi installati su suolo privato, non concorrono a formare la superficie coperta ed il volume del lotto e comunque non costituiscono titolo per l'acquisizione di indici di natura urbanistico edilizia.

- Gli elementi di cui ai punti 1.1.1. (tende), 1.1.3 (tendoni), 1.1.5. (corpi illuminanti), 1.1.8. (aiuole), possono essere installati da chiunque presenti la Dichiarazione di Inizio Attività, ai sensi della L. 241/90, fatta salva l'acquisizione dei necessari pareri;
- Gli elementi di cui ai punti 1.1.2. (pedane), 1.1.9. (fioriere) e 1.2. (arredi) sono liberamente installabili senza necessità di alcuna comunicazione su suolo privato (non di uso pubblico);
- Rimangono valide le prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

#### 3.3. CARATTERE DELLA INSTALLAZIONE

##### Installazione fissa.

- Con esclusione degli elementi di cui ai punti 1.1.4. (tensostrutture e simili), 1.1.6. (gazebo), 1.1.7. (verande e logge) si intendono installati in modo fisso gli elementi indicati ai punti 1.1.1 (tende), 1.1.2 (pedane), 1.1.3 (tendoni), 1.1.5 (corpi illuminanti), 1.1.8 (aiuole), 1.1.9 (fioriere). Per questi infatti non è prevista la rimozione, se non per sostituzione o per iniziativa dell'utente ad eccezione di quelle che non siano mantenute in ottimo stato e perfettamente pulite o quando vengano a nuocere al pubblico transito. Queste devono essere rimosse entro il termine disposto dall'Amministrazione ai sensi dell'articolo 77 del presente Regolamento;
- È consentito, con DIA ai sensi dell'articolo 79 della L.R. 1/05, l'inserimento di gazebo (1.1.6.), nell'ambito della civile abitazione, a condizione che detti elementi non esuberino la superficie di mq. 30 per un'altezza massima in gronda di ml. 2,5 ed al colmo ml. 3,5.

##### Installazione stagionale.

- Si intendono installati in modo stagionale gli elementi ubicati su suolo privato di cui ai punti 1.1.4. (tensostrutture e simili), 1.1.6. (gazebo), 1.1.7. (verande e logge) e per tali strutture è ammissibile l'inserimento di paramenti chiudibili, anche rigidi;
- Gli elementi stagionali sono tali in quanto installati per periodi continuativi non superiori a 180 giorni e successivamente rimossi, in tutte le parti laterali, con eccezione degli elementi portanti e della copertura, per essere reinstallati l'anno successivo;
- Tali strutture non devono superare per dimensioni, nel caso di bar e ristoranti, il doppio della superficie di esercizio, ovvero al massimo 120 mq. complessivi, ed avere altezza massima in gronda di ml. 3,5 ed al colmo ml. 5. Per i campeggi e gli agriturismi la strutture non potranno superare per dimensioni il limite di mq. 30,00 di superficie netta e avere altezze come sopra indicate. Per gli alberghi la superficie massima degli elementi provvisori può essere aumentata, nel rispetto dell'altezza massima suindicata, oltre il limite di 120 mq sino a ricoprire il 10% della superficie libera dell'area privata a destinazione alberghiera senza ridurre la superficie destinata a parcheggio privato, in tal caso al termine del periodo autorizzato la porzione di struttura stagionale eccedente i 120 mq, e non le sole parti laterali, saranno rimosse. Superfici di dimensione maggiore possono essere autorizzate mediante i Piani di Recupero, attivati sulla base dell'articolo 15 delle NTA allegato al Piano Strutturale che potranno prevedere l'inserimento di aree libere private o il convenzionamento di spazi pubblici ancorchè destinati alla viabilità

carrabile. È ammessa la chiusura stagionale dei chioschi che abbiano autorizzazione alla somministrazione, per un'area compresa tra un minimo di 25 mq ed un massimo contenuto nel limite di superficie quadrupla a quella lorda del chiosco e comunque non superiore a 120 mq. In tal caso al termine del periodo autorizzato l'intera struttura stagionale, e non le sole parti laterali, saranno rimosse, inoltre il manufatto non potrà costituire titolo per l'acquisizione di indici di natura urbanistico-edilizia e l'attività deve essere conforme con la normativa urbanistica vigente sull'area. Eventuali convenzioni per la gestione di aree con uso pubblico, previa valutazione della maggior convenienza per il concessionario, dovranno essere modificate anticipatamente alla messa in opera del manufatto;

- Le strutture installate non devono nuocere alla viabilità veicolare e pertanto saranno collocate entro i margini di ambiti pedonali, salvo quanto indicato al punto precedente, senza peraltro creare soluzione di continuità per il passaggio pedonale stesso, lasciando quindi uno spazio minimo di cm 120 per i pedoni;
- In ogni struttura aperta al pubblico di cui ai punti 1.1.6 (gazebo), 1.1.7 (verande e logge), deve essere esposto in posizione evidente il tagliando, redatto sul modello comunale, con indicato il titolare dell'attività, gli estremi dell'assicurazione per i rischi derivanti a terzi, il periodo temporale di permanenza della struttura, il numero di protocollo della domanda, la data di scadenza della dichiarazione. Le strutture esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento devono apporre il tagliando entro i termini indicati al successivo articolo 103 "Norme transitorie";
- Le pavimentazioni da inserirsi non devono ridurre la permeabilità delle aree sotto i limiti consentiti;
- Possono avvalersi della norme relative agli elementi stagionali unicamente gli esercenti un'attività turistico ricettiva, di bar e/o ristorante ivi comprese le attività artigianali che abbiano contestualmente autorizzazione alla somministrazione;
- Per la copertura di piscine all'aperto delle attività turistico ricettive è inoltre concessa la facoltà di installare le strutture di cui ai punti 1.1.4. (tensostrutture e simili), 1.1.6. (gazebo), 1.1.7. (verande e logge), con il requisito della stagionalità;
- Per queste infatti, è ammissibile l'inserimento di paramenti chiudibili, anche rigidi, ma installati solo per periodi continuativi non superiori a 180 giorni e successivamente rimossi, per essere reinstallati nuovamente l'anno successivo;
- Esclusivamente in aree che non si affacciano sul suolo pubblico, per tutte le attività commerciali che non siano bar, ristoranti o turistico-ricettive, è ammesso, con il criterio della stagionalità di cui al primo periodo, l'inserimento degli elementi di cui ai punti 1.1.4. (tensostrutture e simili), 1.1.6. (gazebo), 1.1.7. (verande e logge) con il limite di non esuberare la superficie del doppio di quella di esercizio e comunque non superiore a 60 mq..

#### Installazione temporanea.

- Si intendono installati in modo temporaneo tutti gli elementi strutturali utilizzati in manifestazioni una tantum, per un periodo non superiore a 90 giorni continuativi. La loro installazione su suolo privato può avvenire per tutti gli elementi sopra elencati, previa Dichiarazione di Inizio Attività, ai sensi della L. 241/90 e succ. mod. ed int. presentata al Servizio Polizia Municipale, Traffico, Attività Produttive senza necessità di alcun parere, salvo il rispetto della normativa di tutela dei beni culturali e paesaggistici (parte II del D.Lgs. 42/04).

### 3.4 CRITERI AUTORIZZATIVI E PROCEDURE PER L'INSTALLAZIONE DI STRUTTURE E ARREDI SU SUOLO PRIVATO

L'installazione su suolo privato di strutture di cui ai punti 1.1.1 (tende), 1.1.3 (tendoni), 1.1.4 (tensostrutture), 1.1.5 (corpi illuminanti), 1.1.6 (gazebo), 1.1.7 (verande e logge) e su aree private ad uso pubblico anche degli arredi (punto 1.2), può essere iniziata decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività, redatta ai sensi dell'articolo 19 della Legge 241/90 e succ. mod. ed int., corredata, anche per mezzo delle autocertificazioni, delle certificazioni e delle attestazioni normative richieste.

L'autorizzazione alla installazione di strutture e arredi su suolo privato non dà titolo all'acquisizione di indici urbanistici in deroga.

L'installazione di eventuali tende, tendoni, tensostrutture, gazebo, verande, ecc. in prossimità di locali precedentemente autorizzati, non dovrà incidere sul rapporto aeroilluminante di questi ultimi. Per i ristoranti dovrà comunque essere rispettato il numero massimo dei posti tavola autorizzati.

Alla domanda, redatta sui modelli predisposti dall'Ufficio devono essere allegati:

1. Planimetria dell'area in scala 1:500 / 1:2.000;
2. Fotografie dello stato attuale;
3. Disegni della struttura/arredo urbano in scala adeguata ad una completa comprensione dell'opera con indicazione dei materiali previsti contenente l'evidenziazione degli elementi portanti e delle parti rimovibili;
4. Asseverazione da parte del richiedente del rispetto della normativa di cui all'articolo 35 del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali vigenti;
5. Elaborato tecnico di verifica del rispetto della Legge 13/89, se necessario;
6. Autorizzazione ambientale ai sensi dell'articolo 159 del D.Lgs. 42/04 nel caso di aree sottoposte a vincolo paesistico;
7. Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/04 nel caso di immobili sottoposti a vincolo monumentale;
8. Parere igienico-sanitario dell'Unità Funzionale Igiene Alimenti dell'A.S.L. (G.O.A.P) o asseverazione del rispetto dell'articolo 22 del Regolamento Comunale di igiene in materia di alimenti e bevande, cui l'installazione è vincolata, se necessario;
9. Autorizzazione dell'Ufficio Traffico sull'osservanza degli articoli 20 e 23 del Nuovo Codice della Strada e succ. mod. ed int.,, salvo dichiarazione del richiedente che l'installazione non coinvolga aspetti legati ai suindicati articoli;
10. Atto unilaterale d'obbligo registrato, nel quale sia riportata la disponibilità del richiedente a rimuovere l'elemento installato in caso di cambio di proprietà o cessione dell'attività (che il cittadino si impegna a comunicare all'Amministrazione comunale entro 90 giorni dal passaggio di proprietà o cessione dell'attività);
11. Copia dell'Assicurazione per i rischi derivanti a terzi (da presentare al momento della comunicazione di inizio lavori per le aree private aperte al pubblico);
12. Copia del DURC di cui all'articolo 86, comma 10, del D.Lgs.10/09/03, n. 276 relativo alla Ditta esecutrice dei lavori (da presentare al momento della comunicazione di inizio lavori) salvo il caso di opere eseguite in economia;
13. Copia del versamento dei diritti di segreteria;
14. Copia del tagliando da applicare in vista sulla struttura, per gli elementi di cui ai punti 1.1.4 (tensostrutture e simili), 1.1.6 (gazebo), 1.1.7 (verande e logge), redatto sul modello comunale con indicato il titolare dell'attività, gli estremi dell'assicurazione per i rischi derivanti a terzi (se necessaria), il periodo temporale di permanenza della struttura, il numero di protocollo della domanda, la data di scadenza del titolo abilitativo (da presentare entro 15 giorni dall'avvenuta realizzazione della struttura).

L'amministrazione, in caso di accertata carenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 2, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi della Legge 241/90 e succ. mod. ed int., articoli 21-quinquies e 21-nonies. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, il termine per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti sono sospesi, fino all'acquisizione dei pareri, fino a un massimo di trenta giorni, scaduti i quali l'amministrazione può adottare i propri provvedimenti indipendentemente dall'acquisizione del parere. Della sospensione è data comunicazione all'interessato.

Allorché vi sia contiguità con altri esercizi commerciali, le installazioni e le occupazioni devono mantenersi sulla proiezione del prospetto dell'attività, salvo che vi sia il consenso scritto del proprietario e del gestore l'attività contermina.

L'autorizzazione deve intendersi rinnovata annualmente per un periodo di 4 annualità, salvo l'insorgenza di contrasto con la normativa di pubblica sicurezza, della tutela della salute e della pubblica incolumità, del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente, nonché degli atti imposti dalla normativa comunitaria, trascorse le quali è necessario attestare

nuovamente il rispetto della normativa vigente e/o procedere all'adeguamento della struttura rispetto alle nuove disposizioni regolamentari comunali.

Le strutture esistenti e legittimamente autorizzate senza scadenza temporale, alla data di approvazione del presente Regolamento, devono intendersi rinnovate per il periodo indicato al successivo articolo 107, salvo l'insorgenza di contrasto con la normativa di pubblica sicurezza, della tutela della salute e della pubblica incolumità, del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente, nonché degli atti imposti dalla normativa comunitaria, trascorse le quali è necessario attestare nuovamente il rispetto della normativa vigente e/o procedere all'adeguamento della struttura rispetto alle nuove disposizioni regolamentari comunali.

La vigilanza del rispetto di quanto disciplinato spetta al Corpo di Polizia Municipale.

#### **4. DESTINAZIONE FUNZIONALE**

L'inserimento degli elementi costituenti arredo urbano deve essere funzionale all'attività esercitata, senza possibilità di costituirne una autonoma.

#### **5. NORME PARTICOLARI PER ELEMENTI**

##### **5.1 INSEGNE.**

L'apposizione di insegne, cartelli pubblicitari fissi, frecce o segnali non rientranti nell'ambito di competenza del Codice della Strada e succ. mod. ed int., mostre, elementi decorativi, anche luminosi, indicanti l'esercizio di arti, mestieri, attività, professioni, anche se provvisorie, nell'ambito dell'edificio sede dell'attività e della sua pertinenza, può essere iniziata decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività, redatta ai sensi dell'articolo 19 della Legge 241/90 e succ. mod. ed int., corredata, anche per mezzo delle autocertificazioni, delle certificazioni e delle attestazioni normative richieste.

Tali elementi che non devono alterare o coprire gli elementi architettonici significativi dell'edificio, incombono di norma all'interno del perimetro dei vani. Il loro stile deve essere improntato al decoro e portare un positivo impatto visivo, trasmettendo informazione e comunicazione senza costituire elemento ingombrante. Detti elementi devono essere fabbricati con materiali qualificati ed apposti stabilmente, devono essere tenuti in un decoroso stato di manutenzione e se luminosi funzionanti. Le insegne devono di norma essere apposte non ingombrando la pubblica via parallelamente alla parete di installazione. Ad eccezione di quelle già autorizzate, per le quali vigono le norme transitorie di cui all'articolo 103, per le insegne a bandiera, la sporgenza rispetto alla proprietà pubblica deve limitarsi a cm. 20 se posta ad una quota fino a 2,5 ml. e fino a ml. 1,5 in aggetto se posta ad una quota superiore a ml. 4,00, comunque sempre entro 20 cm. dal filo esterno del marciapiede. Eccezione a tale criterio può essere autorizzata dall'Ufficio per attività di pubblica utilità.

Le insegne poste su terrazzi o sporgenze, comunque verticali alla parete dell'edificio, sono da considerarsi a bandiera. È possibile costituire insegne direttamente tinteggiando la finitura esterna, permanendo nell'ambito dei criteri sopra indicati.

Non è ammessa l'installazione degli elementi di cui al presente punto 5.1 sulle strutture di cui ai punti 1.1.6 (gazebo) e 1.1.7 (verande e logge) installati a carattere provvisorio o stagionale e per gli elementi di cui ai punti 1.1.8 (aiuole) 1.1.9 (fioriere) e 1.2 (arredi) se posti in area pubblica o di uso pubblico (strade, piazze, aree e percorsi pedonali, parcheggi, zone F1 e F3) salvo il convenzionamento con l'Amministrazione Comunale nel rispetto del Piano degli impianti pubblicitari.

È fatto divieto di decorare, tinteggiare, scrivere, dipingere, senza autorizzazione. Tale mancanza è da considerarsi violazione del presente Regolamento in quanto tutte le opere sopra indicate necessitano di Dichiarazione di Inizio Attività, redatta ai sensi dell'articolo 19 della Legge 241/90 e succ. mod. ed int., che ne attesta contestualmente la congruità con il Regolamento stesso e le altre norme vigenti in materia.

È subordinata al rispetto del Piano comunale per gli impianti pubblicitari, l'apposizione di cartelli pubblicitari, iscrizioni, pitture in ambito privato e pubblico. In particolare, l'inserimento di cartelli pubblicitari o segnali, con eccezione di quelli stradali, per indicazione ed informazione su suolo pubblico e su suolo privato deve essere curato in modo da non creare pericolo, non ostruire la visuale, e comunque cartelli e segnali (che non siano quelli

informativi e prescrittivi relativi al traffico) non possono essere collocati a distanza minore di ml. 50 dai semafori e crocevia se fuori dai centri abitati.

L'inserimento di pannelli elettronici che riproducono immagini a fini pubblicitari, anche su suolo privato, deve essere autorizzata, nel rispetto del Piano comunale per gli impianti pubblicitari. L'autorizzazione è subordinata alla stipula di convenzione tra l'Amministrazione comunale ed il richiedente.

In ogni struttura destinata ad uso cartello pubblicitario, deve essere applicato, in vista, possibilmente sul retro della struttura, il tagliando, redatto sul modello comunale, con indicato il responsabile del manufatto, gli estremi dell'assicurazione per i rischi derivanti a terzi (se necessario), il periodo temporale di permanenza della struttura, il numero di protocollo della domanda, la data di scadenza del titolo abilitativo. Le strutture esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento devono apporre il tagliando entro i termini indicati al successivo articolo 103 "Norme transitorie".

L'autorizzazione deve intendersi rinnovata annualmente per un periodo di 4 annualità, salvo l'insorgenza di contrasto con la normativa di pubblica sicurezza, della tutela della salute e della pubblica incolumità, del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente, nonché degli atti imposti dalla normativa comunitaria, trascorse le quali è necessario attestare nuovamente il rispetto della normativa vigente e/o procedere all'adeguamento della struttura rispetto alle nuove disposizioni regolamentari comunali.

Le strutture esistenti e legittimamente autorizzate senza scadenza temporale, alla data di approvazione del presente Regolamento, devono intendersi rinnovate annualmente per un periodo di due annualità come indicato al successivo articolo 82, salvo l'insorgenza di contrasto con la normativa di pubblica sicurezza, della tutela della salute e della pubblica incolumità, del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente, nonché degli atti imposti dalla normativa comunitaria, trascorse le quali è necessario attestare nuovamente il rispetto della normativa vigente e/o procedere all'adeguamento della struttura rispetto alle nuove disposizioni regolamentari comunali.

La vigilanza del rispetto di quanto disciplinato spetta al Corpo di Polizia Municipale.

#### 5.1.a SEGNALI DI INDICAZIONE - FRECCE

È di competenza dell'Ufficio Traffico il rilascio delle autorizzazioni nel rispetto del "Codice della strada" approvato con D.P.R. 16/12/92, n. 495 e successive modifiche previo parere di competenza del Servizio Assetto del territorio nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi della Parte III del D.Lgs. 42/04.

L'installazione del segnale o freccia è subordinata alla presentazione di apposita fidejussione a prima richiesta dell'importo di € 1.000 (mille) per ogni impianto a garanzia della corretta manutenzione ed eventuale rimozione ad opera dell'Amministrazione Comunale.

#### 5.2. TENDE E TENDONI AGGETTANTI SU SPAZIO PUBBLICO.

Le tende e i tendoni, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal marciapiede. Sono proibite le appendici verticali, anche di tela quali frange che scendono al di sotto di ml. 2,20 dal suolo.

Qualora tende e tendoni di qualsiasi specie non siano mantenute in ottimo stato e perfettamente pulite o quando vengano a nuocere al libero transito l'Amministrazione procede ai sensi del successivo comma 6.2.

#### 5.3 EDICOLE E CHIOSCHI.

##### 5.3.1 EDICOLE

Le strutture autonome, ubicate su suolo pubblico o privato, qualificate come edicole, devono essere destinate esclusivamente alla rivendita di giornali e riviste, non devono essere costruite in muratura o struttura ad essa assimilabile e devono avere una foggia improntata alla gradevolezza sotto un profilo estetico.

La loro installazione è subordinata all'ottenimento del Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo 78 della L.R. 1/2005 e succ. mod. ed int., previo pagamento, se dovuto, del relativo canone di occupazione, per un periodo massimo di 10 anni trascorso il quale dovrà essere ottenuto nuovo titolo sulla base della normativa vigente.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di far cessare l'occupazione del suolo pubblico, dandone comunicazione, entro i 6 mesi precedenti la scadenza. La concessione decade automaticamente, in caso di cessazione dell'attività commerciale.

La validità del titolo abilitativo su suolo privato decade automaticamente in caso di cessazione di attività.

Tutte queste installazioni sono autorizzate previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo sul quale sia riportato l'impegno del concessionario o autorizzato, a demolire la struttura, ripristinando lo stato dei luoghi a cura e spese dello stesso soggetto giuridico, entro 30 giorni dalla cessazione dell'attività. Non ottemperando, il Comune provvederà a ripristinare lo stato dei luoghi, addebitandone gli oneri al Concessionario o soggetto autorizzato.

A garanzia di quanto indicato al punto precedente, il titolo abilitativo è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di Polizza fidejussoria a prima richiesta dell'importo di € 10.000 (diecimila) della durata equivalente alla validità del Permesso di Costruire.

La superficie lorda delle strutture dedite ad edicola di giornali e riviste, deve mantenersi entro 30 mq, con un'altezza massima di ml. 3,50.

Dette strutture devono essere poste ad una distanza dalla strada non inferiore a ml. 3,00 salvo eventuale allineamento di edifici esistenti.

L'autorizzazione alla installazione delle edicole non dà titolo all'acquisizione di indici urbanistici in deroga.

### 5.3.2 CHIOSCHI

I chioschi, come definiti al punto 1.1.10, non devono essere costruiti in muratura o struttura ad essa assimilabile e devono avere una foggia improntata alla gradevolezza sotto un profilo estetico.

La loro installazione, ad esclusione delle aree mercatali previste dallo strumento urbanistico, è subordinata all'ottenimento del Permesso di Costruire, ai sensi dell'articolo 78 della L.R. 1/2005, previo pagamento, se dovuto, del relativo canone di occupazione, per un periodo massimo di 10 anni trascorso il quale dovrà essere ottenuto nuovo titolo sulla base della normativa vigente.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di far cessare l'occupazione del suolo pubblico, dandone comunicazione, entro i 6 mesi precedenti la scadenza. La concessione decade automaticamente, in caso di cessazione dell'attività svolta.

La validità del Permesso di Costruire su suolo privato decade automaticamente in caso di cessazione di attività.

Tutte queste installazioni sono autorizzate previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo sul quale sia riportato l'impegno del concessionario o autorizzato, a demolire la struttura, ripristinando lo stato dei luoghi a cura e spese dello stesso soggetto giuridico, entro 30 giorni dalla cessazione dell'attività. Non ottemperando, il Comune provvederà a ripristinare lo stato dei luoghi, addebitandone gli oneri al Concessionario o soggetto autorizzato.

A garanzia di quanto indicato al punto precedente, il Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di Polizza fidejussoria a prima richiesta dell'importo di € 7.500 (settemilacinquecento) della durata equivalente alla validità del Permesso di Costruire.

La superficie lorda dei chioschi, deve mantenersi entro 30 mq, con un'altezza massima di ml. 3,50, e potrà prevedere un pergolato della superficie massima di 30 mq.

Dette strutture devono essere poste ad una distanza dalla strada non inferiore a ml. 3,00 salvo eventuale allineamento di edifici esistenti.

L'autorizzazione alla installazione dei chioschi non dà titolo all'acquisizione di indici urbanistici in deroga.

### 5.4 CRITERI AUTORIZZATIVI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI PER INSTALLAZIONE DI STRUTTURE DI CUI AI PUNTI 5.1, 5.2

L'installazione di strutture di cui ai punti 5.1 (insegne, cartelli pubblicitari, frecce o segnali non rientranti nell'ambito di competenza del codice della strada), 5.2 (tende e tendoni



aggettanti su spazio pubblico o di uso pubblico), può essere iniziata, decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività, redatta ai sensi dell'articolo 19 della Legge 241/90, corredata, anche per mezzo delle autocertificazioni, delle certificazioni e delle attestazioni normative richieste.

Alla domanda, redatta sui modelli predisposti dall'Ufficio devono essere allegati:

1. Planimetria dell'area in scala 1:500 / 1:2.000;
2. Fotografie dello stato attuale;
3. Disegni in scala adeguata ad una completa comprensione dell'opera con indicazione dei materiali previsti;
4. Asseverazione da parte del richiedente del rispetto della normativa di cui all'articolo 35 del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali vigenti;
5. Elaborato tecnico di verifica del rispetto della Legge 13/89 DM 236/89 e regolamento DPGR 41/R del 29/07/2009, se necessario;
6. Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del D.Lgs. 42/04 nel caso di aree sottoposte a vincolo paesistico;
7. Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/04 nel caso di immobili sottoposti a vincolo in quanto beni culturali;
8. Autorizzazione dell'Ufficio Traffico sull'osservanza degli articoli 20 e 23 del Nuovo Codice della Strada e succ. mod. ed int, salvo dichiarazione del richiedente che l'installazione non coinvolga aspetti legati ai suindicati articoli;
9. Fidejussione di euro 1.000 del tipo a prima richiesta per gli elementi di cui al punto 5.1 che l'Amministrazione Comunale potrà esigere nel caso dovesse sostituirsi al richiedente per la rimozione del manufatto, solo per le strutture poste su suolo pubblico;
10. Copia dell'Assicurazione per i rischi derivanti a terzi (da presentare al momento della comunicazione di inizio lavori) se necessario;
11. Copia del DURC di cui all'articolo 86, comma 10, del D.Lgs. 10/09/03, n. 276 e succ. mod. ed int relativo alla Ditta esecutrice dei lavori (da presentare al momento della comunicazione di inizio lavori) salvo il caso di opere eseguite in economia;
12. Copia del versamento dei diritti di segreteria;
13. Copia del tagliando da applicare in vista, possibilmente sul retro della struttura, per i cartelli pubblicitari, frecce o segnali, redatto sulla base del modello comunale con indicato il responsabile del manufatto, gli estremi dell'assicurazione per i rischi derivanti a terzi (se necessaria), il numero di protocollo della domanda, la data di scadenza del titolo abilitativo (da presentare entro 15 giorni dall'avvenuta installazione della struttura).

L'amministrazione, in caso di accertata carenza delle condizioni, modalità e fatti legittimanti, nel termine di trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 2, adotta motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni. E' fatto comunque salvo il potere dell'amministrazione competente di assumere determinazioni in via di autotutela, ai sensi della Legge 241/90 e succ. mod. ed int articoli 21-quinquies e 21-nonies. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, il termine per l'adozione dei provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti sono sospesi, fino all'acquisizione dei pareri, fino a un massimo di trenta giorni, scaduti i quali l'amministrazione può adottare i propri provvedimenti indipendentemente dall'acquisizione del parere. Della sospensione è data comunicazione all'interessato.

Le strutture installate non devono nuocere alla viabilità veicolare e pertanto saranno collocate entro i margini di ambiti pedonali, senza peraltro creare soluzione di continuità per il passaggio pedonale stesso, lasciando quindi uno spazio minimo di cm 120 per i pedoni.

Qualora vi sia contiguità con altri esercizi commerciali, le installazioni e le occupazioni su suolo pubblico devono mantenersi sulla proiezione del prospetto dell'attività, salvo che vi sia il consenso scritto del proprietario e del gestore l'attività contermine.

L'autorizzazione deve intendersi rinnovata annualmente per un periodo di 4 annualità, salvo l'insorgenza di contrasto con la normativa di pubblica sicurezza, della tutela della salute e della pubblica incolumità, del patrimonio culturale e paesaggistico e dell'ambiente, nonché degli atti imposti dalla normativa comunitaria, trascorse le quali è necessario attestare nuovamente il rispetto della normativa vigente e/o procedere all'adeguamento della struttura rispetto alle nuove disposizioni regolamentari comunali.

La vigilanza del rispetto di quanto disciplinato spetta al Corpo di Polizia Municipale.

## 6. CRITERI GENERALI DI INSTALLAZIONE E MANUTENZIONE

- 6.1. **INSTALLAZIONE.** Tutto quanto sopra indicato deve essere installato in modo da non creare pericoli, ovvero ancorato in considerazione di possibili eventi atmosferici senza che per questo se ne riduca la stabilità in conseguenza di tali accadimenti.  
La foggia delle strutture, degli elementi e l'uso dei materiali deve essere conforme a criteri estetici indicati dal presente Regolamento, dall'Amministrazione Comunale con successivi atti amministrativi o prescritti dalla Commissione Edilizia, dalla Commissione per il Paesaggio e dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e Ambientali, nell'ambito delle rispettive competenze e deve inserirsi nell'ambiente e nell'arredo urbano, non alterando le caratteristiche di visuale e prospettiche della zona stessa. Gli elementi che si inseriscono nel solito contesto ambientale, devono avere caratteristiche affini per quanto possibile.
- 6.2. **MANUTENZIONE.** Gli elementi di arredo, decoro, quelli aggiuntivi di servizio e pertinenza, le aree scoperte ed i fabbricati in generale devono essere tenuti in buono stato di manutenzione, con trattamenti che ne evitino il degrado fisico ed estetico. Sarà cura della proprietà intraprendere azioni che ne preservino tali caratteristiche. In carenza di questo l'Amministrazione, attraverso l'Ufficio Assetto del Territorio ha facoltà di imporre la manutenzione che ripristini il corretto decoro.  
In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra, il Dirigente Assetto del Territorio emette un provvedimento assegnando un congruo tempo per la realizzazione di quanto necessario. Decaduto tale termine, senza che il proprietario abbia provveduto, il Dirigente con propria determinazione dispone l'intervento a spese dell'Amministrazione, con diritto di regresso nei confronti dell'interessato.

### Art. 36 - Marciapiedi e spazi di uso pubblico

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà nel caso di manomissione degli stessi per lavori edilizi eseguiti all'interno delle singole proprietà.
3. A cura e spese dei proprietari possono essere predisposti e, previa approvazione dell'Amministrazione comunale, realizzati, progetti che in armonia con il contesto urbano circostante, siano finalizzati alla valorizzazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici antistanti gli edifici stessi favorendo l'uso pubblico dei marciapiedi da parte dei pedoni eventualmente mediante la posa di dissuasori della sosta o altri accorgimenti similari.
4. I proprietari, nel caso in cui gli inconvenienti derivino direttamente da loro stessi e/o dal loro fabbricato, devono garantire con solleciti interventi l'igiene, il decoro e la pulizia dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà;
5. Nel caso di spazi privati come logge, portici, gallerie, asserviti all'uso pubblico, il privato è tenuto a sostenere le spese per il decoro pubblico.

### Art. 37 - Accesso alla rete viaria

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e funzionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.
2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è disciplinato come segue:
  - 4.1 nelle strade di rilevante importanza viabilistica, incluse in un apposito elenco, aggiornato annualmente dal Servizio Polizia Municipale, l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico;
  - 4.2 nelle restanti strade l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato è consentito, limitatamente agli edifici già esistenti, con il solo obbligo dell'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
5. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:
  - 5.1 Nelle strade di rilevante importanza viabilistica il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di ml. 4,0 dal filo della carreggiata per consentire la fermata del veicolo in ingresso al di fuori del flusso veicolare; al fine di consentire una migliore visibilità, la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui, con inclinazione non inferiore a 45°. Le deroghe di cui in altra parte del presente regolamento, possono essere concesse solo per evidenti ragioni tecniche attestanti l'impossibilità di realizzare lo spazio arretrato.
  - 5.2 Nelle strade di minore importanza viabilistica come quelle di quartiere e le strade locali interzonali, appositamente individuate, il cancello può essere installato sull'allineamento stradale a condizione che sia dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.
6. Nelle altre strade il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulti fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

### Art. 38 - Nuovi passi carrabili

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:
  - 1.1. la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 2,50 m. e non sia superiore a 6,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive;
  - 1.2. la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità attestata dal progettista;
  - 1.3. la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m..
2. Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

### Art. 39 - Accessi ai parcheggi

1. Nella realizzazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico con parcometro a rotazione, ivi compresi i parcheggi da realizzare in regime di concessione amministrativa, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite rampe, i manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:
  - 1.1. rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 16%, con dimensioni minime della carreggiata pari a:
    - 5.50 m. nei tratti rettilinei a doppio senso di marcia;

- 6.00 m. in curva e nei raccordi fra tratti rettilinei a doppio senso di marcia, comunque inseriti nella corona circolare compresa tra il raggio minimo di 3.50 m. e massimo di 9.50 m.;
  - 1.2 percorsi pedonali larghi almeno 0.80 m. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito:
    - quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
    - in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
  - 1.3 tratti in piano lunghi almeno 4.50 m. per il collegamento con lo spazio pubblico aperto o con altro spazio riservato ai pedoni;
  - 1.4 rampe e percorsi destinati ai pedoni nonché tratti piani di collegamento protetti da opportuni ripari verticali; dimensione minima dei corselli di distribuzione interna pari a:
    - 0,90 m. per l'accesso ai boxes;
    - 5.50 m. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice;
  - 1.5 per quanto non previsto ai punti precedenti si applica la vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili ed in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Nella costruzione di parcheggi privati, di luoghi destinati alla sosta, al ricovero, all'esposizione e alla riparazione di autoveicoli, si applicano le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili.
3. Le disposizioni di cui al comma 2 si applicano anche nel caso di interventi edilizi modificativi che comportino variazioni di classificazione e di superficie, anche in diminuzione, superiori al 20% della superficie in pianta o comunque eccedenti i 180 mq..
4. Nei parcheggi di cui ai commi precedenti devono essere approntati spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio della rampa, di lunghezza tale da ricevere un numero di veicoli pari al 5% della prevista capacità di stalli e comunque non superiore alla lunghezza di 3 veicoli quando il 5% ecceda tale dimensione, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.
5. E' ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelevamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale.
6. Nelle nuove costruzioni e in edifici sottoposti a ristrutturazione, sia pubblici che privati, residenziali e non, esclusi gli edifici unifamiliari, il collegamento pedonale tra i piani destinati al ricovero dei veicoli e quello degli ingressi sarà assicurato tramite ascensori accessibili e/o da servorampa. Nel caso che gli edifici non unifamiliari abbiano tre piani compreso l'interrato e comunque sempre per tre piani fuori terra, è fatto obbligo di inserire l'ascensore nel caso di nuova costruzione ovvero in quello di demolizione e ricostruzione.

#### Art. 40 - Aree inedificate, edifici in disuso, cave, aggetti, pensiline e recinzioni

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dismessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che pericoli di ordine statico o di carattere igienico-sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie - senza pregiudizio della stabilità delle strutture - che consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti, quali tamponamenti di porte e finestre ed interventi su scale e solette.
2. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria e ambientale, devono essere

adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

3. Il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3 m, di aspetto decoroso.
4. Le cave devono essere recintate per l'intero perimetro.
5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra, il Dirigente Assetto del Territorio emette un provvedimento assegnando un congruo tempo per la realizzazione di quanto necessario. Decaduto tale termine, senza che il proprietario abbia provveduto, il Dirigente può richiedere Delibera di Giunta con la quale si dispone a spese dell'Amministrazione con diritto di regresso nei confronti dell'interessato.
6. **AGGETTI.**  
Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:
  - a) gli aggetti e le sporgenze superiori a cm. 10 dall'allineamento stradale sino ad un'altezza di ml. 2,50 dal piano del marciapiede. Lo zoccolo non potrà occupare nessuna parte del suolo pubblico. Eccezioni al presente comma sono autorizzabili dall'Ufficio Assetto del territorio unicamente per edifici pubblici o di interesse pubblico o per elementi per i quali non è oggettivamente possibile aderire alla norma quali pluviali di scolo delle acque meteoriche;
  - b) porte, persiane, o sportelli o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal piano stradale, se la strada è con marciapiede, ed a ml. 4,50 se la strada è senza marciapiede. Eccezioni al presente comma sono autorizzabili dall'Ufficio Assetto del territorio unicamente per motivi relativi all'adeguamento di attività alle normative di sicurezza, qualora sia dimostrata l'impossibilità di procedere altrimenti.

#### 7. **PENSILINE.**

Questi elementi possono installarsi secondo i criteri sopra indicati per strutture simili, con le medesime procedure.

Per l'accesso alle attrezzature ricettive, ricreative e che comunque prevedono l'afflusso di pubblico, è ammessa l'installazione di pensiline anche tramite occupazione di suolo pubblico, salvo l'applicazione della relativa tassa.

Dette strutture devono comunque essere autorizzate secondo un criterio di rispetto della proprietà privata e dei diritti di terzi, non chiudendo lo spazio ad ingressi ed accessi e lasciando liberi i fronti di edifici pubblici o di uso pubblico se di rilievo.

#### 8. **RECINZIONI**

Tutte le aree fronteggianti vie e piazze aperte al transito devono essere recintate con reti, cancelli o muri. Le suddette prescrizioni si applicano anche ai muri di divisione dei giardini e dei cortili visibili dalla pubblica via o soggetti a transito pubblico.

L'altezza massima dei muri di recinzione non può superare ml. 1,80, restando ferma la possibilità di sormontarli con cancellate o reti.

Tutti gli elementi dovranno essere decorosamente finiti e tinteggiati.

#### Art. 41 - Antenne ad uso collettivo, ripetitori

1. Il presente articolo attiene alle infrastrutture definite all'art. 86 del D.lgs 1/8/2003 n. 259
2. L'istanza di installazione delle infrastrutture deve essere presentata dai soggetti interessati ed aventi titolo, conformemente al modello di cui al D.Lgs sopra citato (mod. A dell'allegato 13 per domanda di autorizzazione e mod. B del medesimo allegato 13 per DIA).
3. La procedura deve essere di Denuncia di Inizio Attività nel caso di installazione di impianti con tecnologia UMTS o altre, con potenza in singola antenna uguale o inferiore ai 20 Watt, fermo

restando il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità indicati nella Legge 36 del 22/02/2001 così come definito dall'art. 87 del Dlgs 259/03.

4. Per impianti o strutture ubicati in zone soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs 42/2004 e succ. mod e int. è necessario acquisire la preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146.
5. Il responsabile del procedimento acquisisce il parere ARPAT e provvede a pubblicizzare l'istanza attraverso la competente struttura comunale, pur senza diffondere i dati caratteristici dell'impianto. Il responsabile del procedimento può chiedere integrazioni entro 15 giorni dalla data di ricezione dell'istanza, per una sola volta, iniziando in questo caso a decorrere nuovamente e per intero i termini di cui al comma 7 che segue.
6. Nel caso una amministrazione interessata abbia espresso motivato dissenso, il responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla ricezione della stessa, convoca una conferenza dei servizi secondo i disposti della L. 7/8/1990 n° 241 e succ. mod e int., per l'attivazione delle procedure di cui ai comma 6, 7 e 8 dell'Art. 87 del D.Lgs 259/2003.
7. Le istanze di autorizzazione e le denunce di attività di cui ai comma 3 e 4, nonché quelle relative alla modifica delle caratteristiche di emissione degli impianti già esistenti, si intendono accolte qualora, entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda, fatta eccezione per il dissenso di cui comma 6, non sia stato comunicato un provvedimento di diniego.
8. Le opere debbono essere realizzate, a pena di decadenza, nel termine perentorio di dodici mesi dalla ricezione del provvedimento autorizzatorio espresso, ovvero dalla formazione del silenzio-assenso.
9. Qualora l'installazione di infrastrutture di telecomunicazioni presupponga la realizzazione di opere civili o, comunque, l'effettuazione di scavi e l'occupazione di suolo pubblico, i soggetti interessati sono tenuti a presentare apposita istanza conforme ai modelli predisposti dal Comune e, ove non predisposti, al modello di cui all'allegato C dell'allegato 13 del Dlgs 259/2003, all'ente locale ovvero alla figura soggettiva pubblica proprietaria delle aree.
10. Il responsabile del procedimento può richiedere, per una sola volta, entro dieci giorni dalla data di ricezione dell'istanza, il rilascio di dichiarazioni e la rettifica e/o integrazione della documentazione prodotta. Il termine di cui al successivo comma 15 inizia nuovamente a decorrere dal momento dell'avvenuta integrazione documentale.
11. Entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione dell'istanza, il responsabile del procedimento può convocare, con provvedimento motivato, una conferenza di servizi, alla quale prendono parte le figure soggettive direttamente interessate dall'installazione.
12. La conferenza di servizi deve pronunciarsi entro trenta giorni dalla prima convocazione. L'approvazione, adottata a maggioranza dei presenti, sostituisce ad ogni effetto gli atti di competenza delle singole amministrazioni e vale altresì come dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza dei lavori.
13. Qualora il motivato dissenso, a fronte di una decisione positiva assunta dalla conferenza di servizi, sia espresso da un'amministrazione preposta alla tutela ambientale, alla tutela della salute o alla tutela del patrimonio storico-artistico, la decisione è rimessa al Consiglio dei Ministri e trovano applicazione, in quanto compatibili con il presente decreto, le disposizioni di cui all'articolo 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 e succ. mod e int.
14. Il rilascio dell'autorizzazione comporta l'autorizzazione alla effettuazione degli scavi indicati nel progetto, nonché la concessione del suolo e/o sottosuolo pubblico necessario all'installazione delle infrastrutture. Il comune può mettere a disposizione, direttamente o per il tramite di una società controllata, infrastrutture a condizioni eque, trasparenti e non discriminatorie.

15. Trascorso il termine di novanta giorni dalla presentazione della domanda, senza che l'amministrazione abbia concluso il procedimento con un provvedimento espresso ovvero abbia indetto un'apposita conferenza di servizi, la medesima si intende in ogni caso accolta. Nel caso di attraversamenti di strade e comunque di lavori di scavo di lunghezza inferiore ai duecento ml., il termine è ridotto a trenta giorni.

#### Art. 42 - Linee aeree

1. La realizzazione di linee aeree, su tutto il territorio comunale, ferme le competenze di altri Enti, è possibile previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati e verificata la loro non nocività per la salute pubblica.
2. La realizzazione di linee aeree dovrà comunque rispettare le procedure e prescrizioni della L.R.T. 51/99 e succ. mod e int e del Decreto P.G.R. del 20/12/2000.

#### Art. 43 - Sovrastrutture ed impianti accessori all'edificio

1. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensori, scale, camini, abbaini, ecc.) devono essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto. Se tali elementi sono a corredo di una nuova edificazione, la loro rappresentazione dovrà essere inserita nell'istanza di permesso di costruire. Nel caso, invece, di interventi sul patrimonio edilizio esistente, trattandosi di opere che variano l'aspetto esteriore degli immobili, essi saranno sottoposti a DIA. Il loro inserimento dovrà tuttavia essere indirizzato alla minore visibilità rispetto all'ambiente circostante anche in zone non soggette a vincoli specifici. Sono attività libera le installazioni di antenne e parabole per televisione.
2. In tutti gli edifici le antenne radio e televisive devono essere centralizzate in caso di manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.
3. Nel caso di impianti tecnologici (torri di raffreddamento, centraline climatiche) di consistenti dimensioni, che per comprovata necessità devono essere collocati sulle coperture degli edifici, questi dovranno risultare da apposito progetto ed opportunamente schermati sui quattro lati con pannellature atte a garantire un organico inserimento nel contesto architettonico dell'edificio. L'inserimento di tali impianti in edifici esistenti sarà sottoposto a DIA.
4. E' vietata l'installazione di condizionatori d'aria di tipo monoblocco sulle facciate principali degli edifici prospettanti pubbliche vie, salva la possibilità di essere posti all'interno delle chiusure esterne delle finestre in modo che, ad ante chiuse o serrande abbassate, gli apparecchi tecnici non risultino visibili dalle strade. E' consentita l'installazione di condizionatori sulle facciate laterali o retrostanti purché non fronteggianti strade pubbliche. Le apparecchiature che emettono all'esterno l'aria trattata dei condizionatori, in edifici multipiano, non potranno essere collocate al di sotto di preesistenti finestre o aperture; non potranno inoltre recare danno a confinanti e vicini con gli scarichi ed i rumori.
5. Relativamente all'inserimento di nuove canne fumarie su edifici preesistenti, queste dovranno risultare compatibili con l'aspetto architettonico delle facciate. Esse dovranno essere ubicate preferibilmente su fronti laterali o retrostanti, e prolungate oltre il tetto. Nuovi terminali delle canne fumarie non potranno essere installati di fronte o di lato a preesistenti pareti finestrate, ove queste distino in linea retta dai camini stessi meno di mt. 10,00. Potranno collocarsi a minor distanza quando detti comignoli siano muniti di impianti di purificazione tali che l'emissione all'esterno non crei problemi di inquinamento o danni per la salute pubblica. Tale garanzia sarà comprovata tramite presentazione di adeguata documentazione vistata dai competenti uffici AUSL. Gli interventi sono sottoposti a DIA.

#### Art. 44 - Procedure per l'autorizzazione al taglio degli alberi

Abrogato dall'entrata in vigore del "Regolamento per la tutela del verde pubblico e privato", approvato con DCC n. del .

## **TITOLO 7 – CONFORMAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, REQUISITI IGIENICO SANITARI**

### Art. 45 - Campo di applicazione

Le norme di cui al presente Titolo devono essere sempre osservate negli interventi di nuova costruzione nonché negli interventi di ristrutturazione edilizia che consistano nella totale demolizione e ricostruzione dei fabbricati ovvero nella sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Fermo quanto disposto dal comma 1 per gli interventi di ristrutturazione, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente non sono assoggettati alle disposizioni del presente Titolo. Ove tale condizione non si verificasse, le presenti norme sono vincolanti solo limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi di recupero.

I requisiti relativi agli spazi di abitazione, agli spazi di servizio ed ai locali accessori di cui al presente Titolo si applicano anche a uffici, negozi, attività turistico-ricettive studi professionali e laboratori salvo diverse specifiche regolamentazioni.

Sono fatte salve le norme previste dalla legislazione nazionale e regionale in materia di interventi di edilizia convenzionata e sovvenzionata.

Sono fatti salvi gli edifici ed i locali che, pur privi di requisiti, come definiti e richiesti a seguire, siano stati urbanisticamente legittimati.

I luoghi di lavoro che vengono costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigono normative specifiche (scuole, alberghi, strutture ricettive, agriturismi, ospedali, case di cura, impianti sportivi, palestre, ambienti per attività di estetica, tatuaggio e piercing, piscine, asili nido, canili, ecc.) devono essere progettati, realizzati e devono avviare l'attività in conformità alle suddette specifiche normative; le prescrizioni del regolamento edilizio si applicano se non in contrasto con quelle della normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi prevalente (salvaguardia nel caso di emanazione di nuove norme).

Per funzioni non regolate da norme specifiche si rimanda alle norme igieniche generali ed eventuali specifiche indicazioni da parte dell'AUSL competente.

Per quanto riguarda i requisiti acustici passivi degli edifici si rimanda alla L.R. n. 1/2005 e successive modifiche e al regolamento comunale di attuazione del piano comunale di classificazione acustica (PCCA).

### Art. 46 - Rispetto ambientale

1. In sede di rilascio del permesso di costruire o di verifica delle opere soggette ad attestazione di conformità, l'Amministrazione comunale verifica la conformità dei progetti all'uso dei luoghi nel rispetto della tutela ambientale, della protezione da radiazioni non ionizzanti, da onde elettromagnetiche, da inquinamento acustico, richiedendo se del caso, pareri e consulenze specifiche nel rispetto da quanto previsto dalla legislazione vigente in ordine all'acquisizione di pareri.
2. Gli utenti devono effettuare in fase preventiva una verifica del rispetto delle norme in materia, intendendo il rispetto delle stesse elemento di salute pubblica sovraordinato alla disciplina del territorio e quindi prerogativa del mantenimento delle risorse comuni, nel superiore pubblico interesse.

### Art. 47 - Classificazione dei locali di abitazione.

In relazione alle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché alla loro rispondenza alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono così come di seguito indicato.

#### *Locali abitabili*

Sono ritenuti locali abitabili, quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento.

I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

#### *Locali di abitazione permanente.*



Si definiscono locali destinati ad abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) camere da letto;
- b) soggiorni e sale da pranzo;
- c) cucine abitabili e spazi di cottura;
- d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.

#### *Locali di abitazione non permanente.*

Si definiscono locali destinati ad abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a) servizi igienici;
- b) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- c) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

#### *Locali non abitabili*

Si definiscono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino la presenza soltanto saltuaria di persone, quali:

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine, ripostigli e simili.

Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonchè gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

#### Art. 48 - Modalità di misura della superficie di un locale

Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassettature ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.

#### Art. 49 - Locali seminterrati e sotterranei

1. I locali seminterrati e sotterranei non possono in ogni caso essere adibiti ad abitazione o all'uso continuativo permanente di persone. La destinazione dei locali sotterranei ad attività lavorative è subordinata a specifico atto di deroga dell'Autorità sanitaria, con esclusione delle attività di cucina di nuovo insediamento, per le quali non sarà comunque consentibile.
2. I locali seminterrati e sotterranei privi dei requisiti igienico-sanitari non costituiscono spazi agibili e possono essere adibiti a locali accessori quali depositi, archivi, lavanderie nonché - nei limiti previsti - servizi igienici. Se condominiali, i locali seminterrati e sotterranei sono accessibili dal vano scala comune; se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e impianto di riscaldamento.  
I locali seminterrati o sotterranei che fossero muniti dei requisiti igienico-sanitari, devono essere compresi ai fini del calcolo degli indici edilizi.

#### Art. 50 - Scale

1. Le scale di uso comune sono disciplinate, quanto a larghezza, dimensioni e chiusure dalla normativa vigente in materia. Deve in ogni caso essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.  
In generale, per il rispetto del principio sopra espresso, in relazione al numero di appartamenti e dei servizi ed all'ampiezza degli stessi, la larghezza netta libera delle scale non deve essere inferiore a ml. 1,20, mentre la larghezza netta libera delle scale non di uso comune, non deve essere inferiore a ml. 0,80.  
Per le attività normate valgono le prescrizioni regolamentari previste.

2. Le scale di comunicazione di vani abitabili non accessori devono essere dimensionate secondo la formula  $2a+p= 62-64$  cm., con alzata minima di cm. 17, pedata cm. 30, con sovrapposizione di gradini che lasci libera una luce di almeno 25 cm. misurata proiettando il bordo del gradino superiore (escluso il rivestimento fino a 3 cm.) su quello inferiore, fino al lembo del gradino inferiore.
3. Le scale a chiocciola e i ventagli sono consentiti all'interno delle singole unità immobiliari, a condizione che se collegano vani abitabili, a 20 cm. dal punto più stretto, il gradino sia almeno 20 cm. di pedata, con misurazione effettuata come al comma precedente. Dette scale possono utilizzarsi solo in caso di collegamento fra due piani e sono invece escluse dalle attività produttive per motivi di sicurezza degli operatori.
4. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito.
5. Gli infissi devono essere agevolmente apribili e pulibili. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.
6. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali e di accesso a locali di servizio o per manutenzioni già previste e normate nel DPR 547/55 e s.m.i.

### Art. 51 - Locali sottotetto

1. I locali sottotetto privi dei requisiti di abitabilità, di nuova edificazione ed esistenti, possono essere adibiti - con esclusione dell'abitazione - a locali accessori alla residenza, quali ripostiglio - guardaroba, lavanderia nonché, come previsto dal precedente articolo - servizi igienici con superficie minima di mq. 2 e lato minimo di m. 1.20 anche a ventilazione forzata. Se condominiali, i locali sottotetto sono accessibili dal vano scala comune, se privati sono accessibili da scala interna all'unità di pertinenza attraverso disimpegno chiuso, solo nel caso in cui non siano forniti di impianto di riscaldamento. Essi possono essere dotati di impianto elettrico e di riscaldamento. Non determina incremento volumetrico la realizzazione di servizi igienici nei sottotetti a condizione che l'altezza media dei locali non sia inferiore a ml. 2,40. Sono fatte salve le minori altezze disciplinate da normative sovraordinate. (es. L.R. 05/2010)

### Art. 52 - Volumi tecnici e balconi

1. I volumi tecnici sono quelli relativi all'alloggio di impianti a servizio dell'abitabilità degli ambienti. Pertanto sono volumi tecnici: le centrali termiche, i locali autoclave, gli ascensori con i relativi vani di alloggio motori, ecc.. Il dimensionamento di detti vani deve essere effettuato in ragione del minimo spazio necessario all'inserimento delle apparecchiature ed il movimento all'interno del locale per compiere le dovute manutenzioni e riparazioni, o quello per aderire a disposti normativi, con un minimo sempre concesso di mq. 6,00 di superficie e ml. 2,40 di altezza.
2. I volumi tecnici emergenti dalla copertura devono corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza, devono essere correttamente inseriti nel contesto architettonico e compatibili con l'ambiente circostante.
3. L'aggetto sul suolo pubblico di balconi aperti e chiusi, gronde e simili è consentito purché le sporgenze siano a un'altezza dal piano del marciapiede o viabile tale da non ostacolare il traffico ovvero determinare situazioni di pericolo, comunque non inferiore a ml. 4,0 dal piano del marciapiede, oppure ml. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede. Tale altezza deve essere misurata dal piano del marciapiede o piano viabile a quello della soglia del balcone. Le mensole di sostegno e le eventuali decorazioni dovranno essere collocate ad altezze rispettivamente non inferiori a ml. 3,50 e ml. 4,0. Sono comunque vietati i balconi ove non esista marciapiede ed aggetti che non rimangano entro 20 cm. dal filo del marciapiede (per migliore gestione).

4. L'altezza dei parapetti e dei davanzali di nuova installazione non può essere inferiore a m. 1,0 m. (un metro), con l'obbligo di realizzare balaustre, preferibilmente con andamento verticale delle stecche, poste tra loro a non più di 10 cm..

## Art. 53 - Servizi indispensabili degli edifici

1. Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, almeno dei seguenti servizi fondamentali:
  - 1.1 riscaldamento;
  - 1.2 distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - 1.3 raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
  - 1.4 trasporto verticale delle persone e delle cose, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - 1.5 protezione dagli incendi;
  - 1.6 eventuale aerazione forzata.

## Art. 54 - Altezze minime dei locali

- 1 L'altezza media dei locali con destinazione d'uso residenziale e con destinazione d'uso compatibile con la residenza non deve essere minore di 2,70 m. Per destinazione d'uso compatibile con la residenza si intende una categoria diversa da quella residenziale ai sensi dell'art. 59 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni (industriale e artigianale, commerciale, turistico-ricettiva, direzionale, di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi, agricola e funzioni connesse) che, per tipo di attività svolta e numero di lavoratori coinvolti, si inserisce nel tessuto urbano a prevalente destinazione residenziale senza alterarne le caratteristiche principali e senza creare nessun tipo di disturbo e/o di inquinamento. Si tratta di locali in cui vengono svolte attività con addetti uguali o inferiori a cinque adibiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ad uffici, agenzie, farmacie, sartorie, negozi di pura vendita privi di lavorazioni a questa connesse (sono dunque escluse le lavanderie, le carrozzerie e tutte le attività ed i negozi che necessitano l'utilizzo di particolari macchinari ed attrezzature).
- 2 L'altezza netta dei locali non dovrà essere inferiore a 3,00 ml in ciascuno dei seguenti casi:
  - a. quando le attività di cui al punto 1 vengono svolte con addetti in numero superiore a cinque,
  - b. nei locali da destinarsi al lavoro, quali industrie, laboratori artigiani e aziende in genere (indipendentemente dalla compatibilità con la destinazione d'uso residenziale) che occupano più di cinque lavoratori,
  - c. nei locali in cui vengono eseguite lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria.
- 3 Ambienti di lavoro interrati e seminterrati: per tutti i locali interrati e seminterrati dovrà essere acquisito lo specifico parere da parte della AUSL competente (rif.to articolo 65 del D.L.gs 81/08)
- 4 L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie (escluse quelle legate ad attività lavorative). L'altezza negli altri spazi di servizio quali cabine armadio, box doccia ecc..., ovvero di ambiti non perfettamente fruibili in modo autonomo, può essere ridotta a 2,10 ml.
- 5 La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 1,80 m., fermo restando quanto previsto dalle norme esistenti in materia. Gli

eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come soffitta o come cantina se posto al piano interrato e/o seminterrato.

- 6 Negli interventi di recupero o ristrutturazione come definiti dalla L.R. 1/2005 del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie legittimamente esistenti che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.
- 7 I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando l'altezza minima di 2,40 ml. I ribassamenti devono tuttavia evitarsi nei locali cucina, soggiorno, e nelle camere, così come nelle camere per ospiti e nei locali lavorativi con presenza continuativa di persone delle attività alberghiere.
- 8 Sono fatte salve le minori altezze disciplinate da normative sovraordinate.(es. L.R. 05/2010)
- 9 In ogni caso il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere specifico parere alla AUSL in tutti quei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico – discrezionali ai sensi dell'art. 82 comma 5 lettera b) della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

## Art. 55 - Superficie degli alloggi

1. La dimensione degli alloggi è espressa in mq. di S.n.p. (Superficie netta in pianta) ed è quantificata così come previsto dall'art.14 comma 3 del presente regolamento.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 28 mq. se per una persona, 38 per due persone. Ai fini della verifica delle superfici minime degli alloggi si rimanda ai disposti dell'art.14 comma 3. Sono fatte salve le diverse determinazioni di altre normative comunali, in particolare le NTA di PRG .

## Art. 56 - Superficie minima utile degli ambienti

1. La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

▪ camere ad un letto	mq. 9,00
▪ camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura	mq. 14,00
▪ soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq. 14,00
▪ cucina	mq. 5,00
▪ locale studio	mq. 7,00
▪ servizio igienico (con lato minimo di m 1,70 per alloggi con sup. netta maggiore di mq. 60)	mq. 3,50
▪ Per il secondo servizio igienico e per le camere di alberghi, pensioni e motels è richiesta una superficie minima e un lato minimo di m. 1,20.	mq. 2,00
▪ locale destinato ad attività studio medico o studio odontoiatrico:	mq.12,00
2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.
3. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2.00 mq. Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con tazza wc e lavabo sospesi.

Art. 57 - Cucine, spazi di cottura, locali destinati alla produzione di alimenti, locali bagno e servizi igienici

1. Ogni nuovo alloggio per abitazione deve essere fornito di servizi igienici (wc, lavabo, bidet, vasca o doccia) ed ogni nuova unità immobiliare destinata ad attività produttiva deve avere un numero sufficiente di servizi igienici (wc, lavabi e docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta.
2. Le installazioni igieniche devono essere eseguite con corrette modalità di realizzazione. Ogni accessorio igienico (wc, lavabo, vasca o doccia) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, tutti i tubi di scarico del wc, lavabi, acquai ecc, devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni ed odori e la camera del sifone di ogni wc deve essere ventilata mediante una conduttura di areazione diversa da quella di scarico e comunicare con una conduttura verticale di areazione sfociante in alto sul tetto.
3. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) Pavimenti e pareti sino ad un'altezza di cm. 180 siano rivestite con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;
  - b) Le cucine delle abitazioni potranno avere rivestita, secondo quanto detto al punto che precede, unicamente la zona occupata dal punto cottura, forno, piani di lavoro etc..
  - c) soffitto di materiale traspirante;
  - d) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.
4. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dai locali a giorno mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno.
5. Per quanto attiene gli ambiti quali cucina ed altri delle attività alberghiere e di ristorazione, fanno riferimento al Regolamento di Igiene degli Alimenti e delle Bevande.
6. Locali destinati alla produzione di alimenti.
  - A) Tutti i punti cottura che determinano emissione di vapori o fumi devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione di fumi e vapori canalizzati in apposite canne fumarie aventi sbocco sopra il colmo del tetto dell'edificio medesimo, per una altezza calcolata tenendo conto della situazione edilizia circostante, al fine di evitare inconvenienti igienici. Solo nei casi di dimostrata impossibilità tecnica alla costruzione di canna fumaria o per vincoli urbanistici particolari del fabbricato interessato, possono essere ammessi sistemi alternativi, dietro parere dell'unità funzionale competente dell'AUSL circa l'idoneità del sistema proposto.
  - B) Le superfici delle pareti dei locali destinati a lavorazione, deposito e/o vendita di alimenti e dei relativi servizi igienici, devono essere realizzate o ricoperte da materiale facilmente lavabile, impermeabile, disinfettabile e di colore chiaro, fino ad una altezza non inferiore a metri 2,00.
  - C) I pavimenti di tutti i locali destinati alla lavorazione, deposito e/o vendita di alimenti e dei relativi servizi igienici, devono essere realizzati in materiale lavabile, impermeabile e disinfettabile.
  - D) I soffitti di tutti i locali destinati alla lavorazione, deposito e/o vendita di alimenti, devono essere intonacati o comunque tali da non recare inconvenienti igienico sanitari alle merci ivi depositate

Art. 58 - Soppalchi

1. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali. Fino al raggiungimento dell'altezza abitabile i livelli dei soppalchi non sono destinati alla permanenza continuativa di persone.
2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

3. Qualora l'altezza come sopra definita sia per la parte sottostante che per la parte soprastante, sia almeno di m. 2,20, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del locale.
4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:
  - le parti soprastanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
  - la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,0 di altezza.
5. La regolarità dell'aeroilluminazione deve essere verificata per il complesso del locale soppalcato, considerando la superficie utile complessiva. Nel caso la regolarità dell'aeroilluminazione non fosse verificata è ammessa l'integrazione con impianto di condizionamento munito delle caratteristiche previste dal vigente Regolamento locale d'Igiene.
6. Devono essere assicurati tutti i requisiti e le caratteristiche di cui al Titolo VII del presente titolo ad eccezione dell'altezza.
7. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.
8. Sono ammessi, senza essere computati nella S.l.p., soppalchi aventi profondità massima di cm. 180, fermi i requisiti di cui al presente articolo.

#### Art. 59 - Riscontro d'aria

Per tutte le unità immobiliari di s.l.p. superiore a mq. 70 o dotate di più di una camera da letto, deve essere preferibilmente garantito il riscontro d'aria effettivo, anche mediante cavedi.

#### Art. 60 - Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.
2. È ammessa nei seguenti casi:
  - a) locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - b) locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
  - c) locali bagno di alloggi sino a mq. 70 di s.l.p. e dotati di una sola camera da letto, anche a due letti; locali bagno di alloggi dove esista già un bagno dotato di wc aerato naturalmente.
3. Per le attività produttive, la ventilazione meccanica, ad integrazione di quella naturale, è consentita, previo parere del Responsabile del Dipartimento di Prevenzione della AUSL.

#### Art. 61 - Aerazione di tipo indiretto

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:
  - a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
  - b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. i corridoi).

#### Art. 62 - Apertura di serramenti

# COMUNE DI MONTECATINI TERME

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO  
REGOLAMENTO EDILIZIO

---

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.
2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.
3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione, poste in copertura ovvero poste sui prospetti, possono essere inclinate, purché tali da assicurare il rispetto di tutte le normative di sicurezza. Il comando automatizzato che le attiva deve essere posto in posizione e a distanza di sicurezza, raggiungibile in posizione eretta e facilmente manovrabile anche da persone sedute.
4. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.
5. La superficie finestrata che garantisce il ricambio d'aria può essere ridotta a 1/12 del piano di calpestio negli ambienti dotati di serramento apribile da pavimento all'intradosso finito del soffitto.
6. Negli alloggi i cui vani abitabili siano posti sottotetto ed in cui sia previsto il contributo della sola aerazione zenitale, questa è ammessa unicamente nei casi di documentata impossibilità tecnica od in caso di vincoli architettonici od urbanistici.

## Art. 63 - Illuminazione

1. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.
2. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:
  - a) locali destinati ad uffici e/o attività produttive, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
  - b) i pubblici esercizi, i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
  - d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari e le scale comuni;
  - f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

## Art. 64 - Requisiti di illuminazione naturale e diretta

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.
2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/8 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte l'altezza da terra del punto più elevato della superficie finestrata.
3. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/7 dell'area del pavimento.
4. La superficie illuminante che deve essere computata in tabella sul progetto è la superficie totale dell'apertura finestrata.

5. Laddove non sia possibile modificare le pareti perimetrali esterne, la conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è consentita a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di illuminazione già esistenti.
6. Negli alloggi i cui vani abitabili siano posti sottotetto ed in cui sia previsto il contributo della sola illuminazione di tipo zenitale, questo è ammesso unicamente nei casi di documentata impossibilità tecnica od in caso di vincoli architettonici od urbanistici; l'area complessiva delle parti trasparenti, misurate come sopra, non deve essere inferiore ad 1/8 dell'area del pavimento. Sono fatti salvi rapporti inferiori disciplinati da normative sovraordinate.(es. L.R. 05/2010).
7. Nel caso di situazioni miste, il contributo della luce zenitale, in questo caso equiparato a quello delle pareti perimetrali (e quindi pari a 1/8 della superficie di pavimento), vale al solo fine dell'aumento della profondità dell'ambiente.

### Art. 65 - Parti trasparenti

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la "visione lontana" anche da persone sedute.
2. La conservazione delle minori superfici trasparenti esistenti è autorizzata negli interventi sugli alloggi esistenti.

### Art. 66 - Aerazione attivata, ventilazione e requisiti igrotermici degli ambienti di servizio

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, richiedono particolari accorgimenti tecnici per garantire il ricambio dell'aria: in particolare dalle cucine e dagli spazi di cottura devono poter essere allontanati i gas tossici derivanti dalle eventuali combustioni, i vapori e gli odori; dai servizi igienici devono poter essere allontanati i vapori e gli odori.
2. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.
3. Nelle camere da letto e nelle stanze da bagno è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.
4. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

### Art. 67 - Aerazione dei servizi igienici

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq., per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio. Per gli alloggi fino a 70 mq. di s.l.p. purché con una sola camera da letto, anche a due letti, è consentita l'aerazione attivata.
2. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

### Art. 68 - Dotazione minima di canne

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.



2. Nel caso di riscaldamento autonomo e di produzione di acqua calda autonoma funzionante a gas, anche in unità immobiliari aventi diversa destinazione, gli apparecchi di produzione del calore saranno dotati di canne fumarie secondo le norme vigenti. Analogamente nel caso di unità immobiliari che necessitino di canne di esalazione, le stesse dovranno essere realizzate secondo le norme vigenti.

## Art. 69 - Aerazione tramite corti, patii, cavedi

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.
2. Le corti o i cortili sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
3. Essi devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.
4. La loro superficie netta minima deve essere non inferiore ad un quarto di quella delle pareti che li delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.
5. In tutte le corti e i cortili interni ai fabbricati, anche se di uso comune a più fabbricati, è permesso l'inserimento di ascensori, al fine di garantire l'accessibilità verticale agli edifici, anche in deroga alle norme relative alle distanze, nel rispetto delle norme di Codice Civile.
6. Nei cortili esistenti deve essere favorito l'inserimento del verde anche tramite l'abbattimento di muri di confine di cortili adiacenti. La progettazione e la realizzazione di tutti gli spazi, anche attrezzati deve essere unitaria.
7. I patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.
8. Essi sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.
9. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 4.
10. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine di un edificio fino ad un massimo di 10 piani.
11. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e comunicano in basso con l'esterno a mezzo di corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento.
12. In rapporto alla loro altezza i cavedi sono così dimensionati:

▪ altezza fino a m. 8:	lato minimo ml. 2,50,	superficie minima	mq 6;
▪ altezza fino a m. 12:	lato minimo ml. 3,00,	superficie minima	mq 9;
▪ altezza fino a m. 18:	lato minimo ml. 3,50,	superficie minima	mq 12;
▪ altezza oltre m. 18:	lato minimo ml. 4,00,	superficie minima	mq 16.
13. Per superficie minima si intende quella libera da proiezioni in pianta di parti aggettanti.
14. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.
15. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.
16. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

17. I cavedi non sono consentiti nelle nuove edificazioni. L'utilizzazione dei cavedi per ampliare le superfici utili negli edifici esistenti è consentita solo per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione.
18. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.
19. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.
20. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.
21. I cavedi tecnici possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta; inoltre, devono essere dotati di tiraggio naturale o meccanico dal piede dell'edificio al colmo del tetto.

## Art. 70 - Impermeabilità e secchezza

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere intrinsecamente asciutte.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.
4. La permeabilità all'aria dei giunti fissi dei componenti delle pareti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 mc/h allorché la sovrappressione sia di 100 Pa..

## Art. 71 - Tipi di scarico

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
  - a) acque meteoriche (bianche);
  - b) acque luride civili (nere);
  - c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
2. Le suddette acque, nel rispetto delle norme vigenti, devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite, tra di loro distinte, al recapito finale. Qualora le acque meteoriche possano essere contaminate da sostanze inquinanti correlate all'attività svolta nell'insediamento, si dovrà provvedere alla separazione delle acque di prima pioggia che potranno confluire nel condotto delle acque tecnologiche.
3. Nelle zone servite da pubblica fognatura, qualora il condotto comunale sia unico, è ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio (sifone, braga), ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti e dai singoli insediamenti produttivi.
4. Nelle zone non servite da fognatura comunale è ammessa la dispersione sul suolo o negli stati superficiali del sottosuolo solo nei casi e nei limiti definiti dal "regolamento degli scarichi di acque reflue domestiche in aree non servite da pubblica fognatura".  
Per tutti i casi dove non è presente la fognatura comunale e serve l'installazione di impianti di depurazione o loro modifiche e/o ampliamenti, il progetto di dette opere sarà soggetto ad acquisizione di specifica autorizzazione nel rispetto delle prescrizioni e dei procedimenti stabiliti dalla normativa di settore e dal medesimo regolamento degli scarichi;
5. La distanza dai confini per i tubi dell'acqua potabile, dell'acqua lurida, del gas e simili non deve essere inferiore a cm. 100.

6. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi costituito da un contenitore con apertura di almeno cm. 40 di diametro e tale da permettere un accumulo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.
7. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.

## Art. 72 - Reti, pozzi e pozzetti

1. Nella costruzione della canalizzazione interna di uno stabile si devono adottare misure tali da evitare eventuali eccessi di pressione nelle colonne montanti.
2. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
3. Gli scarichi provenienti da insediamenti produttivi devono essere conformi ai limiti di accettabilità fissati dall'ente gestore della pubblica fognatura o, in difetto, a quelli indicati dal Dlgs 152/2006 e succ. mod ed int.
4. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative, devono essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo.
5. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove ciò non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dall'AUSL territorialmente competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.
6. La formazione di pozzi, così come qualsiasi intervento su quelli esistenti, deve essere autorizzata all'Ufficio Assetto del Territorio, il quale verifica la congruità dell'intervento in relazione alla perforazione ed ai vari elementi, sottoponendo l'intervento alla valutazione del Geologo della Commissione Edilizia.

## Art. 73 - Obbligo di conferimento

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e simili raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti.
2. Nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi esterni per la raccolta differenziata tali da garantire il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante, da concordarsi con l'ufficio ambiente del Comune. Tali elementi, costruibili in muratura non vengono computati nel calcolo del volume e devono essere di dimensioni tali da poter accogliere un cassonetto per la raccolta dell'immondizia ed alti non più di 2,10 ml..

## Art. 74 - Canne di caduta

Le canne di caduta sono di regola vietate. Possono essere ammesse in nuovi fabbricati su motivata preventiva richiesta dell'interessato e ove già esistono solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) essere esterne ai singoli appartamenti (balconi, scale, ballatoi, ecc.);
- b) assicurare il convogliamento dei rifiuti nei contenitori con accorgimenti idonei ad impedire la dispersione;
- c) essere in numero di almeno una per ogni 500 mq. di superficie servita; tuttavia se la canna ha un dispositivo terminale con possibilità di alimentare due contenitori, una canna potrà servire 1.000 mq. di superficie.

## TITOLO 8 - VIGILANZA

### Art. 75 - Vigilanza

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione o nella denuncia di inizio attività.
2. Qualora sia riscontrata l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al comma precedente, l'autorità comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi previsti dalla normativa vigente in materia, provvedimenti da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
3. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla Provincia e all'autorità comunale competente, la quale verifica, entro 30 giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
4. A seguito delle comunicazioni di cui al precedente comma 3, il Dirigente del Servizio Assetto del Territorio, può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere entro un massimo di 30 giorni dalla data della richiesta, fermo restando la facoltà dello stesso di disporre visite straordinarie per accertare la conformità delle opere al titolo autorizzativo.
5. Qualora i lavori venissero interrotti, il Direttore dei Lavori ed il Committente dovranno adottare le precauzioni necessarie a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro. In difetto, l'Autorità competente ingiunge gli opportuni provvedimenti.
6. Il richiedente è tenuto a fornire il personale ausiliario e i servizi d'opera necessari ed a consentire le operazioni indicate dagli incaricati comunali.

### Art. 76 - Sospensione d'ufficio dei lavori

La sospensione dei lavori può essere ordinata quando:

- a) le opere eseguite o in corso di esecuzione sono difformi dalle norme di legge e/o di regolamento, dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici o dalle modalità esecutive fissate nel titolo;
- b) il Direttore dei Lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- c) non è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale del cambiamento del Direttore dei Lavori o dell'Esecutore delle opere;
- d) l'Esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

### Art. 77 - Sanzioni da regolamento edilizio

1. Il Comune vigila sull'attività urbanistico edilizia per assicurare la rispondenza delle trasformazioni sul territorio al Regolamento Edilizio, ai sensi dell'articolo 129 della L.R. 1/2005 e succ. mod e int. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni penali contenute nella vigente normativa urbanistico edilizia, chiunque violi le disposizioni del presente regolamento non direttamente attinenti le modalità di esecuzione dell'opera edile, è punito, ove non diversamente specificato dal presente articolo, con la sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro da € 80 a € 480;
2. In ogni caso, fatte salve le diverse sanzioni di legge e quanto specificamente indicato, per l'inosservanza delle disposizioni del presente regolamento si applicano le seguenti sanzioni amministrative:
  - a) Violazioni di cui all'art. 35 del presente regolamento:  
Ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento, fatta salva l'applicazione della sospensione dei lavori ai sensi dell'articolo 129 comma

3 della L.R. 1/2005 e succ. mod e int., l'avvio del procedimento stesso è comunicato, con le modalità previste dalla legge 241/90 e succ. mod e int., ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti diretti ed a quelli che per legge debbono intervenire. Ove parimenti non sussistano le ragioni di impedimento predette, qualora da un provvedimento possa derivare un pregiudizio a soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai suoi diretti destinatari, l'amministrazione è tenuta a fornire loro, con le stesse modalità, notizia dell'inizio del procedimento.

Resta comunque salva la facoltà dell'amministrazione di adottare nei casi di particolare urgenza, anche prima della effettuazione delle comunicazioni di cui sopra, provvedimenti cautelari.

L'amministrazione provvede a dare notizia dell'avvio del procedimento mediante comunicazione personale.

Nella comunicazione debbono essere indicati:

- ❖ l'amministrazione competente;
- ❖ l'oggetto del procedimento promosso;
- ❖ l'ufficio e la persona responsabile del procedimento;
- ❖ la data entro la quale, secondo i termini previsti dall'articolo 2, commi 2 e 3 della L. 241/90 e succ. mod e int., deve concludersi il procedimento e i rimedi esperibili in caso di inerzia dell'amministrazione;
- ❖ nei procedimenti ad iniziativa di parte, la data di presentazione della relativa istanza;
- ❖ l'ufficio in cui si può prendere visione degli atti.

Qualora per il numero dei destinatari la comunicazione personale non sia possibile o risulti particolarmente gravosa, l'amministrazione provvede a rendere noti gli elementi suindicati mediante forme di pubblicità idonee di volta in volta stabilite dall'amministrazione medesima.

Qualunque soggetto, portatore di interessi pubblici o privati, nonché i portatori di interessi diffusi costituiti in associazioni o comitati, cui possa derivare un pregiudizio dal provvedimento, hanno facoltà di intervenire nel procedimento.

I soggetti partecipanti al procedimento hanno diritto:

- 1) di prendere visione degli atti del procedimento, salvo quanto previsto dalla normativa vigente a tutela del diritto di riservatezza;
- 2) di presentare memorie scritte e documenti, che l'amministrazione ha l'obbligo di valutare ove siano pertinenti all'oggetto del procedimento.

- installazioni su suolo pubblico senza D.I.A.: da € 83,00= a € 498,00=. In tal caso il dirigente del Corpo di Polizia Municipale, Traffico ed Attività Produttive dispone al termine del procedimento suindicato con propria determinazione il divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti indicando il periodo entro il quale adempiere (da dieci a sessanta giorni salvo particolari esigenze di celerità, motivate nel provvedimento). In caso di inottemperanza entro il termine indicato nell'Ordinanza Dirigenziale si procede alla esecuzione d'ufficio con recupero delle spese sostenute tramite ingiunzione fiscale di cui alla legge 14.10.1910, n. 639;

- installazioni su suolo privato senza D.I.A.: da € 83,00= a € 498,00=. In tal caso il dirigente del Servizio Assetto del Territorio dispone al termine del procedimento suindicato con propria determinazione il divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione dei suoi effetti. In caso di inottemperanza entro sessanta (60 giorni) dalla notificazione del provvedimento di rimozione si procede alla esecuzione d'ufficio con recupero delle spese sostenute tramite ingiunzione fiscale di cui alla legge 14.10.1910, n. 639 e succ. mod e int.. Entro il termine stabilito nella determinazione di rimozione del Servizio e comunque prima dell'avvenuta rimozione delle opere, il proprietario può presentare una Dichiarazione di inizio attività previo il contestuale pagamento della sanzione nella misura massima prevista;

- per ogni altra violazione di quanto previsto ai punti 2.3. e 3.4 dell'art.35 del presente Regolamento: da € 80,00= a € 480,00=;

- b) mancata nomina del Direttore dei Lavori: da € 30,00= a € 180,00=;
- c) mancata apposizione del cartello con l'indicazione dei dati: da € 40,00= a € 240,00=;
- d) mancanza in cantiere degli elaborati di concessione o di autorizzazione: da € 60,00= a € 360,00=;
- e) per la mancata o ritardata comunicazione di fine lavori per interventi di permesso di costruire o DIA nel termine di 15 gg dalla effettiva data di ultimazione dei lavori da € 50,00 a € 300,00;
- f) nel caso in cui i lavori non siano terminati nell'arco stabilito dall'atto, in caso di mancata comunicazione dello stato dei lavori: da € 50,00= a € 300,00=;
- g) per la mancata o ritardata presentazione della dichiarazione di abitabilità o agibilità oltre il termine di 15 gg dalla data di effettiva fine lavori, come indicata nella comunicazione di fine lavori, e comunque

in mancanza di essa, entro 15 gg dalla scadenza del titolo abilitativo"si applica una sanzione da € 77,00,= a € 464,00;

3. Resta salva la responsabilità civile e penale dei soggetti responsabili delle violazioni che dovessero recare danni a persone o cose di qualunque proprietà.
4. L'applicazione delle sanzioni deve avvenire individuando il responsabile dell'infrazione in conformità alle norme vigenti.  
Nel caso di molteplicità di passibili titolari di unico soggetto giuridico nell'ambito del solito procedimento, l'autorità competente individuerà se chi ha commesso l'infrazione sia unica persona, eventualmente richiedendone il nome all'interessato, cercando di applicare il criterio di non sanzionare più individui con unico soggetto giuridico, per la stessa infrazione.
5. Si applicano le disposizioni del vigente regolamento comunale sull'applicazione delle sanzioni amministrative. Si applica altresì la legge 24.11.1981, n. 689 e succ. mod e int. e la Legge regionale 28.12.2000, n. 81 e succ. mod e int..

## Art. 78 - Tolleranze

1. Ai fini delle verifiche di conformità edilizia dei fabbricati, sono considerati nell'ambito di tolleranza e non costituiscono ne variante ne difformità al progetto le modifiche apportate in corso d'opera, qualora esse siano determinate da meri errori o da diverse modalità di esecuzione e quindi da non valutare in termini di superficie e volume, quali: (rivestimenti, intonaci, materiali, giunti strutturali, elementi architettonici di facciata, di arredo interno, ecc.).
2. Inoltre non costituiscono modificazione dei parametri urbanistici edilizi gli scarti, in più o in meno, per ogni singola misura lineare espressa in centimetri contenuti in:
  - a) per misure fino a centimetri trecento:  
 $S = M \times 0,01$ ;
  - b) per misure da trecentouno centimetri fino a mille centimetri:  
 $S = 3 + (M - 300) \times 0,01$ ;
  - c) per misure da centimetri milleuno in avanti:  
 $S = 5,1 + (M - 1000) \times 0,01$ .Dove: S = scarto in centimetri;  
M = misura lineare in cm;  
Per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico sanitario è stabilita una tolleranza di +/- cm. 3 qualsiasi sia l'altezza prescritta.
3. La tolleranza non è ammessa nei casi di diversa modalità di esecuzione in difformità di specifiche prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.

## Art. 79 - Installazione di ponteggi per cantieri edili su suolo pubblico

1. L'installazione di ponteggi per cantieri su suolo pubblico è rigorosamente vietata entro il perimetro del centro urbano (Viale Bustichini, Viale Diaz, Viale Marconi, Viale Bicchierai, Corso Matteotti, Via Toti) nelle seguenti date:
  - a) dal 1° giugno al 30 settembre di ogni anno;
  - b) dal 10 dicembre al 7 gennaio di ogni anno;
  - c) la settimana di Pasqua intendendo per tale quella che comprende la domenica precedente e quella seguente;In tali date dovranno inoltre essere rispettate durante tale periodo le norme relative alla tutela della quiete pubblica (dalle ore 14,00 alle ore 16,00), salvo con occasionali e di accertata necessità di interesse pubblico;

## Art. 80 - Tabelle stradali e numeri civici

1. I privati sono obbligati a permettere che il Comune apponga ai loro edifici e vi mantenga le tabelle indicanti il nome di vie od altri spazi pubblici, i numeri civici ed ogni altro cartello indicatore relativo al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica, nonché:
  - a) Piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche;
  - b) Mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
  - c) Quanto altro di pubblica utilità.
2. La relativa spesa, tanto per l'apposizione che per la conservazione, è a carico del Comune;
3. I privati sono tenuti a rispettare dette tabelle, numeri, cartelle e quant'altro, essendo vietato coprirli o nasconderli;
4. Qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai privati stessi, questi sono tenuti a ripristinarli entro 10 giorni dalla intimazione. Trascorso tale termine vi provvede d'ufficio il Comune, a totale spesa del proprietario;
5. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro sulla facciata di un fabbricato, al quale sia apposto uno degli indicatori od apparecchi di cui sopra, dovrà darne avviso al Servizio Tecnico che prescriverà nei tempi previsti per legge i provvedimenti del caso;
6. In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte esterne di accesso per modificazioni ai fabbricati esistenti, il proprietario deve domandare il numero civico da applicare alle nuove porte.

## **TITOLO 9 SANZIONI**

### Art. 81 - Accertamento di conformità

Relativamente ad opere eseguite in assenza di Titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'art. 140 comma 1 L.R. 01/05 - e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni amministrative di cui al Titolo VIII della L.R. 01/05 – il responsabile dell'abuso ed ogni altro soggetto fra quelli previsti dall'art. 4 L. 10/77 possono proporre istanza di accertamento di conformità ai sensi dello stesso art. 140 L.R. 01/05, la cui presentazione sospenderà il termine medesimo, per ottenerne il rilascio qualora ricorrano:

- a) la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati sia al momento dell'esecuzione dell'abuso, sia alla data di inoltro dell'istanza;
- b) la conformità al regolamento edilizio;
- c) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

La presentazione dell'istanza sospende il procedimento amministrativo sanzionatorio fino al momento della comunicazione del provvedimento dirigenziale che decide sull'ammissibilità dell'istanza di accertamento della conformità.

In caso di inammissibilità dell'intervento, i termini di cui al comma 1 decorrono nuovamente dalla notifica del diniego.

Nel caso di opere abusive eseguite in zone soggette al vincolo di cui al Codice dei Beni Culturali artistici ed ambientali, è necessario che le opere rientrino nelle disposizioni di cui all'art. 167 del D.Lgs.42/2004. In tal caso la Commissione per il Paesaggio dispone il proprio parere sulla compatibilità o meno delle opere stesse con le esigenze di tutela di tale vincolo, previa acquisizione del parere della Soprintendenza.

### Art. 82 - Sanatoria amministrativa

Stante l'art. 97 e l'art. 118, della Costituzione e conformemente ai principi della legislazione statale in materia, l'istanza di accertamento di conformità di cui all'art. 140 L.R. 01/05 può essere presentata, altresì, ai soli fini amministrativi e fermo restando gli effetti penali, negli stessi termini di cui al precedente articolo e dietro pagamento del doppio del contributo di cui all'art. 119 L.R. 01/5 qualora ricorra:

- a) la conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e l'assenza di contrasto con quelli adottati solamente alla data di presentazione dell'istanza;
- b) la conformità al regolamento edilizio;
- c) il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico – sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

### Art. 83 - Esecuzione d'ufficio delle demolizioni

L'esecuzione d'ufficio delle demolizioni è regolata dall'art. 41 del D.Lgs. 380/01 e successive modifiche e dal Titolo VIII Cap. I della L.R. 1/2005.

### Art. 84 - Criteri per la determinazione delle sanzioni.

#### **Norme Generali**

La Legge Regionale Toscana 3.gennaio.2005, n. 1, al titolo VIII "Sanzioni – definizioni comuni", prevede nel rispetto delle norme di principio desunte dalla disciplina nazionale, la applicazione di sanzioni amministrative a determinate fattispecie di abusi edilizi assegnando agli uffici tecnici comunali il compito di determinare l'entità delle sanzioni, generalmente riferite all'aumento di valore venale degli immobili conseguente alla realizzazione delle opere;



La disciplina regionale previgente faceva riferimento, per la determinazione del valore venale, ai criteri di cui alla legge 392/78 (legge sull'equo canone), per gli interventi residenziali, mentre non dettava alcuno specifico criterio oggettivo per le altre destinazioni d'uso;

il Codice dei beni Culturali e del paesaggio (D.Lgs n. 42 del 2004) prevede all'art.167 la possibilità di applicare un'indennità pecuniaria, per interventi eseguiti abusivamente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;

La L.R. N. 1/2005 agli artt. 134, 135 e 139 consente, sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'ufficio tecnico comunale, in luogo della demolizione l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, valutato dall'ufficio tecnico comunale;

La L.R. N. 1/2005 all'art. 140 prevede l'applicazione di una sanzione amministrativa in relazione alle istanze di Accertamento di Conformità in sanatoria e permesso a costruire in sanatoria, per opere abusive non penalmente rilevanti, indicando il relativo importo in un intervallo compreso tra € 516,00 ed € 5.164,00. Mentre per le opere abusivamente seguite e penalmente rilevanti, ove ne sia riconosciuta la conformità con le norme vigenti, è dovuta la corresponsione di una oblazione pari all'incidenza degli oneri concessori, se dovuti, con un importo minimo di € 516,00;

La L.308/2004, prevede all'art.1 comma 37, per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004, senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, l'accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori effettivamente eseguiti, anche rispetto all'autorizzazione eventualmente rilasciata, comporta l'estinzione del reato di cui all'articolo 181 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e di ogni altro reato in materia paesaggistica alle seguenti condizioni:

- a) che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino fra quelli previsti e assentiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, ove vigenti, o, altrimenti, siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico;
- b) che i trasgressori abbiano previamente pagato:
  - la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, maggiorata da un terzo alla metà;
  - una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente numero 1), tra un minimo di € 3.000,00 ed un massimo di € 50.000,00.

Preso atto che i criteri della legge 392/78, non sono più applicabili in quanto la legge di riferimento è stata da tempo abrogata si è ritenuto opportuno stabilire nuovi univoci criteri per la determinazione delle sanzioni, che rispondano ai fondamentali criteri di equità, adeguatezza e semplicità di applicazione.

Considerato che il D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali" ha previsto all'art. 167, per quanto riguarda le sanzioni amministrative relative ai reati ambientali, che in caso di realizzazione di opere in assenza della prescritta autorizzazione ".....il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione è determinato previa perizia di stima...." si è ritenuto opportuno estendere i sopracitati criteri anche alle sanzioni ambientali.

Ritenuto opportuno determinare specifici criteri per la definizione delle modalità di determinazione delle seguenti sanzioni:

- a) sanzione paesaggistica, ai sensi dell'art. 167 del D.Lg.vo 42/2004
- b) sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 134 della L.R. 1/2005
- c) sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 135 della L.R. 1/2005
- d) sanzione amministrativa ai sensi dell'art. 139 della L.R. 1/2005
- e) oblazione ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005
- f) sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 1, comma 37, lettera b della L.308/2004

In relazione a quanto sopra esposto, i criteri da seguire per la determinazione delle sanzioni previste a fronte delle diverse tipologie di abuso, sono quelli di seguito esposti

Art. 85 - Sanzione paesaggistica (Art. 167 del d.l.gs 42/2004)

**Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria**

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria.

Per la quantificazione della sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 come sopra riportata, l'ufficio nel determinare la sanzione si atterrà ai valori di seguito esposti da ritenersi quali importi minimi:

**Opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume (anche attraverso opere di ristrutturazione edilizia)**

Nel caso di opere comportanti incrementi di superficie e/o di volume, la sanzione prevista dall'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 viene determinata con la seguente formula, fermo restando il minimo della somma stabilito in € 1033,00.

$$S=(V_{vm} - Cum) \times T_e \times Z_u \times S.c.$$

Dove:  $V_{vm}$  = valore venale medio corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€ 1500/mq
2	per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€ 1400/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€ 900/mq
4	per le residenze rurali	€ 1200/mq
5	per gli altri immobili rurali in genere	€ 750/mq

Cum = costo medio unitario corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€ 1000/mq
2	per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€ 700/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€ 400/mq
4	per le residenze rurali	€ 400/mq
5	per gli altri immobili rurali in genere	€ 250/mq

N. b. Eventuali altre particolari destinazioni saranno assimilate ad una di quelle sopra previste.

$T_e$  = tipologie edilizie corrispondenti a:

ord	Tipologia	Coef.
1	Ville con oltre 10 vani utili	1,50
2	Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere	1,10
3	Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne , case coloniche	1,00
4	Grande condominio (oltre 6 appartamenti)	0,90
5	Altre destinazioni	1,00

$Z_u$  = Zone di ubicazione, corrispondente a:

zona	vincolo	Coef.
1	Aree vincolate ex L. 1497/1939	1,20
2	Aree vincolate ex L. 431/1985 (aree boscate e di rispetto dei corsi d'acqua	1,10
3	Aree vincolate ex L. 431/1985 (aree boscate e di rispetto dei corsi d'acqua)ubicate in zone poste al di sotto di ml. 60 s.l.m.	1,00

S.c. = superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

ord.	destinazione	Coef.
1	Vani utili e accessori interni all'abitazione	1,00
2	Autorimesse singole e volumi tecnici	0,60
3	Autorimesse condominiali	0,30
4	Logge, balconi, verande, cantine, soffitte e accessori esterni	0,30

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, senza la creazione di nuove unità immobiliari, rimanendo inalterato il costo unitario di costruzione, il valore venale medio (per qualsiasi tipo di destinazione) viene ridotto del 25%

Gli interventi comportanti incrementi di volume sono ricondotti in termini di superficie, dividendo il volume stesso per un'altezza virtuale di ml. 3,00 per l'edilizia residenziale, commerciale, turistica e residenze rurali; mentre per gli immobili a destinazione produttiva e per le attrezzature rurali in genere, il volume abusivamente eseguito verrà diviso per l'altezza originaria o assentita o per quella massima ammissibile dalla NTA del PRG ed ove non individuata verrà assunta una altezza virtuale di ml. 6,00.

#### Ristrutturazione edilizia (senza addizioni volumetriche)

<b>Opere di ristrutturazione edilizia, senza alterazioni planivolumetriche, ivi compresa la realizzazione o la modifica dei terrazzi di ogni genere</b>	
Per tutti gli edifici aventi valore storico ambientale, previsti nello strumento urbanistico	€ 3.000,00
Per tutti gli altri edifici	€ 2.000,00

<b>Opere di ristrutturazione edilizia, con variazioni planivolumetriche eseguite nell'ambito della volumetria esistente.</b>	
Per tutti gli edifici aventi valore storico ambientale, previsti nello strumento urbanistico	€ 4.000,00
Per tutti gli altri edifici	€ 3.000,00

Nel caso di interventi parziali (ossia quelli che interessano una superficie inferiore al 50% di quella complessiva dell'unità immobiliare) riguardanti opere di ristrutturazione edilizia, l'importo della sanzione sarà ridotto della metà.

#### Restauro e risanamento conservativo

Per tutti gli edifici aventi valore storico ambientale, previsti nello strumento urbanistico	€ 2.000,00
Per tutti gli altri edifici	€ 1.033,00

Nel caso di interventi parziali, riguardanti opere di restauro e risanamento conservativo, l'importo della sanzione sarà ridotta alla metà, secondo i criteri stabiliti per la ristrutturazione edilizia

#### Manutenzione straordinaria

Per tutti gli edifici aventi valore storico ambientale, previsti nello strumento urbanistico	€ 1.500,00
Per tutti gli altri edifici	€ 1.033,00

#### Opere non valutabili in termini di superficie o di volume

Nel caso di opere non valutabili in termini di superficie o di volume, quali demolizioni in genere, pertinenze, piscine di modeste dimensioni a servizio di edifici esistenti, recinzioni di ogni genere, gazebo, tettoie a sbalzo sorrette da strutture puntiformi, scavi ecc., si applica una sanzione equitativa di € 1.033,00

### Opere esterne di particolare rilievo

Nel caso di opere esterne di particolare rilevanza, non valutabili in termini di superficie o di volume, quali impianti sportivi, campi da tennis, campi di golf, sostanziali sistemazioni esterne in genere, data la loro particolarità e rilevanza ambientale, si considera come valore relativo al profitto conseguito il 30% del costo delle opere eseguite. Tale costo deriverà da una perizia asseverata afferente il costo medesimo, redatta da tecnico abilitato, detto importo, non potrà comunque essere inferiore ad € 1.033,00.

### Norme di applicazione generale

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Per tutti i casi, la sanzione minima dovuta non può essere inferiore a € 1033,00.

Per le opere realizzate precedentemente alla imposizione del vincolo paesaggistico sull'importo calcolato secondo i parametri precedentemente indicati, e' previsto un abbattimento del 50% della sanzione, con un minimo da versare non inferiore ad € 1.033,00

Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31.12.2009, successivamente gli stessi dovranno essere aggiornati con l'applicazione degli indici Istat, mediante deliberazione di Giunta comunale. Rimangono escluse dall'aggiornamento le sanzioni minime.

#### Art. 86 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 134 L.R. 1/2005.

Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza denuncia di inizio attività, in totale difformità o con variazioni essenziali, senza incrementi volumetrici.

*“Qualora sulla base di preventivo e motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato a cura dell'ufficio tecnico comunale . La sanzione pecuniaria di cui al presente comma è in ogni caso in misura non inferiore ad euro 516,00”.*

Per la quantificazione della sanzione prevista dall'art. 134 della L.R. 1/2005, l'ufficio si atterrà ai criteri di seguito esposti:

#### **a) Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza ampliamenti volumetrici.**

$$S=(V_{vm} - C_{um}) \times T.e. \times S.c. \times 2$$

Dove:  $V_{vm}$  = valore venale medio corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€ 1500/mq
2	per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€ 1400/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€ 900/mq
4	per le residenze rurali	€ 1200/mq
5	per gli altri immobili rurali in genere	€ 750/mq

$C_{um}$  = costo medio unitario corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€ 1000/mq
2	per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€ 700/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€ 400/mq
4	per le residenze rurali	€ 400/mq

| 5 | per gli altri immobili rurali in genere | € 250/mq |

Te = tipologie edilizie per la residenza corrispondenti a:

ord	Tipologia	Coef.
1	Ville con oltre 10 vani utili	1,50
2	Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere	1,10
3	Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne , case coloniche	1,00
4	Grande condominio (oltre 6 appartamenti)	0,90

S.c. = superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

ord.	Destinazione	Coef.
1	Vani utili e accessori interni all'abitazione	1,00
2	Autorimesse singole e volumi tecnici	0,60
3	Autorimesse condominiali	0,30
4	Logge, balconi, verande, cantine, soffitte	0,30

La sanzione minima non potrà comunque essere inferiore a:

Immobili non vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio	€ 516,00
Immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio	€ 1.033,00

**b) Ampliamenti volumetrici eseguiti nell'ambito della ristrutturazione edilizia.**

$$S=(V_{vm}) \times T.e. \times S.c. \times 2$$

**Norme di applicazione generale.**

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Per opere realizzate da oltre 10 anni a partire dalla data di accertamento dell'abuso e' previsto un abbattimento del 30% della sanzione calcolata secondo i parametri precedentemente indicati.

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, senza la creazione di nuove unità immobiliari, rimanendo inalterato il costo unitario di costruzione, il valore venale medio (per qualsiasi tipo di destinazione) viene ridotto del 25%.

Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31.12.2009, successivamente gli stessi dovranno essere aggiornati con l'applicazione degli indici Istat, mediante determinazione dirigenziale. Rimangono escluse dall'aggiornamento le sanzioni minime.

Art. 87 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell' art. 135 della L..R. 1/2005.

Opere eseguite senza denuncia di inizio attività o in difformità da essa

*"l'esecuzione di opere di cui all'art. 79, comma 1, lettere b),d),e) ed f) , e comma 2 lettere a),b),c), in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità da essa comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dall'ufficio tecnico comunale conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore ad €. 516,00. ecc."*

Modalità di determinazione della sanzione pecuniaria.

L'esecuzione delle seguenti opere comporta la seguente sanzione:

tip.	Descrizione	quantificazione	x	fattore
1	Opere di reinterro o di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere	Computo metrico estimativo asseverato		2
2	Demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o nuova edificazione	Computo metrico estimativo asseverato		2
3	Ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizi anche, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso a costruire	Computo metrico estimativo asseverato		2
4	Manutenzione ordinaria recante mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale.	Computo metrico estimativo asseverato		2
5	Interventi di manutenzione straordinaria	Computo metrico estimativo asseverato		2
6	Interventi di restauro e risanamento conservativo	Computo metrico estimativo asseverato		2
7	Denuncia di inizio attività in corso di esecuzione delle opere di cui sopra, presentata prima della contestazione di cui all'art. 129, commi 3 e 4	Sanzione € 516,00		
8	Opere eseguite in assenza di denuncia di inizio attività in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche di carattere eccezionale	Sanzione non dovuta		

La sanzione minima non potrà comunque essere inferiore a:

opere descritte ai punti 1 – 2 – 3 – 4 – 5	€ 516,00
Interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili non vincolati.	€ 516,00
Interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché da altre norme urbanistiche vigenti	€ 1.033,00

**Norme di applicazione generale.**

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, senza la creazione di nuove unità immobiliari, l'importo della sanzione viene ridotto del 25%

Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31.12.2009, successivamente gli stessi dovranno essere aggiornati con l'applicazione degli indici Istat, mediante determinazione dirigenziale. Rimangono escluse dall'aggiornamento le sanzioni minime.

Art. 88 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 139 della L.R. 1/2005.

Opere eseguite in parziale difformità dal permesso a costruire.

*"Qualora, sulla base di motivato e preventivo accertamento dell'ufficio tecnico comunale, la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il comune applica una sanzione pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere valutato dall'ufficio tecnico comunale e comunque non inferiore a € 516,00".*

Per la quantificazione della sanzione prevista dall'art. 139 della L.R. 1/2005, l'ufficio si atterrà ai criteri di seguito esposti:

$$S = V_{vm} \times T_e \times S.c. \times 2$$

Dove:  $V_{vm}$  = valore venale medio corrispondente a:

1	per immobili a destinazione residenziale	€ 1500/mq
2	per immobili a destinazione commerciale, direzionale e turistica	€ 1400/mq
3	per immobili a destinazione produttiva	€ 900/mq
4	per le residenze rurali	€ 1200/mq
5	per gli altri immobili rurali in genere	€ 750/mq

$T_e$  = tipologie edilizie per la residenza corrispondenti a:

ord	Tipologia	Coef.
1	Ville con oltre 10 vani utili	1,50
2	Abitazioni monofamiliari, bifamiliari, case a schiera in genere	1,10
3	Piccolo condominio (fino a 6 appartamenti), case singole ubicate in corti interne , case coloniche	1,00
4	Grande condominio (oltre 6 appartamenti)	0,90

$S.c.$  = superficie complessiva da considerare per il calcolo della sanzione corretta in base ai seguenti parametri:

ord.	destinazione	Coef.
1	Vani utili e accessori interni all'abitazione	1,00
2	Autorimesse singole e volumi tecnici	0,60
3	Autorimesse condominiali	0,30
4	Logge, balconi, verande, cantine, soffitte	0,30

**Norme di applicazione generale.**

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Per opere realizzate da oltre 10 anni a partire dalla data di accertamento dell'abuso o della autodichiarazione è previsto un abbattimento del 30% della sanzione calcolata secondo i parametri precedentemente indicati.

Nel caso di ampliamenti di edifici esistenti, senza la creazione di nuove unità immobiliari, l'importo della sanzione viene ridotto del 25%

Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31.12.2009, successivamente gli stessi dovranno essere aggiornati con l'applicazione degli indici Istat, mediante determinazione dirigenziale. Rimangono escluse dall'aggiornamento le sanzioni minime.

Art. 89 - Sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005.

Accertamento di conformità

# COMUNE DI MONTECATINI TERME

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO  
REGOLAMENTO EDILIZIO

*“Il rilascio in sanatoria del permesso a costruire ovvero dell’attestazione di conformità per gli interventi penalmente rilevanti, è subordinato al pagamento a titolo di oblazione di una somma pari a quella prevista dal titolo VII e comunque in misura non inferiore a €. 516,00, in conformità alla vigente normativa statale. Per i casi di parziale difformità l’oblazione e’ calcolata con riferimento alla parte di opera difforme”.*

ATTO AMMINISTRATIVO	SANZIONE*	IMPORTO
PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA	OBLAZIONE *	COINCIDENTE CON GLI ONERI CONCESSORI IMPORTO MINIMO € 516,00
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA	OBLAZIONE *	COINCIDENTE CON GLI ONERI CONCESSORI IMPORTO MINIMO € 516,00
ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' IN SANATORIA	SANZIONE *	IMPORTO MINIMO € 516,00 IMPORTO MASSIMO € 5.164,00

\* OBLAZIONE: INTERVENTI PENALMENTE RILEVANTI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2001

\* SANZIONE AMMINISTRATIVA: INTERVENTI NON PENALMENTE RILEVANTI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2001

GRADUALITA' NELL'APPLICAZIONE DELLA SANZIONE AMMINISTRATIVA:

OPERE	SANZIONE
Opere di cui all'art. 79, comma 1 lettere b), d), e), f) della L.R.1/2005: b) opere di reinterro e di scavo, non connesse all'attività edilizia ecc. d) demolizione di edifici o di manufatti non preordinati alla ricostruzione e) le occupazioni del suolo per esposizioni o deposito materiali che non comportino trasformazione permanente dello stesso f) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge non comporti trasformazione permanente del suolo stesso.	€ 516,00
Opere di cui all'art. 79, comma 2 lettere a), b), della L.R. n. 1/2005: interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento ecc. interventi di manutenzione straordinaria ecc. Opere eseguite in vigenza di titolo abilitativo e non regolarizzate nei termini previsti dalle disposizioni di legge sempreché le opere di cui trattasi non abbiano determinato incrementi di volume, mutamenti di destinazione d'uso o incremento degli oneri concessori dovuti	€ 750,00
Opere di cui all'art. 79 comma 2 lettera c) della L.R. 1/2005: c) restauro e risanamento conservativo senza formazione di nuove U.I.U.	€1.000,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 1) della L.R. 1/2005: demolizione con fedele ricostruzione degli edifici ecc.	€ 3.000,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 2) della L.R. 1/2005: demolizione e ricostruzione di volumi secondari ecc.	€ 2.000,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 1 + Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 2 della L.R. 1/2005	€ 4.500,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005: addizioni funzionali per la realizzazione di volumi tecnici, servizi igienici, autorimesse legate da vincolo di pertinenzialità ad un'unità immobiliare esistente all'interno dei centri abitati .	€ 1.500,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005: addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi che non si configurino come nuovi organismi edilizi, comprese pertinenze.	€ 2.000,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) punto 3) della L.R. 1/2005: per rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile	€ 4.500,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) della L.R. 1/2005: con aumento di unità immobiliari	€ 3.500,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera d) della L.R. 1/2005: con mutamento della destinazione d'uso	€ 3.500,00
Opere di cui all'art 79 comma 2 , lettera e): interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.	€ 516,00
Interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici	€ 2.500,00

**Norme di applicazione generale.**



# COMUNE DI MONTECATINI TERME

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO  
REGOLAMENTO EDILIZIO

Eventuali altri casi non esplicitamente previsti nei punti precedenti saranno di volta in volta assimilati comunque ad uno di essi.

Tutti i valori riportati si intendono validi fino al 31.12.2009. Per gli anni successivi gli stessi dovranno essere aggiornati mediante determinazione dirigenziale con l'applicazione degli indici Istat ed i nuovi valori decorreranno dal 01 gennaio dell'anno di riferimento.

## Art. 90 – Norme comuni

Modalità di pagamento:

Le sanzioni saranno emesse dal dirigente del servizio Assetto del Territorio con provvedimento specifico da notificare agli interessati. Il pagamento dovrà avvenire in unica soluzione nel termine di gg 60 dalla data di notifica del provvedimento stesso.

E' possibile la rateizzazione della sanzione secondo quanto disposto dal "Regolamento per l'accertamento e la riscossione delle entrate ordinarie" con particolare riferimento all'art. 10.

## Art. 91 - Sanzione paesaggistica art. 1 c. 37 lettera b) L. 308/2004

Per i lavori compiuti su beni paesaggistici entro e non oltre il 30 settembre 2004 senza la prescritta autorizzazione o in difformità da essa, l'accertamento di compatibilità paesaggistica dei lavori effettivamente eseguiti, anche rispetto all'autorizzazione eventualmente rilasciata, comporta l'estinzione del reato di cui all'articolo 181 del decreto legislativo n. 42 del 2004, e di ogni altro reato in materia paesaggistica alle seguenti condizioni:

- a) che le tipologie edilizie realizzate e i materiali utilizzati, anche se diversi da quelli indicati nell'eventuale autorizzazione, rientrino fra quelli previsti e assentiti dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, ove vigenti, o, altrimenti, siano giudicati compatibili con il contesto paesaggistico;
- b) che i trasgressori abbiano previamente pagato:
  - la sanzione pecuniaria di cui all'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004, maggiorata da un terzo alla metà;
  - una sanzione pecuniaria aggiuntiva determinata, dall'autorità amministrativa competente all'applicazione della sanzione di cui al precedente numero 1), tra un minimo di tremila euro ed un massimo di cinquantamila euro.

Ai fini dell'applicazione delle sanzioni forfetarie previste dall'art. 1, comma 37 lettera b) della L. 308/2004, si dovrà fare riferimento alle sottostante tabella, sempre in funzione dell'aumento del valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere, così come previsto all'art. 167 del D.L.gs. 42/2004 e riportato al punto 1) della presente relazione :

INCREMENTO DI VALORE		SANZIONE
€ 00,00	€ 5.000,00	€ 3.000,00
€ 5.000,01	€ 10.000,00	€ 4.000,00
€ 10.000,01	€ 15.000,00	€ 5.000,00
€ 15.000,01	€ 20.000,00	€ 6.000,00
€ 20.000,01	€ 25.000,00	€ 7.000,00
€ 25.000,01	€ 30.000,00	€ 8.000,00
€ 30.000,01	€ 35.000,00	€ 9.000,00
€ 35.000,01	€ 40.000,00	€ 10.000,00
€ 40.000,01	€ 50.000,00	€ 15.000,00
€ 50.000,01	€ 60.000,00	€ 20.000,00
€ 60.000,01	€ 70.000,00	€ 25.000,00
€ 70.000,01	€ 80.000,00	€ 30.000,00
€ 80.000,01	€ 90.000,00	€ 40.000,00
€ 90.000,01	€ 100.000,00	€ 50.000,00

## **TITOLO 10 - Disposizioni in materia di edilizia sostenibile**

### Art. 92 - Finalità

Premesso che le presenti norme si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, il presente regolamento richiama alcuni obblighi in materia di uso di fonti d'energia rinnovabile e disciplina e incentiva gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di miglior qualità dello spazio fisico e dell'ambiente.

Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli superiori di qualità energetico-ambientale degli spazi edificati e non, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche, con l'equilibrio delle risorse ambientali e con gli obiettivi fissati dalla vigente legislazione.

La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- ✓ la compatibilità ambientale;
- ✓ le prestazioni energetiche in regime invernale ed estivo;
- ✓ il comfort abitativo;
- ✓ la salvaguardia della salute dei cittadini.

### Art. 93 - Campo di applicazione.

Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di iniziativa privata relativi a:

- ✓ Piani attuativi;
- ✓ Nuove costruzioni;
- ✓ Ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente nel solo caso si intervenga sull'intero immobile.
- ✓ Sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica

In merito ai Piani Attuativi devono corrispondere ai requisiti stabiliti dal regolamento per assicurare un livello di qualità adeguato degli interventi.

Negli edifici dove si attuano gli interventi sopra indicati, si dovrà assicurare il soddisfacimento degli obblighi di legge in merito alla messa in opera degli impianti solari termici e di produzione di energia elettrica, della captazione delle acque piovane ed l'utilizzo di impianti duali, dell'isolamento termico ed acustico, dei sistemi di aerazione e ventilazione, tenuto conto dell'esistenza di eventuali vincoli paesaggistici o vincoli sul patrimonio edilizio esistente derivanti dal regolamento urbanistico. Qualora tali vincoli costituiscano evidente impedimento tecnico alla installazione dei suddetti impianti, questi dovranno essere esplicitamente segnalati ai progettisti e da questi evidenziati nelle relazioni tecniche allegate ai progetti.

In particolare gli obblighi si riferiscono a quanto indicato al successivo art. 95.

### Art. 94 - Strumenti

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate anche con riferimento alle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale.

Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi calcolabili in fase di progetto e misurabili in fase di collaudo.

### Art. 95 - Progettazione

La progettazione integrata dei nuovi interventi è basata essenzialmente sulle specificità locali, ambientali, climatiche e storiche dell'area oggetto di trasformazione.

Per progettazione integrata si intende un intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc.

Al fine di tener conto nella progettazione degli edifici anche dei fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sulle

prestazioni energetiche estive ed invernali, i progettisti devono eseguire una attenta analisi del luogo in relazione agli elementi naturali ed artificiali.

La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione naturale, irraggiamento solare, rumore ambientale e ventilazione.

In riferimento all'inerzia termica dell'involucro edilizio che contribuisce alla qualità igienico-ambientale interna delle costruzioni si auspica una particolare attenzione alla valutazione della massa edilizia come volano termico onde evitare condizioni di surriscaldamento o eccessivo raffreddamento all'interno delle costruzioni.

Fermo restando il rispetto dei valori di illuminamento ottimali per i vari ambienti interni ed esterni, una particolare attenzione andrà posta nei confronti dei sistemi e corpi illuminati che dovranno avere caratteristiche di efficienza e possibilità di utilizzare lampade a basso consumo impiegando altresì, ove possibili, dispositivi di gestione controllata del reale fabbisogno.

Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo dei materiali elencati nelle Linee Guida, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.

Ogni impedimento tecnico al conseguimento di risultati ottimali in ordine ai suddetti aspetti deve essere oggetto di soluzioni compensative, chiaramente indicate nell'apposita relazione di corredo al progetto.

Art. 96 - Requisiti minimi

Nella seguente tabella si indicano i requisiti minimi disciplinati dal presente titolo finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità, e come tali considerati obbligatori.

E' fatta deroga all'adozione dei requisiti minimi di seguito descritti solo nei casi in cui tali installazioni non siano rese possibili per aspetti legati a vincoli paesaggistici, ambientali, storici. In tale evenienza dovranno essere trovate soluzioni alternative per garantire il risparmio energetico.

	<b>INTERVENTI</b>	<b>REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE</b>	<b>REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE per INTERI IMMOBILI</b>
<b>RISPARMIO DI RISORSE ENERGETICHE</b>	Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici.	50% Fabbisogno annuale	40% Fabbisogno annuale
	Installazione di impianti solari fotovoltaici, o di impianti con fonti alternative per la produzione di energia elettrica, fatto salvo documentati impedimenti tecnici.	1 Kw ad alloggio Per fabbricati industriali di estensione superficiale non inferiore a mq 100, la produzione energetica minima è di 5 KW	0.5 Kw ad alloggio
	Installazione di impianti centralizzati condominiali per la climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria <sup>1</sup>	per unità immobiliari superiori a n 4	Trasformazione di impianti singoli in impianti centralizzati per almeno 4 unità immobiliari
<b>RISPARMIO DI RISORSE IDRICHE</b>	Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo per usi domestici non potabili e per irrigazione giardini Privati e/o condominiali	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali solo in presenza di immobili con aree di pertinenza sufficienti

# COMUNE DI MONTECATINI TERME

SERVIZIO ASSETTO DEL TERRITORIO  
REGOLAMENTO EDILIZIO

	Risparmio idrico mediante soluzioni impiantistiche con alimentazione da acque di recupero o non potabili	Impianto idrico duale per le cassette dei WC e per l'irrigazione dei giardini, obbligo degli scarichi con doppio pulsante e riduttori di flusso	Impianto idrico duale per le cassette dei WC e per l'irrigazione dei giardini, utilizzo di scarichi con doppio pulsante e di riduttori di flusso
	Risparmio idrico mediante trattamento di depurazione delle acque e successivo recupero	Obbligatorio negli interventi di lottizzazione di media e grossa entità	
<b>VENTILAZIONE</b>		In rispetto della normativa vigente	Interventi migliorativi rispetto alla normativa vigente
<b>COPERTURE VERDI O VERDE PENSILE</b>	Realizzazione di verde pensile o coperture verdi per aumentare il benessere ambientale e compensare la sigillatura dei suoli	Nella realizzazione di coperture piane il 30% della superficie sarà destinato a verde pensile. Per interventi di addizioni funzionali o ampliamenti volumetrici è obbligatoria la realizzazione di coperture verdi quando non sia possibile destinare a verde il 25% del terreno libero da costruzioni	

1 Essendo obbligatoria l'installazione di impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria in pratica si dovrà ricorrere ad impianti centralizzati per tale necessità e conseguentemente il ricorso alla centralizzazione della produzione del calore diventa la soluzione ottimale dal punto di vista tecnico-prestazionale.

## Art. 97 - Procedimento.

1. Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale prefissati dovrà essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici.

A tal fine il presente titolo stabilisce quali siano gli elaborati di progettazione e verifica, gli adempimenti, gli obblighi e le sanzioni.

Il progetto deve garantire:

- ✓ l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- ✓ il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità
- ✓ la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche indicate nelle Linee Guida;
- ✓ la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

2. Gli elaborati obbligatori da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:

1. Analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione (fattori fisici, climatici, ambientali ecc.)
2. Gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;
3. Il programma delle manutenzioni;
4. Il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

Gli elaborati di cui ai punti 1,2 sono presentati con il progetto delle opere al momento della presentazione dell'istanza, gli elaborati di cui ai punti 3, 4 sono presentati nella fase di abitabilità/agibilità di cui all'art. 86 L.R. 1/2005 e succ. mod e int..

L'elenco degli elaborati è aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale.

#### Art. 98 - Verifiche sulle opere.

Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici.

A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto per i livelli obbligatori.

Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali.

Le verifiche di cui sopra sono riportate nel Manuale d'uso per l'utente.

La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato e/o il mancato deposito dei documenti di cui sopra, comporta la perdita del diritto agli incentivi previsti al successivo articolo mediante l'escussione della polizza fidejussoria.

#### Art. 99 - Incentivi per edilizia sostenibile

Il presente regolamento definisce e individua gli incentivi concessi. Tali incentivi sono cumulabili.

Al fine di incentivare la realizzazione di interventi di "edilizia sostenibile", vengono previste ulteriori agevolazioni mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente in rapporto ai livelli di risparmio energetico, alla qualità ecocompatibile dei materiali e alle tecnologie utilizzate, nonché ai requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, oltre ai limiti obbligatori.

L'obiettivo che si intende ottenere è quello di incentivare la realizzazione di interventi edilizi che assicurino, attraverso l'utilizzo di determinati materiali edilizi e la realizzazione di particolari requisiti delle costruzioni, il benessere delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, da perseguire attraverso il contenimento energetico, la dotazione di reti differenziate per l'adduzione idrica, il riutilizzo delle acque reflue, la riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo con coperture di verde pensile.

L'accesso a tali agevolazioni viene richiesto dal professionista, al momento della presentazione del progetto, con apposita relazione che certifichi appropriate modalità costruttive e relativo impiego di materiali da allegarsi alla richiesta di permesso di costruire o alla DIA ed al momento di ultimazione dei lavori.

A garanzia dell'ottemperanza di quanto previsto in sede di presentazione del progetto, è prestata garanzia fidejussoria dell'importo equivalente agli incentivi previsti, la cui validità non dovrà essere inferiore a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori, al fine di consentire la verifica dell'attuazione di quanto previsto ai fini dell'ottenimento degli incentivi.

A tal proposito vengono di seguito elencati i particolari requisiti che possono dar luogo alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria e le relative percentuali di abbattimento.

- a) Installazione di impianti solari termici per produzione di acqua calda.  
INCENTIVO PREVISTO 10%
- b) Installazione di impianti solari fotovoltaici o impianti di fonti alternative per produzione di energia elettrica  
INCENTIVO PREVISTO 10%
- c) Realizzazione di coperture verdi o verde pensile  
INCENTIVO PREVISTO 10%
- d) Installazione di impianto idraulico che preveda il recupero ed il riutilizzo delle acque piovane, con l'utilizzo di una cisterna della capacità di almeno lt. 3000 per ogni unità immobiliare.  
INCENTIVO PREVISTO 10%
- e) Risparmio idrico mediante trattamento di depurazione acque e successivo recupero.  
INCENTIVO PREVISTO 10%

#### Art. 100 - Sanzioni

Per le opere realizzate in difformità al titolo abilitante accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto incentivi si applicano le seguenti sanzioni:

- per gli incentivi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria verrà escussa la polizza fidejussoria e verrà applicata una sanzione pari al 50% di quanto dovuto ;
- per gli incentivi relativi ai parametri urbanistici (deroghe di cui all'art. successivo) verranno applicate le procedure relative all'abusivismo edilizio di cui al Titolo VIII capo I della L.R. 01/05 e succ. mod e int..

#### Art. 101 - Deroghe ai parametri urbanistico edilizi

In applicazione dell'Art. 146 comma 2 della LR 1/2005, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (turistico ricettivo, commerciale e direzionale), se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici:

- ✓ Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 10 per cento della superficie coperta dell'edificio.
- ✓ I vani tecnici e gli spazi necessari a contenere gli impianti e gli accessori per l'uso di energie rinnovabili;
- ✓ i locali atti a contenere le cisterne di accumulo dell'acqua piovana;
- ✓ le gronde e gli aggetti laterali di falda, i portici coperti o scoperti e le pensiline in aggetto progettati ai fini delle schermature dell'irraggiamento solare, come pure i diaframmi forati di facciata, i brise soleil comunque orientati, ed in genere tutte quelle strutture o quei dispositivi che contribuiscono a favorire il contenimento dell'energia utilizzata per il riscaldamento e/o il raffrescamento dell'involucro edilizio e dei relativi ambienti.

Sono altresì oggetto di deroga negli interventi di riqualificazione energetica anche:

- ✓ le distanze minime e le altezze massime previste dai regolamenti urbanistici (deroga relativa agli ingombri tecnici delle strutture aggiunte e alla diminuzione delle distanze derivante o dall'aumento degli ingombri degli spessori per materiali coibenti, ecc.) .
- ✓ Le distanze minime tra pareti finestrate qualora l'extra spessore delle murature perimetrali si configuri come elemento sacrificale di protezione delle murature stesse e sia stato previsto e progettato un adeguato sistema per effettuare gli interventi di sostituzione.

Pertanto sono esclusi dai computi urbanistici i seguenti extra spessori necessari al risparmio dell'energia di riscaldamento invernale e/o di raffrescamento estivo:

- ✓ La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito, o maggiori spessori delle murature esistenti superiori ai cm. 30 e nella misura massima eccedente di cm.20;
- ✓ L'extra spessore dei solai interpiano richiesto per motivi acustici (isolamento al calpestio), per l'isolamento termico verso locali non riscaldati, nella misura massima eccedente di cm. 25 oltre uno spessore teorico di cm.30;
- ✓ l'incremento di spessore non strutturale dei solai di copertura, finalizzato al miglioramento delle prestazioni energetiche, nella misura massima eccedente di cm.25 oltre uno spessore teorico di cm.30.

Tali maggiori spessori vengono esclusi dal calcolo delle distanze e delle altezze ai fini della verifica dei parametri urbanistici.

E' derogata l'altezza massima di zona relativamente a cm.25 per il maggiore spessore del solaio di copertura e cm. 25 per gli orizzontamenti intermedi.

Per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici integrati nelle coperture inclinate degli edifici è consentita una pendenza tale da ottenere la massima resa dei pannelli solari. La pendenza ottimale individuata dovrà essere supportata da appositi calcoli da allegare nella relazione tecnica prevista ai sensi della legislazione vigente. In linea di massima la pendenza massima consentita, fatte salve altre prescrizioni di carattere conservativo storico e/o ambientale, è pari alla latitudine del luogo (utilizzo per produzione d'acqua calda sanitaria esteso a tutto l'anno).

Infine :

- ✓ Sono considerate a tutti gli effetti “superfici assorbenti” (sia ai fini urbanistici-edilizi sia ai fini della “sostenibilità ambientale”) le superfici rese idonee al recupero dell'acqua meteorica, comprese terrazze di copertura a ciò predisposte ed “ i giardini pensili ”, superfici queste che andranno ad aggiungersi, quali superfici scoperte, alle porzioni di terreno rimaste al naturale.
- ✓ Tutte le opere correlate alla realizzazione di coperture verdi (compresi i volumi scale per accedere alla copertura) non determinano aumento di cubatura.

## Art. 102 - Disposizioni in materia di energia

I limiti e le procedure per la realizzazione degli impianti da fonti di energia rinnovabile sono quelli definiti dalla L.R. 39 del 24/02/2005 e succ. mod. ed int. ed in particolare dagli art. 11- 16 – 17.

Nel caso in cui tali impianti, indipendentemente dalla procedura amministrativa, vengano installati:

- in zona a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/04 e succ. mod. ed int. è necessario attivare la procedura dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146;
- in zona A di PRG è necessario richiedere il preventivo atto di assenso ai sensi dell'art. 16 comma 4 del presente Regolamento ed ai sensi dell'art. 45 lettera a) delle NTA del PRG;
- in zona E di PRG, in zone assimilabili alla zona E di PRG ed in zona a disposizione del piano intercomunale (art. 29 delle NTA del PRG), la dimensione degli impianti stessi deve essere strettamente commisurata alle sole necessità delle aziende agricole o degli edifici esistenti, rigorosamente e tecnicamente documentate;
- l'altezza massima del palo per gli impianti eolici di qualsiasi potenza nominale ed in qualsiasi zona di PRG non può essere superiore a 9 ml.

## TITOLO 11 - NORME TRANSITORIE

### Art. 103- Norme transitorie

1. Su richiesta dell'interessato le norme del presente Regolamento Edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente.
2. Per quanto previsto al Titolo 6 – ARREDO URBANO E RAPPORTI CON L'EDIFICATO, Tutte le installazioni preesistenti alla data di approvazione della presente modifica del R.E. già in possesso di titolo amministrativo conservano efficacia fino alla naturale decadenza del titolo stesso. Le installazioni con titolo decaduto o in scadenza si intendono prorogate tutte fino all'entrata in vigore dello specifico Regolamento sull'arredo urbano, in corso di predisposizione.
3. Per quanto previsto al Titolo 7 – CONFORMAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE UNITÀ IMMOBILIARI, REQUISITI IGIENICO SANITARI, nei casi non previsti nell'articolato, le attività che non fossero conformi alla norma emanata, devono adeguarsi in caso di passaggio di proprietà della licenza oppure in seguito ad inserimento di attività commerciale da cambio di destinazione d'uso.

### Art. 104- Adeguamento strutturale per il mercato giornaliero non alimentare del mercato "Grocco-Salute"

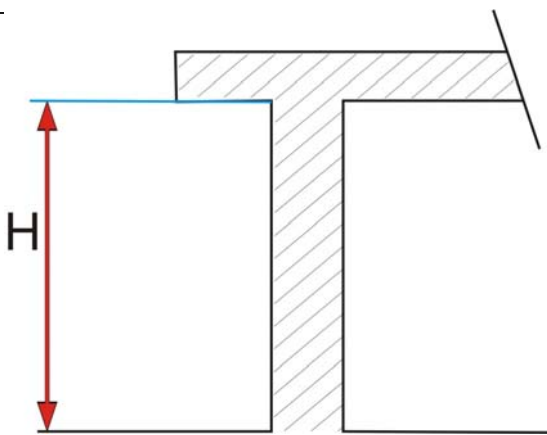
1. Al fine di riqualificare l'area, il comune progetterà una bancarella tipo per lo svolgimento delle attività commerciali su area pubblica nel mercato giornaliero non alimentare "Grocco-Salute", indicando, dimensioni, colori, prospetti e materiali.
2. Predetto provvedimento verrà notificato nelle forme di legge a tutti i titolari di autorizzazione per il commercio su aree pubbliche e di posteggio nel mercato settimanale non alimentare Grocco-Salute.
3. Tutti i titolari di autorizzazione per l'esercizio del commercio su area pubblica e di posteggio all'interno dell'area del mercato giornaliero non alimentare Grocco-Salute devono realizzare a proprie spese la nuova struttura fissa (bancarella-tipo) per l'esercizio dell'attività commerciale nell'area mercatale Grocco-Salute in piena conformità a quella di cui al punto 1 che verrà stabilita con determinazione del dirigente del Servizio Assetto del territorio di cui al comma 1 entro quattro anni dalla data di notificazione del provvedimento di cui al comma 2.
4. La mancata realizzazione della nuova bancarella-tipo entro il predetto termine di anni quattro comporterà la revoca della concessione dell'occupazione di suolo pubblico all'interno dell'area mercatale Grocco-Salute.



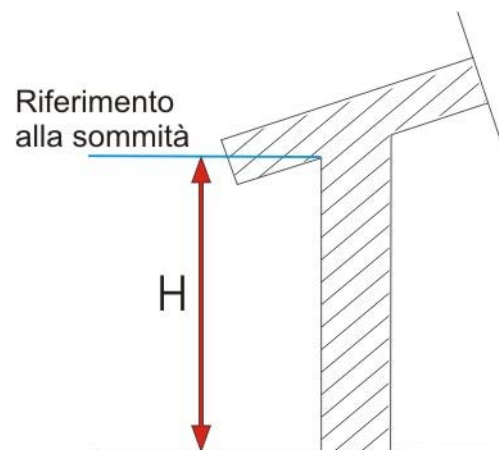
**ALLEGATO "A"**  
**Schemi esemplificativi delle Definizioni Urbanistiche**

**Individuazione delle altezze in relazione  
ai vari tipi di copertura**

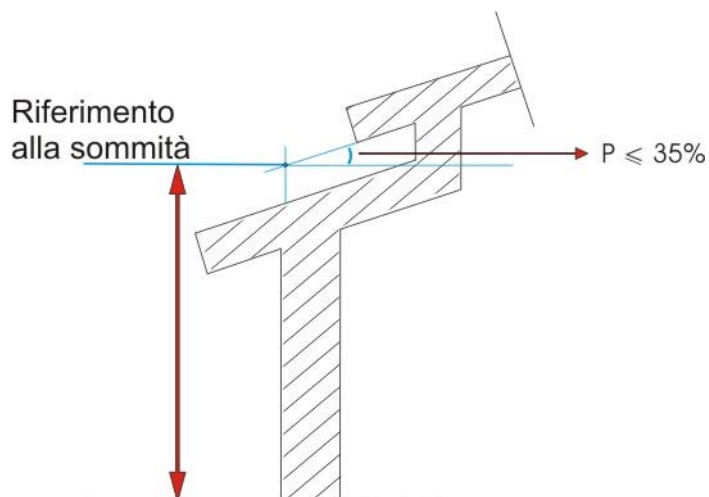
Copertura Piana



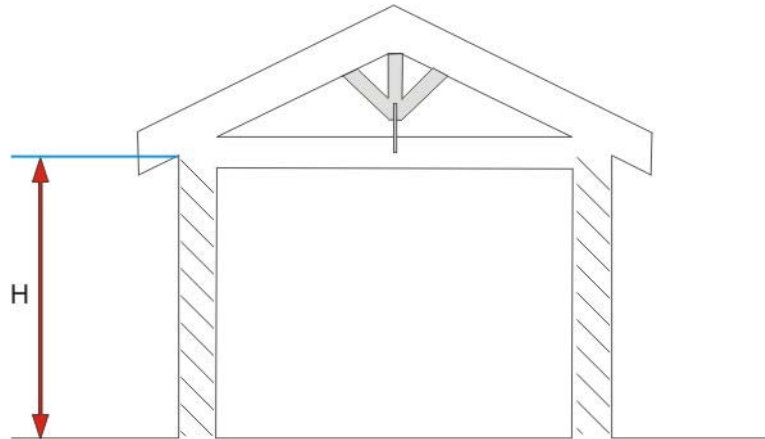
Copertura Inclinata



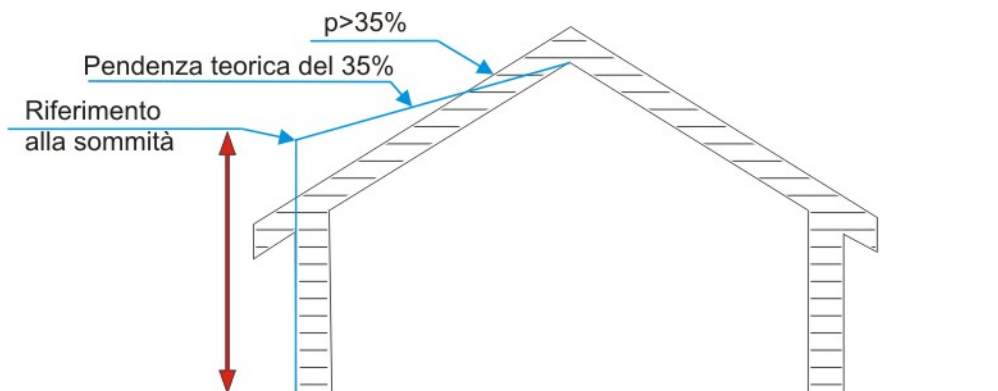
Copertura Arretrata



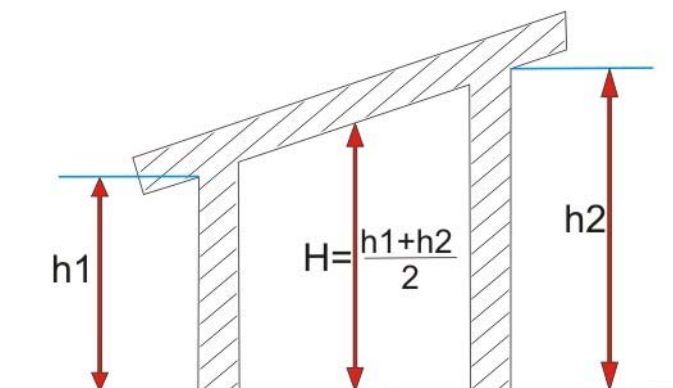
Copertura a Capriata

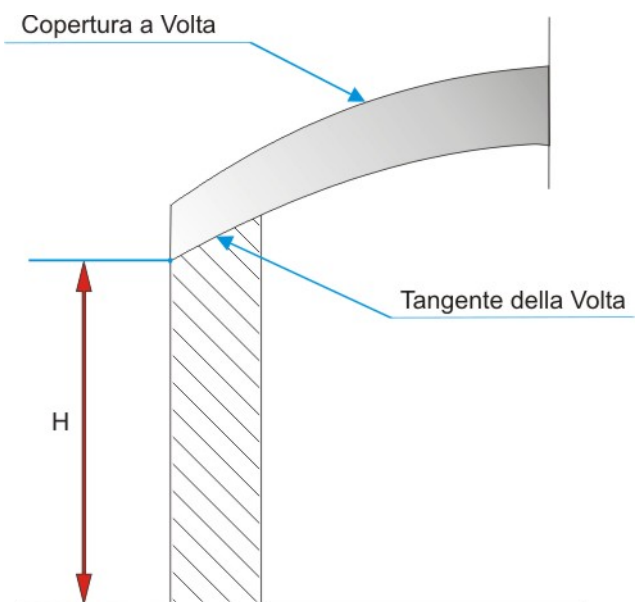
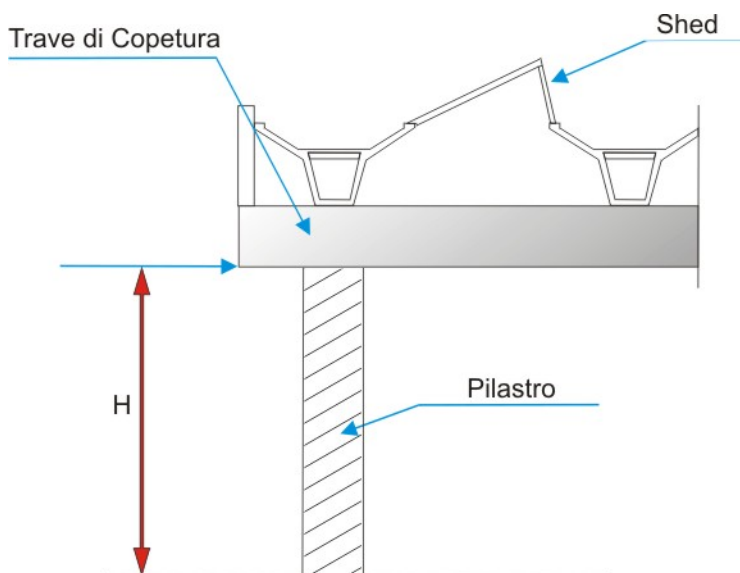
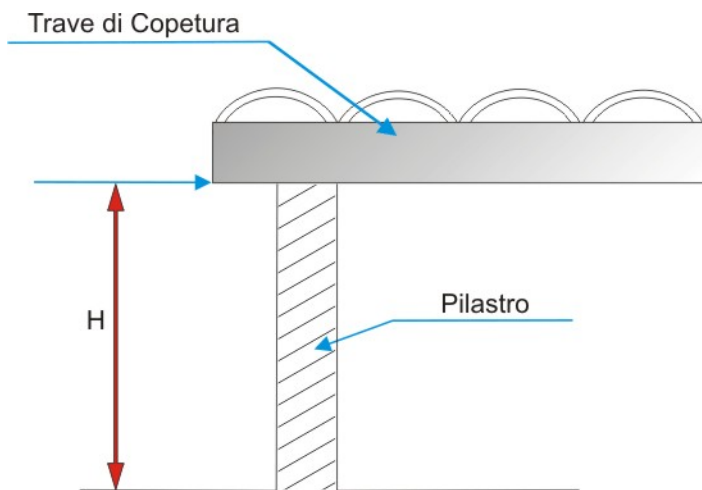


Copertura con pendenza > 35%



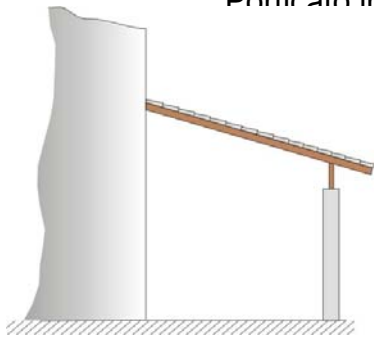
Copertura con altezze diverse



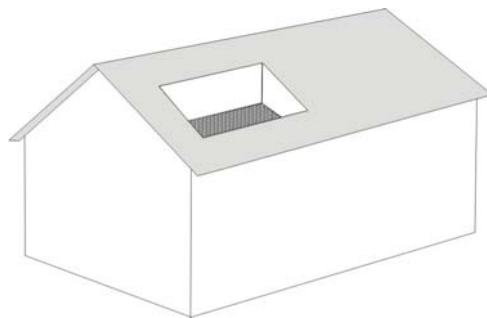


**Esempi di definizioni Urbanistiche**

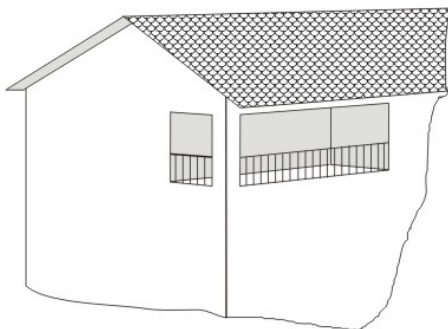
Porticato in appoggio ad una parete



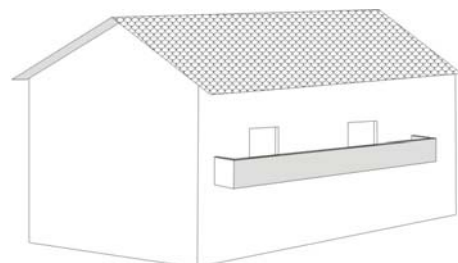
Terrazzo a Tasca



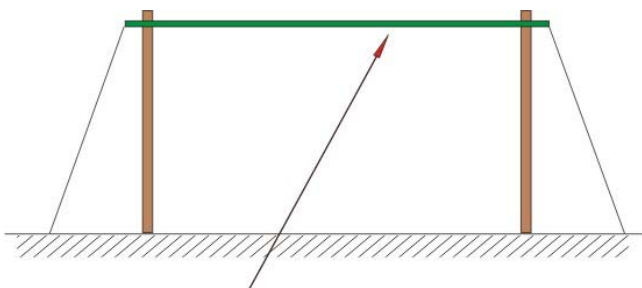
Loggiato o veranda



Balcone o terrazzo

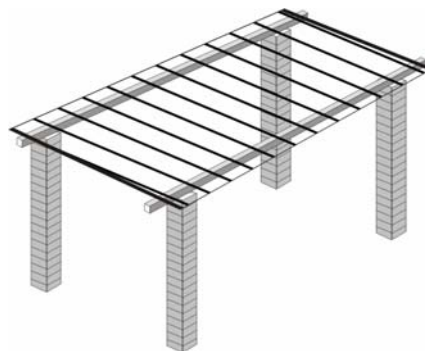


Pergolato senza opere murarie

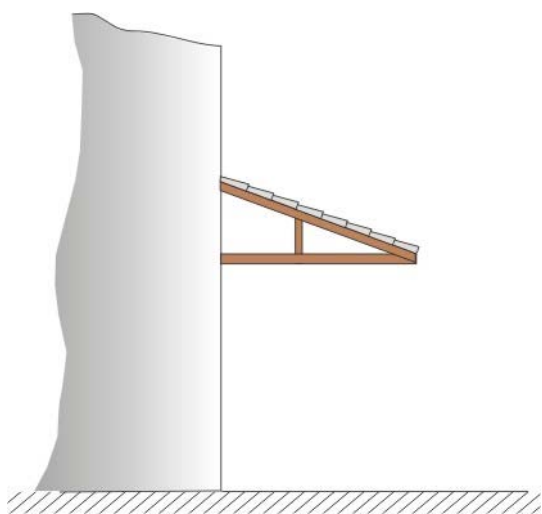


Copertura con telo ombreggiante, rampicanti ecc.  
in grado di permeare luce, aria e acqua

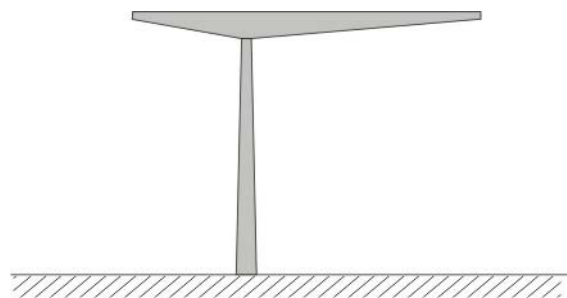
Pergolato con opere murarie



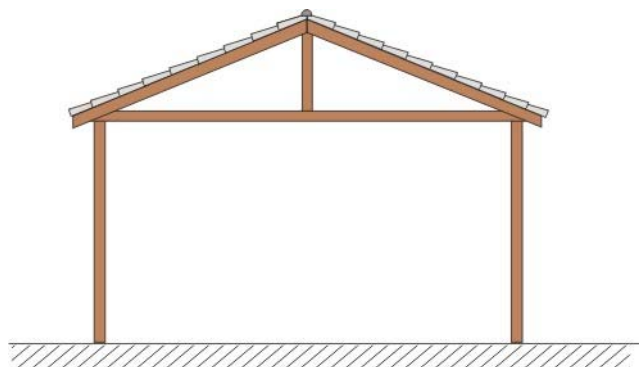
Pensilina a sbalzo



Pensilina su struttura puntiforme

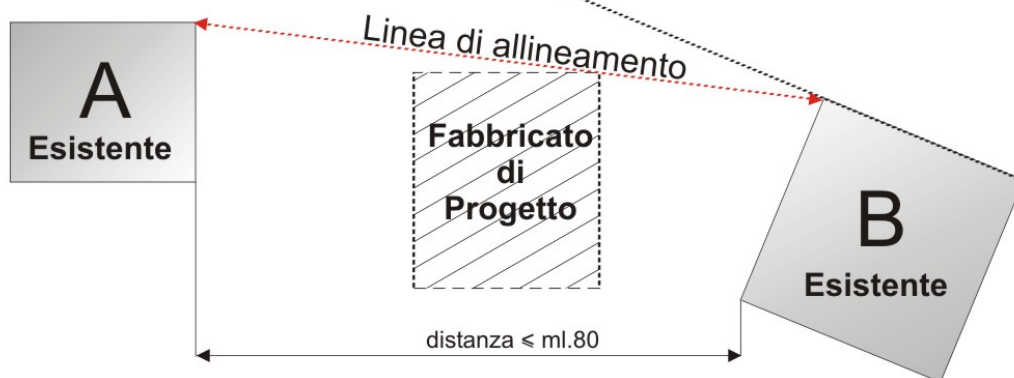
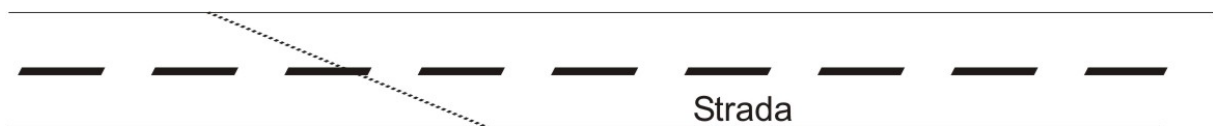
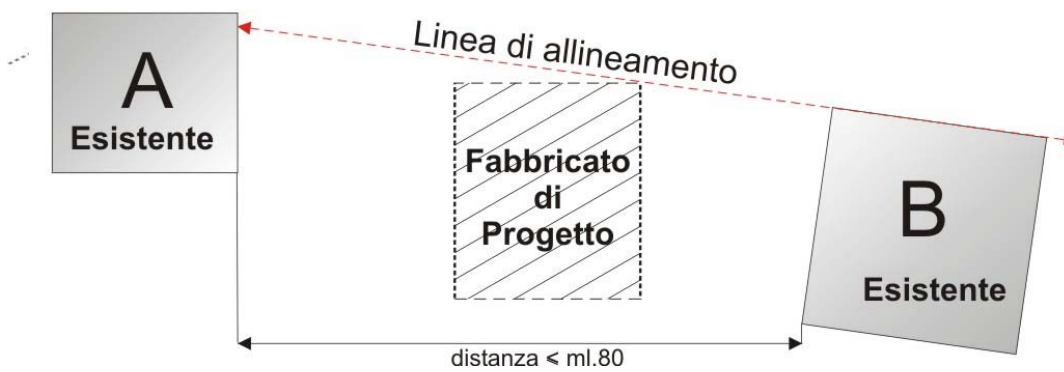
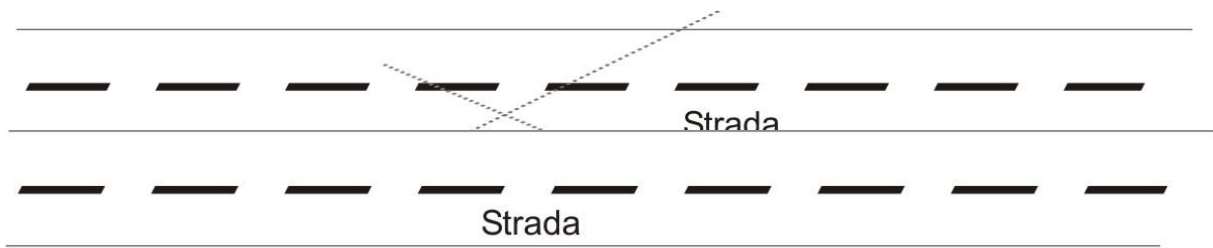


Tettoia

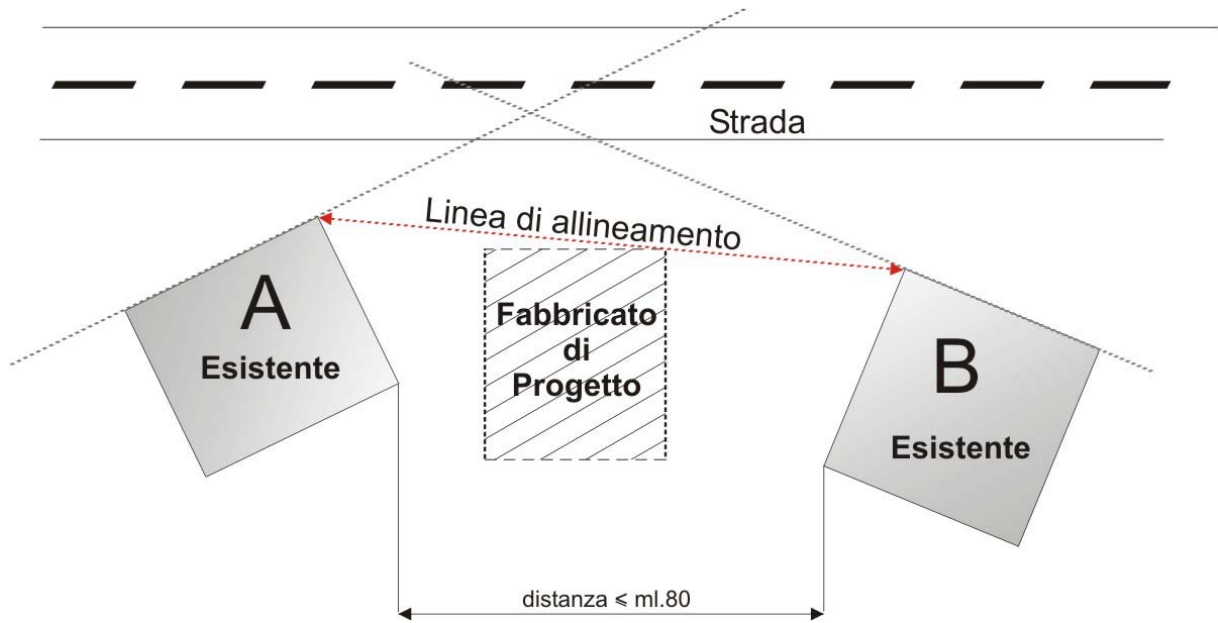


Esempi di Allineamenti

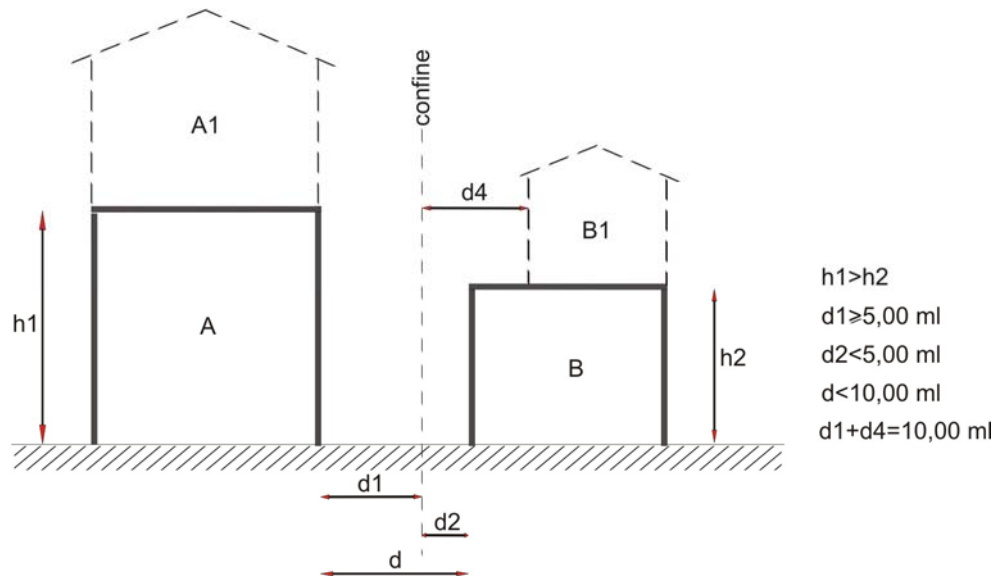








**Esempi di Sopraelevazioni**



Il fabbricato A può essere sopraelevato mantenendo gli allineamenti preesistenti

Il fabbricato B può essere sopraelevato in posizione arretrata rispetto al confine e tale che la distanza tra la sagoma e il fabbricato A sia superiore a ml.10,00

