



COMUNE DI PISA
COMUNE DI CALCI
COMUNE DI CASCINA
COMUNE DI S.GIULIANO TERME
COMUNE DI VECCHIANO
COMUNE DI VICOPISANO

REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

ALLEGATO “A”

**Disposizioni diversificate in rapporto alle specificità dei singoli
Comuni**

INDICE

TITOLO I

Disposizioni diversificate

Capo I – Norme specifiche

- Art. 1 – Premessa
- Art. 2 – Parametri Edilizi
- Art. 3 – Distanze (*in sostituzione art. 23 del reu*)
- Art. 4 – Aree di nuovo impianto – comparti edificatori
- Art. 5 – Progetto Planivolumetrico
- Art. 6 – Esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dei privati
- Art. 7 – Parere Preventivo
- Art. 8 – Contributi
- Art. 9 – Interventi relativi a manufatti temporanei (*in sostituzione artt. 14 – 15 del reu*)
- Art. 10 – Recinzioni (*in sostituzione art. 54 del reu*)
- Art. 11 – Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (*ad integrazione art. 50 del reu*)
- Art. 12 - Parcheggi (*ad integrazione artt. 4 e 23 del ru*)
- Art. 13 – Requisiti tecnici degli edifici (*ad integrazione dell'art. 28 del reu*)
- Art. 14 – Locali per allevamento e ricovero degli animali
- Art. 15 – Pensiline – Scale Esterne (*ad integrazione dell'art. 36 c.6 del REU*)
- Art. 16 – Prevenzione rischio idraulico
- Art. 17 – Prevenzione degli incendi
- Art. 18 – Deroghe
- Art. 19 – Sanzioni penali ed amministrative

TITOLO I DISPOSIZIONI DIVERSIFICATE

Le presenti norme trovano applicazione esclusiva nel territorio del Comune di Vecchiano, in dipendenza di particolari specificità territoriali e normative.

CAPO I NORME SPECIFICHE

ART. 1 - PREMESSA

Le norme del Regolamento Urbanistico prevalgono rispetto alle disposizioni del presente regolamento.

Nel caso di eventuali discordanze tra le norme del REU e le norme del presente allegato, prevalgono quest'ultime.

ART. 2 – PARAMETRI EDILIZI

1- Altezza dei fabbricati

1.1 - L'altezza di un edificio, ai fini della determinazione della altezza massima, è individuata nel seguente modo:

- a) nel caso di copertura a falda l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del sottogronda ed il filo esterno della facciata e la quota corrispondente del piano strada esistente o del marciapiede stradale quando questa esista. Nel caso di coperture particolari dove non è possibile calcolare l'altezza come detto, si prende la differenza tra la quota di intersezione dell'intradosso del solaio di copertura e la parete esterna e la quota corrispondente in linea verticale del piano strada o del marciapiede stradale, quando questo esista. Se il fabbricato non è prospiciente ad una strada pubblica, la quota inferiore alla quale fare riferimento è quella del piano di campagna preesistente all'intervento edilizio.
- b) Nel caso di coperture piane l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'extradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, e la quota corrispondente in linea verticale del piano strada o del marciapiede stradale quando questo esiste. Se il fabbricato non è prospiciente a strada pubblica, la quota inferiore alla quale fare riferimento è

quella del piano di campagna preesistente all'intervento edilizio.

- c) Nel caso di coperture a falda unica con lunghezza superiore a ml. 4.00, l'altezza dell'edificio è quella risultante dalla media tra l'altezza al sottogronda, calcolata come al punto a, e l'altezza all'intradosso del colmo.

1.2 - Nel caso di tetti a falde con pendenza superiore al 33% la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra la quota di intradosso del solaio di copertura in corrispondenza del colmo e quella di gronda.

1.3 - Non costituisce interruzione di altezza l'eventuale arretramento dei piani superiori rispetto al filo esterno della facciata, ovvero l'interposizione di strutture sporgenti rispetto allo stesso filo.

1.4 - Nel caso di terreni comunque inclinati la massima altezza realizzabile sarà quella riferita al punto più a valle. Nel caso in cui il piano di campagna debba subire variazioni di quota per ragioni tecniche, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dall'ufficio tecnico comunale. Nel caso di edifici realizzati su lotti di pertinenza il cui piano di campagna è stato modificato, per piano di campagna si intende il piano del resede del fabbricato o il suo marciapiede, quando esistente.

1.5 - Nel caso di coperture a volta l'altezza massima sarà determinata dalla differenza tra la quota dell'intersezione della secante tracciata con pendenza pari al 33% dal punto più alto dell'estradosso della volta, con la volta stessa, e la quota corrispondente in linea verticale dalla strada pubblica, o marciapiede stradale preesistente. Se il fabbricato non è prospiciente ad una strada pubblica, la quota inferiore alla quale fare riferimento è quella del piano di campagna preesistente all'intervento edilizio.

1.6 - Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici come definiti dall'art. 2u) dell'allegato B del Regolamento Edilizio Unificato

2 - Volume.

2.1 - Per volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio si intende il volume di esso misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, salvo quanto appresso indicato:

1. Per motivate ragioni di sicurezza idraulica, non va a computarsi, nella

volumetria complessiva del fabbricato, l'eventuale interpiano che risulti necessario a garantire il raggiungimento della giusta quota di sicurezza del primo piano utile di calpestio abitabile, secondo disposizioni dettate dall' Autorità di Bacino competente. In tal caso il volume edilizio verrà calcolato, vuoto per pieno, come prodotto tra la superficie coperta e l'altezza misurata dal primo livello di calpestio fino al sottogronda.

Il criterio di misurazione dell'altezza massima del fabbricato rimane invece invariato, nel rispetto dell'art. 2, del presente allegato.

2. Nel caso in cui il fabbricato sia composto da porzioni con altezze diverse, il volume sarà quello risultante dalla sommatoria dei prodotti delle singole altezze per le porzioni corrispondenti di superficie coperta del fabbricato;
3. Nel caso in cui singole porzioni del fabbricato presentino altezze diverse, il volume sarà quello risultante dal prodotto tra la superficie coperta e la media delle altezze.
4. Nel computo dei volumi non sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine o cavedi (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce);
5. Portici, gallerie e pilotis posti al pianoterra, destinati ad uso pubblico convenzionati, restano esclusi dal calcolo dei volumi, con eccezione dei volumi che interrompano la continuità di queste zone, che sono computati integralmente nel calcolo dei volumi.
6. Logge o verande aperte su un lato sono computate al 100% del loro volume; logge o verande aperte su due lati sono computate al 75% ; logge o verande aperte su tre o quattro lati sono computate al 50% del loro volume.
7. Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità stabilite dal presente allegato per i fabbricati di nuova progettazione e ciò indipendentemente dall'esame del titolo abilitativo relativo a quanto esistente.
8. I volumi dei locali seminterrati vengono computati al 100% del loro volume, al netto della muratura perimetrale. Non vengono computati i volumi compresi tra il piano stradale o di campagna originario ed il piano di calpestio del piano terreno

quando quest'ultimo sia posto ad un'altezza non superiore a 50 cm. e quando non vi sia sottostante seminterrato.

9. Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici, come definiti dall'art. 2u) dell'allegato B Regolamento Edilizio Unificato, fino ad un massimo di 25 mc.
10. Nel computo dei volumi non vengono compresi gli "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici", purchè rientrino nelle caratteristiche indicate all'art. 50 del REU.

2.2 - Ai fini del calcolo del volume, per lato "aperto" si intende un lato completamente permeabile all'aria e all' acqua, anche se tamponato con materiali leggeri e precari quali reti, nylon, tela, canniccio e simili. Per lato "chiuso" si intende un lato impermeabile ad aria, acqua, luce tamponato in materiali resistenti che conferiscano alla struttura caratteri di stabilità e durata.

ART. 3 – DISTANZE (in sostituzione art. 23 del REU)

1 - Per distanza del fabbricato si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi aggetti di copertura; elementi decorativi; scale a giorno e terrazze a sbalzo: il tutto con sporgenze inferiori a 1,50 ml. dai muri) e un altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici prospicienti etc.

2 - Distanze minime tra i fabbricati (Df).

- 2.1 - Nelle nuove costruzioni tali distanze sono regolamentate dal D.M. 1444/68, art. 9.
- 2.2 - Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di altri edifici antistanti anche non finestrate, salvo nei casi previsti nel punto 2.6.
- 2.3 - Sono fatte salve disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare.
- 2.4 - È ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti edificati sul confine nei casi previsti dal punto 4 .
- 2.5 - Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze

inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo od alle disposizioni del D.M. n. 1444/68, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia, ai quali è demandata la regolamentazione delle distanze.

2.6 - La disposizione di cui al punto 2.2 non si applica nei seguenti casi:

- a) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità, nonché alle strutture di arredo urbano e di uso pubblico di piccola entità (chioschi, gazebi, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, ecc.);
- b) ai manufatti temporanei ed alle pertinenze che, secondo il presente allegato, non costituiscono aumento di volumetria;
- c) quando il manufatto antistante esistente sia una semplice tettoia aperta o sia qualsiasi manufatto di modeste dimensioni, con altezza di massimo ingombro inferiore a ml. 2.60;
- d) al fabbricato principale appartenente alla stessa proprietà, quando l'oggetto di intervento sia una sua pertinenza.

2.7 - È consentita l'apertura di ulteriori finestre su pareti già finestrate di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10.00 da edifici fronteggianti, comunque nel rispetto del Codice Civile, ovvero con autorizzazione del confinante redatta nelle forme di legge.

3 - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc).

3.1 - Le nuove costruzioni devono rispettare una distanza minima dal confine del lotto di pertinenza pari a ml. 5, e comunque pari a quella dettata dalle prescrizioni di zona. Potrà essere variata solamente nel caso in cui il confinante sottoscriva un atto unilaterale d'obbligo che impegni il nuovo fabbricato ad arretrarsi fino al raggiungimento della minima distanza ammessa tra i fabbricati di ml. 10. La distanza dal confine non potrà essere comunque inferiore a ml 3.

3.2 - I confini di zona o di sottozona previsti dalle tavole del R.U. sono da considerarsi, a tutti gli effetti, come confini di proprietà qualora essi delimitino zone edificabili da aree di pubblico interesse e quindi siano soggette ad intervento pubblico di esproprio:

in questo caso la distanza minima da osservare è di ml 5. Nei casi di decadenza dei vincoli preordinati all'esproprio ("zone bianche"), la distanza di 5 ml deve comunque essere garantita tra le nuove costruzioni e il limite della zona rimasta priva di regolamentazione urbanistica.

3.3- Gli "elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici", come definiti dall'art.50 del REU, possono essere posizionati fino a 1,5 mt. dal confine di proprietà. Tali manufatti possono essere posizionati anche a distanze inferiori, o sullo stesso confine di proprietà, previo consenso scritto del confinante, redatto nelle forme di legge.

4 - Costruzioni dei fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà.

4.1 - È consentito costruire sul confine del lotto esclusivamente nei seguenti casi:

- quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete non finestrata (costruzione in unione o in aderenza);
- quando venga presentato un progetto unitario dai proprietari dei lotti confinanti per i nuovi fabbricati da costruire a cavallo del confine;
- quando l'oggetto da collocare a filo del confine sia una pertinenza che, secondo il presente regolamento, non costituisce aumento di volumetria, previa autorizzazione firmata dal confinante.

4.2 - Nelle zone D è ammessa la costruzione di pareti non finestrate sul confine di proprietà previa autorizzazione firmata dal confinante.

5 - Distanze dei fabbricati dalle strade

5.1 - Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 01/04/1968 e dal nuovo codice della strada e suo regolamento di attuazione.

5.2 - La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è possibile, sentito l'Ente o l'ufficio competente, derogare

alla disciplina delle distanze previste nel presente articolo, qualora l'attuazione di essi determini, rispetto alla situazione preesistente, un miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione stradale.

5.3 - Entro il perimetro dei centri abitati, in deroga al rispetto della distanza dalla strada prevista dalle vigenti norme urbanistiche, e' consentita la costruzione di nuovi edifici e/o ampliamenti sugli allineamenti precostituiti e salvo parere contrario dell'ente proprietario della strada e dell' U.O. Lavori Pubblici del Comune. Per allineamento precostituito si intende esclusivamente il caso in cui l'edificio da realizzare e/o ampliare sia intercluso tra due altri edifici prossimi allo stesso e fronteggianti la strada a distanza inferiore a quella regolamentare. Tali edifici contigui devono possedere ognuno una volumetria minima di mc. 300. Nel caso in cui i due edifici contigui presentino differenti distanze dalla strada, l'allineamento consentito al nuovo fabbricato od all'ampliamento del fabbricato esistente, qualora esso venga a collegare gli edifici contigui esistenti, sarà quello con l'edificio posto a distanza maggiore dalla strada.

5.4 - Fuori dal perimetro dei centri abitati vale quanto previsto dal D.M. 01/04/1968 e dal nuovo codice della strada. Per qualsiasi tipologia di strada, nei casi di nuova costruzione o di ampliamento, è comunque da rispettare la distanza minima di ml 3 dal ciglio della strada.

5.5 - Le piste ciclabili individuate dal RU sono da considerarsi aree di pubblico interesse, soggette ad intervento pubblico di esproprio: negli interventi di trasformazione edilizia - urbanistica deve essere garantita una fascia di rispetto minima di 5 ml .

ART. 4 - AREE DI NUOVO IMPIANTO – COMPARTI EDIFICATORI

1 - Le aree di nuovo impianto sono individuate nelle planimetrie in scala 1/2.000 con uno specifico perimetro. Esse sono definite con parametri urbanistici, quantità e standard, tutti con valore prescritto, nonché dagli schemi grafici allegati alle normative, con valore orientativo. Gli schemi grafici hanno la funzione di localizzare le infrastrutture principali, gli standard e gli spazi pubblici, in modo che l'attuazione dell'intervento produca una parte organica e completa di città. Gli interventi si realizzano secondo quanto indicato nelle Norme

Tecniche di Attuazione del RU. Tutte le aree comprese nel perimetro, pur avendo diversa destinazione (strade, verde, parcheggi), concorrono proporzionalmente alla definizione della volumetria per la edificazione nella zona a ciò destinata. Tutti i proprietari delle aree comprese nel perimetro partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste ed alla volumetria ammessa in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

2 - Eventuali modifiche agli schemi grafici possono essere proposte dall'Amministrazione o dai privati. Nel caso di attuazione con un unico Piano Attuativo l'approvazione del nuovo schema grafico è contestuale all'adozione del Piano stesso. Nel caso di attuazione con più Piani Attuativi uno schema generale unitario, che garantisca l'organicità degli interventi, l'equilibrio fra spazi pubblici e privati in modo da reperire comunque gli standard urbanistici previsti dal D.M. 1444/1968 e dalla L. 122/1990, deve essere approvato preventivamente dall'Amministrazione.

3 - L'Amministrazione si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta non raggiunga la dimensione di un'unità organica; in tal caso si definisce un'unità organica minima e si invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

4 - L'edificazione nelle aree di nuovo impianto, può attuarsi per comparto (art.23 L.1150/1942) ed è possibile una suddivisione in sub comparti, da attuarsi anche separatamente, nel rispetto di quanto precedentemente previsto.

ART. 5 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

1 - È facoltà dell'Amministrazione comunale, anche per le zone nelle quali non sia previsto, in particolare per i lotti liberi di completamento o per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, chiedere la presentazione di un Progetto Planivolumetrico per gli interventi di particolare dimensione, per verifiche dell'inserimento ambientale, per il completamento delle opere di urbanizzazione.

2 - Il Progetto planivolumetrico è quindi lo strumento di progettazione da utilizzare su indicazione dell'amministrazione quando:

- per i caratteri ambientali;
- per la complessità e la dimensione dell'intervento;
- per la mancanza o l'insufficienza di opere di urbanizzazione;
- per l'esigenza di omogeneità architettonica;
- per la necessità di attuare le opere per unità minime d'intervento organiche, rendendo possibile un corretto assetto planivolumetrico, una migliore edificazione o la ristrutturazione urbanistica della zona;
- si richieda una preventiva definizione planivolumetrica dell'intervento, pur non essendo necessario un piano attuativo come in precedenza definito.

3 – Il progetto, redatto secondo gli elaborati individuati e specificati dall'ufficio competente, è approvato con Provvedimento Dirigenziale, unitamente allo schema di convenzione. Il Permesso di Costruire è soggetto a convenzione: approvata la lottizzazione si procede alla stipula della convenzione, registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante, in cui si stabiliscono i rapporti in relazione ad opere di urbanizzazione, allacci pubblici e quant'altro necessario a garantire un ordinato ed efficiente sviluppo dell'abitato. I proprietari delle aree comprese nel perimetro del progetto partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in misura proporzionale alla superficie delle proprie aree.

ART. 6 - ESECUZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DEI PRIVATI

1 - Nel caso di nuova edificazione il rilascio dei titoli abilitativi è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Le opere di urbanizzazione primaria sono strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato; le opere di urbanizzazione secondaria sono asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici

per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o con le zone già urbanizzate.

2 - Dove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte di privati, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione con Provvedimento Dirigenziale, previa espressione di parere favorevole da parte di tutte le aziende di gestione dei servizi, di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- sottoscrizione da parte dei richiedenti della convenzione urbanistica nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui cedono gratuitamente al Comune le aree interessate dagli interventi di opere di urbanizzazione primaria e si obbligano, entro la data indicata dall'atto stesso e secondo un "Programma di Attuazione" concordato con l'amministrazione stessa, all'esecuzione delle opere previste. La presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune, avverrà successivamente al collaudo delle stesse;
- prescrizione di una garanzia fideiussoria a copertura dell'importo delle opere di urbanizzazione, IVA e spese tecniche.

3 - Nel caso di lottizzazioni il rilascio dei singoli permessi di costruire, successivi alla approvazione dei piani attuativi o dei progetti planivolumetrici, è subordinato al raggiungimento di preordinati "stati di avanzamento" dei lavori di urbanizzazione, stabiliti dal Programma di attuazione suddetto. A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione la direzione dei lavori sarà affidata ad un tecnico di fiducia della Amministrazione comunale, scelto anche tra il personale interno all' Ufficio competente; le spese relative alla direzione dei lavori saranno comunque a carico del lottizzante.

4 - Le opere di urbanizzazione realizzate da privati non contestuali ad interventi di nuova edificazione, sono soggette a permesso di costruire e devono rispettare le condizioni del presente regolamento, le prescrizioni tecniche impartite dalle aziende di gestione dei servizi e dall'ufficio Lavori Pubblici.

ART. 7 – PARERE PREVENTIVO

1 - Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione comunale, nei soli casi in cui le norme siano di difficile interpretazione ovvero nei casi di cui ai commi 4 e 5 presente articolo, può presentare apposita istanza di massima o preventiva. La domanda di parere preventivo non può riferirsi a complessivi interventi edilizi già disciplinati compiutamente dalle norme comunali.

2 - La predetta istanza, redatta in carta libera e con due copie di tutti gli allegati, dovrà riportare:

- la generalità di chi effettua l'istanza, precisando di avere titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo alla richiesta;
- la descrizione dell'intervento e la specificazione della/e norma/e comunale/i a cui si riferisce la richiesta;
- indicazione sul "carico urbanistico" indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare, indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
- elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

3- Il parere preventivo espresso perde validità in caso di nuove disposizioni legislative, di nuove normative comunali e/o in caso di adozione di nuovi strumenti urbanistici; il parere preventivo, esprimendosi su singole norme comunali, fa comunque salve le ulteriori valutazioni e verifiche tecniche necessarie al momento della istruttoria per il rilascio e/o la verifica del titolo abilitativo

ART. 8 – CONTRIBUTI

1 - Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono soggetti al

pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da calcolare secondo i criteri e le modalità di cui alla L.R. 01/2005 e secondo la "Guida per l'applicazione del contributo" comunale .

2 – Ai fini della applicazione dell'art. 124, comma 2, della L.R. 01/2005, sulla base di criteri di abitabilità di un nucleo familiare medio, per "edificio unifamiliare" si intende una unità abitativa con superficie utile non superiore a mq 110.

ART. 9 – INTERVENTI RELATIVI A MANUFATTI TEMPORANEI (in sostituzione artt. 14 – 15 del REU)

1 - Si definiscono interventi per manufatti temporanei quelli volti ad installare strutture di facile asportabilità per esigenze temporanee di attività produttive esistenti. Sono ammessi purché non avvengano sostanziali e permanenti modifiche allo stato dei luoghi. Tutti gli interventi relativi ai manufatti temporanei sono soggetti alla presentazione di SCIA ai sensi dell'art. 79 della L.R. 01/2005, sentito il parere della Azienda USL. Possono rimanere in essere per un tempo predeterminato in relazione al loro scopo, comunque non superiore a 5 anni, trascorso il quale devono essere rimossi;

2 - Chiunque intenda installare manufatti a carattere temporaneo deve presentare oltre alla documentazione tecnica:

a) dichiarazione di impegno alla rimozione del manufatto ed al ripristino dell'originario stato dei luoghi;

b) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari alle operazioni di cui alla precedente lettera a) e sul loro costo;

c) polizza fideiussoria, di validità pari al periodo di installazione del manufatto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di cui alla precedente lettera a), per un importo pari alla perizia suddetta incrementata del 30%. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'Amministrazione Comunale su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario stato dei luoghi;

I manufatti temporanei che non siano rimossi entro i termini di cui ai precedenti commi sono da considerarsi abusivi e soggetti al conseguente regime sanzionatorio ai sensi di legge. In tal caso, decorsi inutilmente i termini

assegnati nel provvedimento sanzionatorio, è esclusa la fidejussione prestata.

3 - E' ammessa l'installazione di strutture temporanee necessarie a soddisfare obiettive esigenze contingenti, per una durata massima di 90 giorni dalla Comunicazione di Inizio Lavori di cui alla L.R. 01/2005. Per la loro installazione è necessario presentare polizza fidejussoria come specificato nel comma 2 c).

4 - L'installazione di manufatti legati ad eventi collettivi quali, a titolo esemplificativo, fiere, sagre, feste patronali, manifestazioni politiche, esposizioni ecc., la cui durata sia inferiore a gg. 30, è soggetta alla presentazione di semplice comunicazione, da potersi anche allegare all'istanza necessaria per il procedimento SUAP.

ART. 10 – RECINZIONI (in sostituzione art. 54 del REU)

1 - Le recinzioni con fondazioni continue, i muri di cinta e le cancellate, quando costituiscono intervento autonomo, sono subordinate a SCIA.

Le recinzioni che costituiscono parte integrante di una più complessa opera edilizia ne seguono l'iter. In tal caso i progetti presentati per la richiesta di Permesso di Costruire devono essere integrati col progetto delle recinzioni. Le recinzioni devono comunque essere coerenti con le caratteristiche del contesto in cui si collocano, devono essere conformi al presente allegato e rispettare le disposizioni del nuovo codice della strada e del suo regolamento di attuazione.

2 – In prossimità di strade, incroci e curve la vegetazione e le recinzioni non devono ostacolare la visibilità e la sicurezza del traffico. Lungo le vie comunali le recinzioni devono essere poste a 1,50 ml dalla sede stradale, salvo deroghe da concordare con l'ufficio LL.PP. preventivamente alla presentazione della SCIA.

Per recinzioni lungo strade provinciali o statali, lungo fossi di scolo delle acque meteoriche o in aree sottoposte a particolari servitù è necessario il nullaosta del competente organo proprietario o gestore. Per recinzioni lungo le vie comunali o verso spazi pubblici, è necessario richiedere l'allineamento dell'Ufficio tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori. Le recinzioni lungo fosse, anche a divisione di proprietà diverse, non devono creare impedimenti allo scolo delle acque.

3 - Per le recinzioni fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico è vietato l'uso di vetri sulle sommità, di rostre e ringhiere a punte libere, di filo spinato.

4 - Per lotti contigui di proprietà diverse, la recinzione deve essere unica e richiesta da entrambe le proprietà.

5 - Per le recinzioni sono ammesse esclusivamente le seguenti tipologie:

5.1. in pali e rete a supporto di verde rampicante ad esclusione delle zone omogenee "A Le aree Storiche";

5.2. in cancellata metallica ad esclusione delle zone omogenee "E – Aree Agricole di pianura, collina e fluviale come indicate dal RU;

5.3. con ringhiera metallica sovrastante a muretto intonacato/faccia-vista in mattone o pietra di altezza non superiore 50 cm, che consenta il corretto deflusso delle acque, ad esclusione delle zone omogenee "E – Aree Agricole di pianura, collina e fluviale come indicate dal RU;

Nei centri abitati l'altezza massima delle nuove recinzioni è fissata in ml. 1,50;

Per le zone produttive e per i fabbricati extra-urbani, sono consentite recinzioni di altezza massima di ml 2,00, nelle stesse tipologie costruttive sopra indicate.

6 – Nelle suddette zone omogenee è consentita la realizzazione di recinzioni con tipologia diversa da quelle indicate, qualora sia dimostrato con debita relazione idraulica che la loro esecuzione non interferisca con il regolare deflusso delle acque.

7 - Nelle zone agricole "E" di pianura, fluviale e collinare, la realizzazione della recinzione è consentita per i soli resedi catastali degli edifici, e per quelli identificati nella cartografia del RU.

In tali zone sono consentite deroghe alle tipologie e alle dimensioni suddette, su richiesta dei proprietari e previo parere consultivo della Commissione del Paesaggio, nei seguenti casi:

7.1 - per edifici di particolare interesse tipologico - architettonico, le recinzioni possono avere una diversa tipologia costruttiva coerente con l'edificio stesso, con un'altezza massima di ml. 1,50.

7.2 - per ragioni di sicurezza degli edifici residenziali esterni al perimetro dei centri abitati, le recinzioni con essenze arboree e rete di supporto possono avere un'altezza massima di 2,00 ml..

7.3 - non sono ammesse altri tipi di recinzioni, fatta eccezione per le recinzioni in

pali di legno (staccionata), rete e/o nastro elettrificato a bassa tensione, rete sarda, funzionali all'esercizio di attività agricole da parte di imprenditori agricoli e/o in presenza delle seguenti specie di animali di allevamento: equini, bovini e ovo-caprini, con altezza massima di ml. 1,50.

8 - Nelle recinzioni i cancelli di ingresso pedonali e/o veicolari, con laterali sostegni in muratura, sono sempre ammessi purché abbiano una altezza non superiore a 50 cm oltre la recinzione e presentino caratteristiche e materiali coerenti con la tipologia della stessa.

9 - L'altezza della recinzione è misurata rispetto al piano naturale di campagna o modificato, se approvato in progetto o, in caso di dislivello tra proprietà confinanti, dalla quota più alta.

ART. 11 – ELEMENTI DI ARREDO DELLE AREE PERTINENZIALI DEGLI EDIFICI

(ad integrazione art. 50 del REU)

Le installazioni degli elementi di arredo è ammessa nelle aree private pertinenti a civili abitazioni o poste in una fascia di ml. 50 dal fabbricato principale.

ART. 12 – PARCHEGGI *(ad integrazione artt. 4 - 23 del RU)*

1 - Le strade private di accesso ai parcheggi privati di due o più unità immobiliari, qualora siano a doppio senso di marcia, devono avere una larghezza minima della sede stradale di 5,50 ml e un marciapiede conforme alla L. 13/89. Strade private a senso unico devono avere una larghezza minima della sede stradale di 4,00 ml e un marciapiede conforme alla L. 13/89. Dimensioni maggiori delle sedi stradali possono essere richieste dall'U.T. in caso di interventi di particolari entità e carico urbanistico; deroghe ai suddetti requisiti possono essere richieste nei casi di strade private a servizio di un numero massimo di tre unità immobiliari.

2 - Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino aumenti del numero di unità abitative, anche senza aumento di volumetria, deve essere ricavato, all'interno dell'edificio o sulla sua area di pertinenza, almeno un posto auto per ogni unità abitativa in più risultante. Tale prescrizione non si applica all'interno di zona omogenea A, per le unità immobiliari prive di resede esclusivamente nel caso di interventi che comportino il cambio della destinazione

d'uso in residenziale senza aumento del numero delle unità immobiliari.

3 - L'individuazione degli spazi per parcheggi deve risultare chiaramente dagli elaborati grafici di progetto. Ai sensi della L. 122/1989, le aree individuate per i parcheggi privati saranno legate al fabbricato da vincolo pertinenziale mediante atto pubblico registrato e trascritto, da produrre in originale al Comune al momento della certificazione di fine lavori e/o della abitabilità del fabbricato.

4. Nelle aree di espansione residenziale soggette a progetto planivolumetrico o a piano attuativo, le aree di parcheggio pubblico (progettate e realizzate contestualmente ai fabbricati) non possono essere utilizzate come accessi a spazi privati; è fatto salvo il caso in cui venga dimostrato dal richiedente che tali accessi non recano pregiudizio alla capienza e alla funzionalità del parcheggio stesso.

ART. 13 – REQUISITI TECNICI DEGLI EDIFICI *(ad integrazione dell'art. 28 del REU)*

1 - Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e alla ristrutturazione edilizia.

2 - L'adattabilità dei locali, ai sensi della L. 13/89 e ss.mm.ii., deve essere garantita senza la perdita dei requisiti minimi previsti dal D.M. 5/7/1975 per gli altri locali di abitazione

3 - Nella costruzione delle scale devono essere rispettati i requisiti di cui al punto 4-1-10 del D.M. 14/1/89 n. 236 e le norme antincendio.

3.1 - Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non possono ricevere aria e luce, ambienti di abitazione, cucine, bagni e corridoi.

3.2 - Le scale condominiali non possono avere la disposizione dei gradini a ventaglio, né essere del tipo a chiocciola. Le scale di uso pubblico che collegano più di due piani debbono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno.

3.3 - Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.

4 - I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato minore non inferiore a 1 m. ed altezza non inferiore a mt. 2,40.

5 - Per la realizzazione di locali seminterrati o interrati valgono le disposizioni di cui all'articolo 16 del presente allegato.

6 - Negli edifici di interesse tipologico - architettonico di cui al Regolamento Urbanistico, la SCIA per l'inserimento dei soppalchi deve essere preceduta dalla richiesta di parere preventivo (di cui all'art. 7 del presente allegato) sulla compatibilità degli stessi con le caratteristiche degli immobili.

ART. 14 – LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

1 - I locali per l'allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente allegato ed alle disposizioni contenute nel Regolamento Comunale di Igiene, del Regolamento Comunale in materia di tutela degli animali e sottostanno alle leggi particolari vigenti in materia.

2- Fatta eccezione per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico e ambientale (ai sensi del D.lgs 42/04), nelle aree private delle zone omogenee B, C, D, F, l'esecuzione di recinti per cani in pali di legno o materiali metallici e rete, della dimensione massima di 8 mq e dell'altezza massima di ml. 1,80, infissi a terra e posti a distanza non inferiore a ml 1,50 dai confini di proprietà, è libera. Nelle aree private delle zone omogenee B, C, D, F i recinti di dimensioni maggiori di quelle sopra indicate sono soggette a SCIA.

I recinti possono essere posizionati anche a distanze inferiori o sullo stesso confine di proprietà previo consenso scritto del confinante.

La pavimentazione delle aree recintate è ammessa esclusivamente con materiale semplicemente appoggiato a terra e di facile asportabilità.

Tali recinti devono garantire un riparo rialzato su suolo per proteggere gli animali dalle intemperie, ai sensi dell'Ordinanza Sindacale n° 25/2002; inoltre devono rispettare le vigenti disposizioni di igiene e, qualora siano limitrofi o visibili da aree pubbliche, devono garantire la sicurezza delle persone ed essere opportunamente schermati con siepi.

La superficie massima occupata dai recinti per cani non può superare 18 mq.

3 - Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico e ambientale e nelle zone A, i recinti per cani non devono comportare alterazione dello stato dei luoghi e sono soggetti a SCIA: in questo caso le opere sono

subordinate alla preventiva acquisizione del nullaosta ambientale ai sensi del D.Lgs 42/04.

4 - Recinti per animali da cortile, soggetti a SCIA, devono essere in pali di legno o materiali metallici e rete, infissi a terra e posti a distanza non inferiore a ml 1,50 dal confine di proprietà con pavimentazione con materiale semplicemente appoggiato a terra e di facile asportabilità, della dimensione massima di 20 mq.

5 - Le pavimentazioni delle aree recintate, poste all'interno della superficie fondiaria degli edifici, concorrono al fine della verifica della permeabilità dei suoli di cui al successivo art. 16.

6 - Per gli interventi di cui al presente articolo, ricadenti nelle zone omogenee E, si rimanda all'Allegato 2 del Regolamento Urbanistico.

ART. 15 – PENSILINE, SCALE ESTERNE (ad integrazione dell'art. 36 c.6 del REU)

1 - Per "Pensiline si intendono gli elementi architettonici esterni agli edifici posti alla sommità delle aperture per ripararle dalla pioggia e dal sole, eseguite con le seguenti caratteristiche dimensionali e costruttive, ad esclusione dei fabbricati posti in zona omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68, la cui installazione è disciplinata nell'allegato 3 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico:

- sporgenza dal muro: massimo ml. 1,20;
- lunghezza: massimo 60 cm oltre ogni lato delle sottostanti aperture;
- tipologia: a sbalzo, ovvero con struttura in metallo verniciato nella stessa tonalità del fabbricato; copertura in vetro o plexiglass.

Pensiline di dimensioni maggiori o con caratteristiche diverse da quelle sopraindicate sono ammesse, sul patrimonio edilizio esistente, previa verifica del loro inserimento architettonico, tramite acquisizione del parere preventivo di cui all'art. 7 del presente regolamento.

2 - E' fatta salva la realizzazione di scale esterne ai fabbricati ricadenti in aree di recente formazione, previa acquisizione di parere preventivo favorevole di cui all'art. 7 del presente allegato.

ART. 16 – PREVENZIONE RISCHIO IDRAULICO

1 - Gli interventi per nuove opere pubbliche, per l'edilizia economica e popolare, per i piani per gli insediamenti produttivi e tutti gli interventi di iniziativa sia pubblica che privata

(piani di comparto edificatorio, piani di lottizzazione, piani di recupero, nuove costruzioni, ampliamenti comportanti aumento di superficie coperta, trasformazione morfologiche di aree, ecc.) sono consentiti a condizione che sia dimostrata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico, redatto da un tecnico abilitato, così come previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Serchio e dalle disposizioni legislative vigenti in materia idraulica. Gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico dovranno essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono.

In caso di modificazione morfologica, urbanistica ed edilizia di notevole entità, il Comune potrà disporre che il rilascio della relativa concessione o autorizzazione, sia subordinato alla preventiva realizzazione degli interventi previsti nel progetto di cui al presente comma.

2 - Per le nuove costruzioni è ammesso il rialzamento del piano di campagna originario fino al raggiungimento della quota del piano viario principale di accesso al resede delle stesse, qualora il dislivello non sia superiore a cm. 50 e che le previsioni di detto rialzamento sia contenuta nel progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico di cui al punto precedente. Il rialzamento è consentito per la sola area strettamente necessaria alla realizzazione dell'opera secondo parametri urbanistici della zona ove essa ricade. In caso di rialzamento del piano di campagna l'altezza del fabbricato è misurata a partire dalla quota dell'effettuato rialzamento stesso.

3 - Per le nuove costruzioni il piano di calpestio del primo solaio di vani abitabili non potrà essere realizzato ad un'altezza inferiore a cm. 50 dal piano di campagna originario o rialzato ai sensi del presente allegato. Per ristrutturazioni su edifici esistenti con il piano terra non rialzato rispetto al piano di campagna, se ne deve prevedere un rialzamento di almeno cm 20 rispetto al piano di campagna stesso.

4 - I vani seminterrati o interrati sono ammessi esclusivamente nel rispetto delle disposizioni di cui all' art. 3 del presente allegato.

5 - Nella realizzazione di nuovi edifici sia pubblici che privati si deve garantire il

mantenimento di una superficie permeabile, pari ad almeno il 50% della superficie fondiaria. Gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili delle eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale. Le opere di sistemazione degli spazi aperti pubblici o privati esistenti, anche se non contestuali a interventi su patrimonio edilizio esistente o ad interventi di nuova costruzione, qualora determinino sostanziali incrementi della superficie impermeabile e modifichino radicalmente il sistema dello smaltimento della acque meteoriche sono soggetti al rilascio di Permesso di Costruire.

6 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non è ammesso il cambio di destinazione d'uso da annessi a civile abitazione, ad attività commerciali o artigianali o comunque produttive, di locali parzialmente interrati o posti a livello del suolo, qualora non sia possibile il loro rialzamento fino al raggiungimento di cm. 20 dal piano viario o di campagna con il mantenimento dei requisiti relativi alla aerazione dei locali di cui al presente regolamento.

7 - Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è ammesso il cambio di destinazione d'uso di autorimesse seminterrate o interrate in magazzini o ripostigli annessi alla residenza, anche in deroga ai requisiti dimensionali ed alla condizioni idrogeologiche di cui ai "Locali seminterrati e interrati", purché venga chiuso l'accesso esterno al locale, venga adeguato il locale ai requisiti di impermeabilità e venga individuata, all'interno dello stesso immobile o nella sua area di pertinenza, una superficie sostitutiva per il parcheggio.

8 - La copertura e l'intubamento di fosse di scolo, canali e corsi d'acqua da parte di privati è vietata. Sono fatti salvi i casi di deroga e le modalità esecutive di cui ai commi successivi. È consentita la realizzazione di ponticelli carrabili e pedonali per l'attraversamento, della larghezza strettamente necessaria all'uso, a condizione che i manufatti non alterino la sezione corrente del corso d'acqua ed il profilo idraulico. La realizzazione di tali opere è

soggetta al rilascio del Permesso di Costruire.

9 - Nelle aree urbane o di nuova urbanizzazione la modifica della rete scolante può essere consentita previa presentazione di uno studio di sistemazione idraulica alternativo che garantisca il regolare deflusso delle acque meteoriche. L'intubamento di fossi è altresì consentita per fossi già parzialmente coperti, a condizione che non sia arrecato ulteriore pregiudizio allo scolo delle acque e previa verifica idraulica della fognatura. La costruzione di fognature bianche è consentita solo in sede stradale pubblica o di uso pubblico. Per interventi che prevedono modifiche ai sistemi di smaltimento delle acque con conseguenze dirette su canali di competenza del Consorzio di Bonifica, il progetto dovrà essere accompagnato dal parere favorevole del Consorzio.

10 - La realizzazione di recinzioni a confine delimitato da fossa campestre è consentita a condizione che il deflusso delle acque venga garantito da uno o da entrambi i lati della recinzione mediante fossa di scolo a cielo aperto o da canaletta murata aperta o coperta da grigliati rimovibili, per consentirne la regolare pulizia, di adeguata sezione e profilo idraulico.

11 - I vani seminterrati o interrati, qualora risultino compatibili con gli strumenti pianificatori in materia di rischio idraulico, potranno essere ammessi esclusivamente nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- la loro altezza utile interna sia compresa tra un minimo di mt. 2,20 ed un massimo di mt. 2,40 e la destinazione d'uso sia di natura accessoria;
- il loro collegamento con i piani superiori della costruzione avvenga tramite collegamenti interni e non siano previsti accessi diretti con l'esterno;
- il terreno interessato non sia soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee;
- la falda freatica risulti al di sotto del piano di posa del vespaio;

ART. 17 – PREVENZIONE DEGLI INCENDI

1 - Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso. Prima del rilascio del Permesso di Costruire, nei casi previsti dalla Legge, il progetto deve essere presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini della verifica della sua rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio di attestazione di presentazione.

ART. 18 – DEROGHE

1 - La facoltà di deroga è esercitata dal Comune e si può applicare alle disposizioni del presente allegato e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, nel rispetto dell'art. 54 della L.R. 03/01/2005 n° 1 e ss.mm.ii..

2 - I poteri di deroga possono essere esercitati alle seguenti condizioni:

-interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal RU a funzioni pubbliche o di interesse pubblico o generale;

- purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).

ART. 19 – SANZIONI PENALI ED AMMINISTRATIVE

1 - Salvo che il fatto non costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni, modalità esecutiva e procedure previste dal REU, si applicano le sanzioni penali di cui al Titolo IV del D.Lgs. 380/2001 e ss.mm.ii..

2 - Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia sono regolamentate dal D.Lgs 380/2001 e dalla L.R. 01/2005.