

REGOLAMENTO EDILIZIO  
DEL COMUNE  
DI  
CIVITELLA PAGANICO

**APPROVATO CON DELIB. C.C. N. 38 DEL 16.07.2009**

***Progettista:***

***Arch. Lorenzo Mugnai***

***Responsabile del Procedimento:***

***Arch. Lara Faenzi***

***Sindaco: Dott. Paolo Fratini***

**INDICE:**

**TITOLO I**

**FINALITA' - SOSTENIBILITA' E QUALITA' DELL'ARCHITETTURA**

**ART. 1 - Obiettivi generali**

**ART. 2 - Principi di sostenibilità delle trasformazioni urbane**

**ART. 3 - Qualità degli insediamenti e dell'architettura**

**TITOLO II**

**NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI**

**CAPO I**

**DISCIPLINA DEGLI ATTI E DEI PROCEDIMENTI**

**ART. 4 - Tipologia degli atti**

**ART. 5 - Definizione degli interventi**

**ART. 6 - Presentazione delle istanze e delle denunce**

**ART. 7 - Esame delle istanze**

**ART. 8 - Permesso di costruire:**

**. trasformazioni urbanistiche e edilizie**

**. procedure per il rilascio**

**. contributi ed adempimenti**

**. caratteristiche**

**. pubblicità e visione**

**. inizio ed ultimazione dei lavori**

**. presupposti per l'inizio dei lavori**

**. decadenza e proroga**

**. varianti del permesso di costruire**

**ART. 9 - Denuncia di inizio attività:**

**. casistica**

**. procedure**

**. varianti delle denunce di inizio dell'attività**

**. inizio ed ultimazione dei lavori**

**ART. 10 - Attività edilizia libera**

**ART. 11 - Atto di assenso comunale**

**ART. 12 - Opere da eseguirsi con procedura d'urgenza**

**ART. 13 - Permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria**

**ART. 14 - Aree sottoposte a tutela paesaggistica**

*.autorizzazione ex articolo 146 D. l.vo 42/2004*

*.opere eseguite in assenza di autorizzazione*

*.piani attuativi*

*ART. 15 - Autorizzazione per scarichi di reflui di competenza comunale*

*ART. 16 - Manufatti a carattere precario e temporaneo*

*ART. 17 - Pertinenze*

*ART. 18 - Arredi per il godimento e l'uso degli spazi aperti delle corti pertinenziali di edifici residenziali, pubblici esercizi, turistico-ricettivi e di agriturismo*

## **CAPO II**

### **COMMISSIONI E ORGANI COLLEGIALI**

*ART. 19 - La commissione urbanistica*

*ART. 20 - Il Collegio per il paesaggio*

## **TITOLO III**

### **ESECUZIONE DELLE OPERE**

#### **CAPO I**

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

*ART. 21 - Comunicazione inizio lavori ed adempimenti*

#### **CAPO II**

#### **ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI**

*ART. 22 - Soggetti responsabili*

*ART. 23 - Prescrizioni per i cantieri edilizi, cautele varie*

*ART. 24 - Documenti da conservare presso il cantiere*

*ART. 25 - Tutela dei reperti storici ed artistici*

*ART. 26 - Recinzioni e strutture provvisorie*

*ART. 27 - Demolizioni e scavi*

*ART. 28 - Ingombro degli spazi pubblici e ripristino*

*ART. 29 - Altri adempimenti*

#### **CAPO III**

#### **VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

*ART. 30 - Vigilanza e provvedimenti*

*ART. 31 - Ultimazione dei lavori: certificato di conformità e certificato di abitabilità o agibilità.*

## **TITOLO IV**

### **DECORO, SUOLO PUBBLICO, INSEGNE E PUBBLICITA'**

#### **CAPO I**

##### **DECORO**

**ART. 32 - Obblighi di manutenzione**

**ART. 33 - Finestre dei sotterranei**

**ART. 34 - Edifici dichiarati insalubri, anti-igienici, pericolosi o pericolanti**

#### **CAPO II**

##### **PRESCRIZIONI VARIE - SUOLO PUBBLICO**

**ART. 35 - Apposizione indicatori ed altri apparecchi**

**ART. 36 - Numero civico dei fabbricati**

**ART. 37 - Lapidi commemorative e stemmi**

**ART. 38 - Rampe per autoveicoli, uscite dalle autorimesse  
e passi carrabili**

**ART. 39 - Aggetti, sporgenze, balconi e pensiline**

**ART. 40 - Chiusura di aree fabbricabili**

**ART. 41 - Recinzioni**

**ART. 42 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico**

**ART. 43 - Insegne, pubblicità e tende**

## **TITOLO V**

### **CARATTERISTICHE EDILIZIE IGIENICO - SANITARIE**

#### **CAPO I**

##### **REQUISITI DEI LOCALI**

**ART. 44 - Classificazione dei locali**

**ART. 45 - Caratteristiche dei locali abitabili**

**Locali di categoria A**

**Locali di categoria S1**

**Locali di categoria S2**

**Locali di categoria S3**

**Disposizioni comuni ai vani scala**

**ART. 46 - Requisiti dei locali**

**Alloggi residenziali**

**Depositi, magazzini e annessi agricoli**

**Uffici, negozi e pubblici esercizi**

**Piani interrati o seminterrati**

***Piani terra di edifici di nuova costruzione***

***Sottotetti non abitabili e soffitte***

***Cortili***

***Chiostrine***

***Cavedi***

***Portici e loggiati***

***Locali tecnici***

***ART. 47- Distanze tra i fabbricati e dai confini***

***.Distanze tra fabbricati***

***.Distanze dai confini***

## **TITOLO VI**

### **NORME PROGETTUALI PER GLI EDIFICI RURALI**

***Art. 48 - ubicazione e sistemazione delle abitazioni rurali***

***Art. 49 - igiene delle abitazioni rurali***

***Art. 50 - servizi igienici nei fabbricati rurali***

***Art. 51 - intonaci, pavimenti e coperture di fabbricati rurali***

***Art. 52 - smaltimento acque luride per zone non servite da fognatura***

***Art. 53 - concimaie***

***Art. 54 - stalle, ovili e porcili***

***Art. 55 - serre***

***Art. 56 - pozzi, vasche di irrigazione e bacini ad uso sportivo***

***Art. 57 - recinzioni e sistemazioni esterne***

***Art. 58 – edifici diruti***

## **TITOLO VII**

### **NORME AMBIENTALI ED IGIENICO - COSTRUTTIVE**

#### **CAPO I**

#### **FONDAZIONI E MURATURE**

***ART. 59 - Caratteristiche delle fondazioni***

***ART. 60 - Isolamento termico e fonico***

***ART. 61 - Impianti termici di climatizzazione, di refrigerazione e di distribuzione del gas - canne fumarie e camini***

***ART. 62- Impianti elettrici e T.V.***

## **CAPO II**

### **RISPARMIO IDRICO E PROVVISTA DI ACQUA POTABILE**

**ART. 63 - Risparmio idrico**

**ART. 64 - Approvvigionamento e modalità costruttive**

## **CAPO III**

### **SISTEMI DI SMALTIMENTO**

**ART. 65 - Smaltimento delle acque bianche**

**ART. 66 - Centrali di sollevamento**

**ART. 67- Recapiti diversi dalla pubblica fognatura di reflui civili e misti**

**ART. 68 - Sistemi di smaltimento delle acque reflue domestiche**

**ART. 69- Sistemi di sub - irrigazione**

**ART. 70 - Sistemi di fito-depurazione**

## **CAPO IV**

### **REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI**

**ART. 71 - Rendimento energetico degli edifici**

**ART. 72 - Installazione di pannelli solari termici o di altri dispositivi di produzione di energia da fonti rinnovabili**

## **TITOLO VIII**

### **DEFINIZIONI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

**ART. 73- Definizioni**

**.edificio unifamiliare**

**.sagoma dell'edificio**

**.area di sedime dell'edificio**

**.volume**

**.varianti in corso d'opera che non comportino**

**sospensione dei lavori**

**.addizioni funzionali di cui all'articolo 79, comma 2,**

**lettera d, punto 3, della L.R.T. 1/2005**

**.tolleranze**

**ART. 74 - Indici edilizi ed urbanistici**

## **TITOLO IX**

### **SANZIONI ED ENTRATA IN VIGORE**

**ART. 75 - Sanzioni**

**ART. 76 - Sportello Unico Attività Produttiva (SUAP)**

**ART. 77 - Disposizioni finali e transitorie**

**ART. 78 - Entrata in vigore**

**ART. 79 – Norma di Chiusura**

**ALLEGATI**

**A - “Incentivi per l’edilizia sostenibile”**

**(Per l’applicazione degli incentivi per l’edilizia sostenibile si fa riferimento alle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” approvate con deliberazione della Giunta Regionale Toscana 28 febbraio 2005, n. 322, modificata dalla deliberazione della Giunta Regionale Toscana 03 aprile 2006, n. 218.)**

**B - “Titoli di proprietà documentazione ed elaborati progettuali da allegare alle domande o alle denunce.”**

**C - “Disposizioni per l’applicazione delle normative sui parcheggi privati da realizzare nelle nuove costruzioni o a servizio di quelle esistenti”**

**TITOLO I**  
**FINALITA' - SOSTENIBILITA' E QUALITA' DELL'ARCHITETTURA**

**ART. 1**

**OBIETTIVI GENERALI**

1. *Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 6 gennaio 2001, n. 380, è un atto normativo finalizzato a perseguire obiettivi d'interesse pubblico quali l'ordinato sviluppo edilizio ed urbanistico nell'ambito del territorio comunale.*
2. *Tutte le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono formulate nel rispetto dei principi fissati da leggi statali e regionali pur nell'autonomia regolamentare sancita con il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.*

**ART. 2**

**PRINCIPI DI SOSTENIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI URBANE**

1. *In coerenza con i principi stabiliti dalla legge regionale n. 1/2005, il presente strumento comunale si fonda, per le parti aventi carattere descrittivo e indicativo, sul concetto di sostenibilità delle trasformazioni permanenti e sulla rinnovabilità delle risorse essenziali del territorio.*
2. *Il presente Regolamento persegue, altresì, il mantenimento degli indicatori sensibili all'ambiente, ai valori umani, al benessere collettivo, in quanto in grado di apprezzare la qualità ambientale come ragione di insediamento di attività pregiate.*
3. *Il presente Regolamento recepisce le disposizioni del decreto legislativo 19.08.05 n. 192 e delle successive modifiche introdotte dal decreto legislativo 29.12.2006, n. 311, della L.R.T. 39/2005 e del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152. Recepisce e regola, inoltre, le norme incentivanti l'edilizia sostenibile, di cui all'articolo 145 e seguenti della L.R.T. 1/2005 così come dettagliatamente descritte nell'allegato A "Edilizia sostenibile" al presente regolamento.*

**ART. 3**

**QUALITA' DEGLI INSEDIAMENTI E DELL'ARCHITETTURA**

1. *La qualità degli insediamenti urbani e degli elementi dell'architettura, la tutela del paesaggio, dell'ambiente e delle bellezze naturali, delle testimonianze di valore storico, la sicurezza delle costruzioni e dei loro abitanti, partecipano ad innalzare il livello della qualità della vita. A tal fine, per la realizzazione degli interventi edilizi, il presente regolamento raccomanda, recepisce ed incentiva le norme riguardanti l'edilizia sostenibile.*



2. *L'architettura è elemento fondamentale della storia e della cultura del nostro paese; essa rappresenta una delle forme di espressione artistica essenziale nella vita quotidiana dei cittadini, costituisce il patrimonio di domani ed è parte integrante dell'ambiente urbano e dell'ambiente rurale.*

3. *Un'architettura di qualità migliora il rapporto dei cittadini con il loro ambiente e può contribuire efficacemente alla coesione sociale, alla creazione di posti di lavoro, alla promozione del turismo culturale, allo sviluppo economico più in generale.*

4. *L'architettura e l'urbanistica sono prestazioni intellettuali, culturali, artistiche, professionali. Esse rappresentano, pertanto, un servizio al contempo culturale ed economico.*

5. *Sulla base di questi principi ogni attore, ciascuno per il proprio ruolo e per la propria competenza, è consapevole che dalla sua azione può derivare un innalzamento del livello complessivo della qualità urbana.*

## **TITOLO II**

### **NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I**

#### **DISCIPLINA DEGLI ATTI E DEI PROCEDIMENTI**

#### **ART. 4**

##### **TIPOLOGIA DEGLI ATTI**

1. *Nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, a secondo della loro natura ed entità sono soggette a:*

- *permesso di costruire;*
- *denuncia di inizio attività.*
- *permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria.*

2. *Ai sensi dell'articolo 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267 i provvedimenti di cui al presente regolamento sono rilasciati, salvo diversa e specifica indicazione, a firma del Responsabile del Servizio.*

3. *Si può prendere visione, presso i competenti uffici comunali, previo richiesta scritta ai sensi dell'art. 22, comma 1, lettera b) della Legge del 7 Agosto 1990 n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo) e successive modificazioni, degli atti autorizzativi e dei relativi atti di progetto.*

#### **ART. 5**

##### **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. *La definizione degli interventi edilizi, in via prevalente, è quella prevista dalla L.R.T. 1/2005 e dal D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.*

2. *Il Comune può disciplinare ulteriormente il campo delle definizioni, anche in rapporto alle esigenze di raccordo con il proprio strumento urbanistico generale, con allegati al presente regolamento edilizio comunale. Il Comune può altresì emanare, con appositi atti dirigenziali, specificazioni ed esemplificazioni sulla definizione degli interventi edilizi.*

#### **ART. 6**

##### **PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE E DELLE DENUNCE**

1. *Le istanze e le denunce dovranno essere presentate sugli appositi moduli predisposti dal Comune e, al fine di essere dichiarate ricevibili, dovranno essere corredate da:*

- a) - atto comprovante la proprietà o il titolo legittimante la richiesta (nel caso di strumenti attuativi, gli estremi della convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale) contenente i dati identificativi delle proprietà compresi i riferimenti catastali;
- b) - codice fiscale o partita I.V.A.;
- c) - dati anagrafici se il richiedente è persona fisica, dati inerenti la sede sociale e legale in caso di società;
- d) - indicazione del recapito del richiedente (se diverso da quello indicato al punto precedente);
- e) - copia della quietanza od estremi di pagamento dei diritti e di segreteria, se dovuti sulla base delle vigenti normative e delle conseguenti deliberazioni comunali;
- f) - documentazione di cui all' allegato B: "Documentazione ed elaborati progettuali da allegare alle domande o alle denunce";
- g) - ogni altra documentazione che il progettista ritenga necessaria;
- h) - dall' attestazione dell'esito favorevole inerente la procedura di valutazione di impatto ambientale, ove necessaria;
- i) - ogni altro documento, elaborato, progetto o certificazione previsti da specifiche normative di settore;
- l) - nel caso di permesso di costruire, una dichiarazione a firma del richiedente e del progettista qualora gli stessi intendano avvalersi o meno della facoltà di provvedere direttamente all' acquisizione di tutti i pareri, nulla osta, o atti di assenso comunque denominati necessari per l' esecuzione dei lavori e preliminari al rilascio del permesso di costruire. Se tale acquisizione è effettuata direttamente dal richiedente, la domanda dovrà essere corredata di tutti i pareri suddetti. Se a tale acquisizione provvede il Comune, la domanda dovrà essere corredata di tutta la documentazione necessaria a tale scopo.

m) - ogni parere, nulla osta o atto di assenso di enti diversi dal Comune, nonché il preventivo atto di assenso di cui all' articolo 79, comma 4 lettera d) della L.R.T. 1/2005, ove dovuto.

3. Le istanze e le denunce devono essere firmate dall' avente titolo e dal progettista.

Nell'ipotesi che vi siano più progettisti ognuno dovrà sottoscrivere il progetto per la parte di propria competenza.

4. I competenti uffici del comune verificano le istanze o le denunce e, nel caso che le stesse risultino carenti della documentazione prevista dal presente articolo, saranno dichiarate irricevibili mediante provvedimento a firma del Responsabile del Servizio.

Tale provvedimento, nel quale verrà opportunamente indicata la documentazione mancante, sarà comunicato all'interessato con notifica a mezzo postale entro 15 giorni dalla presentazione dell' istanza. Se l'interessato non ottempera a quanto sopra entro 90 giorni dalla data di ricevimento della

*richiesta di integrazioni, l'istanza o la denuncia si intende respinta e, senza ulteriore istruttoria, sarà archiviata dall'ufficio.*

## **ART. 7**

### **ESAME DELLE ISTANZE**

*1. Per le istanze divenute ricevibili e cioè complete della documentazione di cui al precedente articolo 6, si provvederà a comunicare al richiedente o suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento nonché la data di inizio dello stesso.*

*2. Il responsabile del procedimento verifica la completezza formale della domanda e provvede a segnalare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o dell'accertamento di conformità.*

*3. La richiesta di integrazioni sarà comunicata all'interessato con notifica a mezzo postale, entro 15 giorni dalla data di inizio del procedimento. Se l'interessato non ottempera a quanto sopra entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di integrazioni, l'istanza si intende respinta e sarà archiviata dall'ufficio.*

*4. L'esame delle istanze risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere del Comune e degli altri Enti Pubblici, nonché delle aziende, società o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.*

*Sono altresì ammesse deroghe nel caso di progetti che beneficiano di contributi pubblici per i quali sono imposti termini prescrittivi per il rilascio degli atti abilitativi all'esecuzione dei lavori.*

## **ART. 8**

### **PERMESSO DI COSTRUIRE**

*1. Trasformazioni urbanistiche ed edilizie.*

*1.1 Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, gli interventi di cui all' articolo 78 della L.R.T. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni. Sono da considerarsi interventi soggetti a permesso di costruire, oltre a quanto indicato dalla legge regionale:*

*a) la realizzazione di impianti per lo smaltimento dei liquami non recapitanti in pubblica fognatura assimilabili ad opere di urbanizzazione (depuratori);*

*b) la realizzazione di vasche ad uso irriguo in quanto impianto che comporta trasformazione permanente del suolo inedificato.*

*1.2 Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato e l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.Lgs. del 12 Aprile 2006 n.163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e*

2004/18/CE) e successive modificazioni ed integrazioni, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

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

## *2 Procedure per il rilascio.*

*2.1 Alle istanze formalmente complete si applicano le procedure di cui al comma 4, e seguenti dell'articolo 83 della L.R.T. 1/2005.*

*2.2 Nei termini previsti da tali procedure, il responsabile del procedimento acquisisce, ove necessari:*

- i pareri di uffici o commissioni interni al Comune;*
- il parere delle aziende, dei consorzi o delle società che gestiscono servizi pubblici locali;*
- il parere eventuale delle commissioni comunali competenti.*

*2.3 Il Responsabile del procedimento assegna il termine di 30 giorni per l'espressione dei pareri di cui sopra, decorso il quale si prescinde da essi.*

*2.4 Il Responsabile del procedimento, inoltre:*

- cura l'istruttoria;*
- 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;*
- trasmette al Dirigente la proposta del provvedimento da emanare.*

## *3 Contributi ed adempimenti.*

*3.1 Contestualmente alla comunicazione di rilascio del permesso di costruire, il Dirigente comunica all'interessato, con notifica a mezzo postale, i termini entro i quali dovranno avere inizio e fine i lavori, a pena di decadenza del permesso stesso, nonché l'importo dei contributi dovuti.*

*3.2 Il ritiro del permesso di costruire dovrà avvenire entro i termini di validità dello stesso e comunque prima dell'inizio dei lavori, previo pagamento del relativo contributo.*

*A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere presentata copia della relativa ricevuta o quietanza nonché, nel caso di rateizzazione, della polizza fidejussoria prestata a garanzia delle somme rimanenti.*

*3.3 In alternativa al pagamento immediato degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, gli importi dovuti potranno essere corrisposti secondo le scadenze, modalità e procedure sancite dalle deliberazioni comunali vigenti.*

*3.4 L' inizio effettivo dei lavori potrà avvenire solamente previo ritiro del permesso di costruire.*

## *4 Caratteristiche.*

*4.1 Il permesso di costruire deve contenere:*

- a) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
- b) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante dello stesso;
- c) l'entità dei contributi da corrispondere ai sensi dell' articolo 119 della L.R.T. 1/2005;
- d) l'esatta ubicazione e/o l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- e) gli estremi degli eventuali atti amministrativi che hanno abilitato il titolare a richiedere il permesso;
- f) gli estremi dei pareri, nulla-osta o autorizzazioni acquisiti dal responsabile del procedimento;
- g) i termini entro i quali debbono essere iniziati e ultimati i lavori;
- h) le eventuali condizioni e/o prescrizioni cui è subordinata la realizzazione delle opere.

4.2 Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della L.R.T. 1/2005 e l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo VIII della legge medesima.

5 Pubblicità e visione.

5.1 Dell' avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all' Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

6 Inizio ed ultimazione dei lavori

6.1 I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso e terminare entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

6.2 Il Dirigente può concedere un termine superiore a tre anni per l'ultimazione dei lavori esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

6.3 Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Testo Unico n. 81 del 2008, l'efficacia della permesso di costruire è sospesa in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 90, 93, 99, e 100 dello stesso decreto legislativo. Il permesso di costruire riacquista efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze. La notifica preliminare, oltre a contenere quanto disposto dall'allegato XII al Testo Unico n. 81/2008, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento quando previsto, certificato dal professionista abilitato, e del rispetto della L.R.T. 64/2003 (Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri edili).

6.4 L'inizio dei lavori deve essere obbligatoriamente comunicato al Comune con le modalità di cui al successivo articolo 21.

6.5 Dell'avvenuta esecuzione dei lavori deve essere resa dichiarazione al Comune con le modalità di cui al successivo articolo 31.

6.6 Se i lavori non sono terminati nei tempi indicati nel permesso di costruire, gli stessi dovranno essere sospesi e potranno essere ripresi solo dopo gli adempimenti di cui ai successivi punti 8.6) e 8.7). Il titolare del permesso di costruire ed il direttore lavori dovranno inoltrare dichiarazione ed eventuali elaborati grafici inerenti la consistenza delle opere eseguite e di quelle da ultimare.

#### 7 Presupposti per l'inizio dei lavori

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

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

#### 8 Decadenza e proroga.

8.1 Ove il titolare del permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso, questo decade e, per l'esecuzione delle medesime opere, deve essere richiesto nuovo titolo.

8.2 Alla nuova richiesta di permesso di costruire si applicheranno le norme, in materia urbanistico – edilizia, vigenti al momento.

8.3 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nel permesso di costruire può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso stesso. Sono tali i seguenti fatti :

- a) il sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
- b) il provvedimento di sospensione dei lavori;
- c) la dichiarazione di fallimento dell'originario titolare del permesso in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) impedimenti derivanti da eventi naturali;
- e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta del permesso di costruire.

8.4 Ricorrendo uno dei casi di cui al precedente punto 8.3, il titolare del permesso di costruire può avanzare, entro i termini di validità dello stesso, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico - edilizia vigente al momento della proroga medesima.

8.5 Il permesso di costruire è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui sopra, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità la proroga non potrà essere superiore a mesi sei.

8.6 Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il permesso di costruire decade e le relative opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stato richiesto e rilasciato nuovo titolo. La realizzazione della parte di intervento non ultimata, sarà soggetta a rilascio di nuovo permesso di costruire, salvo che la stessa non rientri tra le opere realizzabili mediante denuncia di inizio dell'attività. In ogni caso si dovrà procedere, ove necessario, al ricalcolo del contributo di cui all'articolo 119 della L.R.T. 1/2005.

8.7 La nuova istanza sarà esaminata in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo titolo.

8.8 L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

9 Varianti del permesso di costruire.

9.1 Alle varianti ai permessi di costruire si applicano le stesse disposizioni previste per il rilascio dei permessi. Per le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei lavori, così come definite dal successivo articolo 73 del presente regolamento, si applicano le disposizioni e le procedure di cui al punto 5) dello stesso articolo.

## **ART. 9**

### **DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Casistica.

1.1 Sono opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività quelli ricompresi nella casistica di cui all'articolo 79 della L.R.T. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

1.2 Ai sensi del citato articolo 79, comma 4, lettera d) sono soggetti a preventivo atto di assenso rilasciato dal Comune:

- gli interventi ricadenti nell'ambito dei centri storici, così come individuati dagli strumenti urbanistici vigenti, ed a condizione che tali interventi modifichino l'aspetto esteriore degli edifici;
- gli interventi su edifici che, nella classificazione prevista dallo strumento urbanistico vigente, sono considerati di carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, ed a condizione che tali interventi modifichino l'aspetto esteriore degli edifici.

1.3 Sono inoltre soggetti a denuncia di inizio dell'attività, ai sensi dell'articolo 79, comma 1, lettera f), della L.R.T. 1/2005, i seguenti interventi purchè corredati del parere della competente A.S.L., in quanto la verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie comporta valutazioni tecnico-discrezionali:



- a) la realizzazione di impianti per lo smaltimento dei liquami non recapitanti in pubblica fognatura, non assimilabili ad opere di urbanizzazione;
- b) la realizzazione di manufatti precari per le esclusive esigenze di cantiere di cui all' articolo 16, punto 2.3) del presente regolamento;
- c) le addizioni funzionali di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d, punto 3 della L.R.T. 1/2005, così come definite al successivo articolo 72, punto 6, del presente regolamento.

1.4 Ai sensi dell'articolo 16 della L.R.T. 39/2005, sono soggetti a DIA, salvo quanto diversamente disposto all'articolo 13 della stessa legge regionale, i seguenti interventi:

- a) l'installazione di impianti di illuminazione in spazi aperti, di potenza complessiva superiore a 25.000 lumen, laddove gli stessi impianti non siano già soggetti a permesso di costruire ai sensi della L.R.T. 1/2005;
- b) l'installazione, alle condizioni fissate dal PIER (Piano di Indirizzo Energetico Regionale) e dai provvedimenti attuativi dello stesso, di pannelli solari termici da 20 a complessivi 100 metri quadrati, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1, L.R.T. 39/2005;
- c) l'installazione, alle condizioni fissate dal PIER e dai provvedimenti attuativi dello stesso, di pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale da 3 a complessivi 10 chilowatt, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1, della L.R.T. 39/05;
- d) l'installazione, alle condizioni fissate dal PIER e dai provvedimenti attuativi dello stesso, di pannelli solari termici oltre 100 metri quadrati e di pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale superiore a complessivi 10 chilowatt, purchè a servizio di edifici esistenti e da installare nell'area di pertinenza degli stessi edifici, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1, L.R.T. 39/2005. In tal caso la presentazione di denuncia di inizio dell'attività è subordinata alla presentazione del preventivo atto di assenso comunale di cui al successivo articolo 11 del presente regolamento;
- e) l'installazione, alle condizioni fissate dal PIER e dai provvedimenti attuativi dello stesso, di impianti eolici di potenza nominale da 5 a complessivi 50 chilowatt, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1, L.R.T. 39/2005.

## 2. Procedure.

2.1 Alle denunce di inizio dell' attività si applicano le procedure di cui all' articolo 84 della L.R.T. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e quelle di cui all'articolo 6 del presente regolamento.

2.2 L' acquisizione di ogni parere, nulla osta o atto di assenso di enti diversi dal Comune, nonché il preventivo atto di assenso di cui all' articolo 79, comma 4 lettera d) della L.R.T. 1/2005, ove dovuto, sono a carico del richiedente e dovranno essere allegati al momento della presentazione.

### *3. Varianti alla denuncia di inizio dell'attività.*

*3.1 Nel caso di varianti di denunce di inizio dell'attività, l'interessato deve presentare una nuova denuncia, descrivendo le variazioni da apportare all'intervento originario. Per le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei lavori, così come definite dal successivo articolo 73 del presente regolamento, si applicano le disposizioni e le procedure di cui al punto 5) dello stesso articolo.*

### *4. Inizio ed ultimazione dei lavori.*

*4.1 I lavori non potranno avere inizio prima di venti giorni dalla data di presentazione della denuncia e dovranno comunque iniziare, a pena di decadenza, entro un anno dalla stessa data. La relativa comunicazione dovrà essere effettuata con le modalità di cui al successivo articolo 21.*

*4.2 Dell'avvenuta esecuzione dei lavori deve essere resa dichiarazione al Comune con le modalità di cui al successivo articolo 31.*

*4.3 Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera dovrà essere abitabile o agibile, non potrà essere superiore a tre anni dalla data di presentazione. Qualora gli stessi non vengano ultimati nei termini suddetti, l'interessato dovrà presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata.*

## **ART. 10**

### **ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

*1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, gli interventi di cui all'articolo 80 della L.R.T. 1/2005, quelli di cui all'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 e quelli, a tali normative assimilati da successive e specifiche disposizioni legislative.*

*2. In particolare, ai sensi dell'articolo 17 della L.R.T. 39/2005, non necessitano di titolo abilitativo, laddove realizzati secondo le condizioni fissate dal P.I.E.R. (Piano di indirizzo energetico regionale) e dai provvedimenti attuativi dello stesso, i seguenti interventi:*

*a) installazione di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 20 metri quadrati, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1 L.R.T. 39/05;*

*b) installazione di pannelli solari termici per applicazioni nel settore florovivaistico, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1 L.R.T. 39/05;*

*c) installazione di pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 3 chilowatt, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1 L.R.T. 39/05;*

*d) installazione di impianti eolici di potenza uguale o inferiore a 5 chilowatt, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1 L.R.T. 39/05;*

*e) installazione di impianti di microgenerazione a gas naturale fino a 3 megawatt termici, nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1 L.R.T. 39/05;*

*f) installazione di impianti di produzione energetica alimentati a biomassa fino a 0,5 megawatt termici.*

3. *Gli interventi di cui al successivo articolo 18 del presente regolamento “Arredi per il godimento e l’uso degli spazi aperti delle corti pertinenziali di edifici residenziali, turistico –ricettivi e di agriturismo”, purchè realizzati in conformità a tale articolo.*

4. *Non necessitano di titolo abilitativi, ai sensi della L.R.T. 39/2005 e della L.R.T. 1/2005, le modifiche e manutenzioni degli impianti di cui agli articoli 11, 13, 15 e 16, comma 3 della L.R.T. 39/2005, esistenti o in corso di realizzazione, salvo quanto previsto dall’articolo 16, comma 4 L.R.T. 39/05.*

5. *Gli interventi di cui ai precedenti comma 2. e 3., realizzati nell’ambito dei centri storici, così come individuati dagli strumenti urbanistici vigenti o su edifici che, nella classificazione prevista dagli stessi, sono considerati di carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale, sono soggetti a preventivo atto di assenso di cui all’articolo 11 del presente regolamento.*

## **ART . 11**

### **ATTO DI ASSENSO COMUNALE**

1 *Le istanze relative al preventivo atto di assenso comunale di cui all’ articolo 79, comma 4, lettera d) della L.R.T. 1/2005, dovranno essere corredate da:*

- a) dati anagrafici se il richiedente è persona fisica o dati inerenti la sede sociale e legale in caso di società;*
- b) codice fiscale o partita I.V.A.;*
- c) indicazione del recapito del richiedente se diverso da quello indicato al punto precedente;*
- d) n. 2 copie della documentazione grafica e fotografica idonea per la individuazione dell’ubicazione e della natura dell’ intervento proposto;*

2 *L’esame delle domande, risultate formalmente complete, si svolge secondo l’ordine di presentazione delle stesse.*

3 *Entro 30 giorni dalla data di ricevimento della domanda, il Responsabile del Procedimento cura l’istruttoria della pratica e la porta al Collegio ambientale per il parere di competenza. Successivamente trasmette l’ esito al richiedente mediante comunicazione postale A.R. o mediante consegna diretta al richiedente stesso o suo delegato che firmerà per ricevuta.*

4 *Nell’atto di assenso dovrà essere esplicitato che lo stesso non costituisce titolo all’esecuzione delle opere.*

## **ART . 12**

### **OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA DI URGENZA**

1. *Potranno essere iniziate in assenza di permesso di costruire o D.I.A.:*

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Comune per la tutela della pubblica incolumità;*
- le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.*

2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore, deve essere data comunicazione al Comune dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza.

3. In relazione alle caratteristiche delle opere iniziate con procedura d'urgenza, l'interessato dovrà provvedere, nei successivi 15 giorni, ad inoltrare al Comune la relativa istanza di permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività, con la prescritta documentazione.

## **ART . 13**

### **PERMESSO DI COSTRUIRE ED ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' IN SANATORIA.**

1. Procedure per la presentazione e l'esame del permesso di costruire in sanatoria.

1.1 Per la presentazione e l'esame del permesso di costruire in sanatoria, si applicano le disposizioni previste per il permesso in via ordinaria. Il rilascio è subordinato al pagamento della relativa oblazione.

2. Procedure per la presentazione e l'esame dell'attestazione di conformità in sanatoria.

2.1 La domanda per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria deve essere corredata della documentazione prevista per i casi di denuncia di inizio dell'attività. Nel caso di incompletezza di tale documentazione si applicano le disposizioni di cui all'articolo 6 del presente Regolamento.

2.2 Il rilascio di tale atto dovrà avvenire nei successivi 60 giorni dalla completezza formale dell'istanza ed è subordinato al pagamento dell'oblazione o della sanzione amministrativa.

3. Rilascio permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria.

3.1 Il Comune provvederà a comunicare al richiedente, mediante notifica e/o a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., l'importo dell'oblazione o della sanzione amministrativa determinata ai sensi di legge, indicando di provvedere al pagamento di quanto richiesto entro 30 giorni dalla data di notifica e/o di ricevimento della comunicazione postale.

3.2 Qualora il pagamento avvenga entro tale termine si provvederà al rilascio dell'attestazione di conformità o del permesso di costruire in sanatoria dandone comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo servizio postale con raccomandata A.R.

3.3 Nel caso di mancato pagamento, entro i termini stabiliti nel presente articolo, verranno applicate le sanzioni per opere abusive previste nelle singole fattispecie del titolo VIII° della L.R.T. 1/2005.

3.4 Nel caso di rilascio di permesso di costruire in sanatoria o di attestazione di conformità, il pagamento dell'oblazione o della sanzione amministrativa, determinata ai sensi del titolo VIII° della L.R.T. 1/2005, potrà avvenire in forma rateizzata secondo le modalità e le procedure sancite dalla normativa vigente o dalle specifiche regolamentazioni comunali.

4 Contributi.

4.1 Qualora il rilascio del permesso di costruire in sanatoria o dell'attestazione di conformità comporti il pagamento dei contributi di cui al titolo VII della L.R.T. 1/2005, il Dirigente, contestualmente al rilascio dell'atto autorizzatorio, comunica all'interessato l'importo degli stessi.

4.2 I contributi dovranno essere versati, inderogabilmente, nei trenta giorni successivi alla data di notifica o alla comunicazione postale A.R. Se entro tale termine il richiedente non provvede ad effettuare i versamenti prescritti, saranno applicate le sanzioni e le procedure previste dall' articolo 128 della L.R.T. 1/2005.

4.3 Il pagamento degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, dovrà avvenire con le scadenze, le modalità e le procedure sancite dalle deliberazioni comunali vigenti.

## **ART . 14**

### **AREE SOTTOPOSTE A TUTELA PAESAGGISTICA**

1 Autorizzazione ex articolo 146 del Decreto Legislativo 42/2004.

1.1 Gli interventi da eseguire su immobili sottoposti alla disciplina di cui al Decreto Legislativo n. 42/2004 (parte terza Beni Paesaggistici) sono subordinati al rilascio d'apposita autorizzazione.

1.2 L'interessato deve inoltrare istanza al Comune corredata la stessa della documentazione prevista dall'articolo 6 del presente regolamento.

1.3 L'istanza è esaminata dal Responsabile del procedimento con le modalità espresse dagli articoli 6 e 7 del presente regolamento.

1.4 L'autorizzazione di cui all'articolo 146 del decreto legislativo 42/2004 è rilasciata o negata, con il procedimento in via transitoria di cui all'articolo 159 del citato decreto. Copia di tale atto sarà immediatamente trasmessa alla competente Soprintendenza per l'esercizio del potere di annullamento di cui al comma 3 dello stesso articolo 159. La comunicazione è inviata contestualmente agli interessati, per i quali costituisce avviso di inizio di procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge n. 241/1990. Decorso il termine di cui al comma 3 dell' articolo 159 o successivamente alla data di ricevimento del parere della Soprintendenza, sarà comunicata ai richiedenti, mediante raccomandata AR, l'avvenuta conclusione del procedimento e la conseguente necessità di provvedere al ritiro dell'autorizzazione stessa.

1.5 Successivamente all'entrata in vigore del procedimento previsto dall'articolo 146 del decreto legislativo 42/2004 , l' autorizzazione ai fini paesaggistici sarà rilasciata con le procedure di cui all'articolo 88 della L.R.T. 1/2005.

2. Opere eseguite in assenza di autorizzazione.

2.1 Per opere eseguite in aree sottoposte a tutela paesaggistica, in assenza di autorizzazione, si applicano le disposizioni di all'articolo 167 del decreto legislativo 42/2004.

2.2 Per le istanze di accertamento di conformità paesaggistica, si applicano le procedure di cui ai commi 4 e 5 dello stesso articolo 167. La documentazione necessaria per la presentazione di tali istanza è la stessa di quella prevista per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

### 3. Piani attuativi

3.1 L'autorizzazione dovrà essere acquisita prima dell'adozione dei piani attuativi.

3.2 Qualora i piani attuativi contengano anche precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali o costruttive, tali da consentire la valutazione degli effetti paesaggistici degli interventi nella loro fase esecutiva, la relativa autorizzazione ex articolo 146 Decreto Legislativo 42/2004 sostituisce quella richiesta per le singole istanze edilizie purchè conformi al piano attuativo approvato.

## **ART. 15**

### **AUTORIZZAZIONE PER SCARICHI DI REFLUI DI COMPETENZA COMUNALE**

1. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati, fatti salvi gli scarichi di acque reflue domestiche che recapitano in reti fognarie che sono ammessi nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato.
2. Gli scarichi di acque reflue industriali, urbane ed assimilabili che recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte dell'ATO competente per territorio.
3. Gli scarichi di acque reflue industriali e urbane che non recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte della Provincia.
4. Gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte del Comune. L'istanza dovrà essere presentata su appositi modelli predisposti dal Comune, e dovrà essere corredata dalla certificazione di un professionista abilitato che attesti la conformità dell'impianto di smaltimento realizzato al progetto autorizzato e, ove prescritto, copia dell'attestazione dell'ARPAT (per impianti oltre 100 e fino a 2.000 abitanti-equivalenti), sulla regolare esecuzione dell'impianto, accertata in corso d'opera.
5. Il responsabile del procedimento entro il termine di 15 giorni dal ricevimento dell'istanza verifica la completezza e, ove necessario, provvede a richiedere le necessarie integrazioni. Qualora il richiedente non provveda entro il termine di 30 giorni, dalla data di ricevimento della richiesta, l'istanza si intende respinta. L'autorizzazione allo scarico, relativa alle istanze formalmente complete, deve essere rilasciata entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta o dalla data di presentazione degli elementi integrativi. Qualora il Comune risulti inadempiente nei termini sopra indicati, l'autorizzazione si intende temporaneamente concessa per i successivi 60 giorni, salvo revoca.
6. Salvo quanto previsto dal Decreto Legislativo 59/2005, l'autorizzazione allo scarico è valida per quattro anni dal rilascio della stessa ed è suscettibile di sospensione o revoca ai sensi dell'articolo 130

*del Decreto Legislativo 152/2006, qualora non vengano rispettate le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.*

*7. L'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche non recapitanti in pubblica fognatura è tacitamente rinnovata, qualora le caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico non risultino modificate rispetto a quelle autorizzate. Qualora, invece, tali caratteristiche qualitative e quantitative risultino diverse si provvederà a rinnovare l'autorizzazione sulla base di una nuova istanza da presentarsi entro i termini del Decreto Legislativo 152/2006.*

*8. L'eventuale autorizzazione provvisoria allo scarico, connessa alla fase di avvio degli impianti di depurazione e di acque reflue con scarico che non recapita in pubblica fognatura, potrà essere rilasciata solo per impianti superiori a 15 abitanti/equivalenti, nelle forme e con le modalità di cui alla apposita regolamentazione regionale.*

*9. L'autorizzazione allo scarico di reflui va comunque acquisita dagli interessati prima della presentazione al comune dell'attestazione di abitabilità o agibilità degli edifici.*

## **ART . 16**

### **MANUFATTI A CARATTERE PRECARIO E TEMPORANEO**

#### *1. Definizione.*

*1.1 I manufatti a carattere precario sono quelli che non determinano trasformazione durevole e permanente del suolo.*

*1.2 I manufatti di qualsiasi tipo che siano destinati a permanere in modo duraturo sullo stesso luogo, indipendentemente dal loro ancoraggio al suolo, perdono la caratterizzazione di precarietà, in quanto privi dei requisiti di temporaneità e occasionalità, e sono considerati a tutti gli effetti costruzioni.*

#### *2. Manufatti per cantieri edili.*

*2.1 In materia di edilizia ed urbanistica sono ammessi precari per le esclusive esigenze di cantiere (quali depositi per il ricovero dei materiali e dei macchinari, servizi vari per i lavoratori ecc..) connesse ad opere od interventi per i quali è stato rilasciato specifico permesso di costruire od altro titolo abilitativo.*

*2.2 Per la loro esecuzione, se effettuata nell'ambito delle aree coincidenti con quelle dell'intervento autorizzato o nelle prospicienti aree pubbliche debitamente concesse, e per opere che non comportano permanenza di lavoratori o scarichi soggetti a controllo igienico - sanitario, non è richiesta nessuna autorizzazione.*

*2.3 Sono invece soggetti a denuncia di inizio dell'attività, i precari realizzati in aree esterne a quelle di cantiere (in caso di opere che interessano vasti ambiti territoriali quali strade e condotte) e quelli che richiedono verifiche di conformità con normative di carattere igienico - sanitario.*

*2.4 La permanenza dei manufatti precari sopra descritti è consentita fino al completamento dei cantieri per i quali sono stati realizzati e dovranno pertanto essere completamente rimossi all'ultimazione dei lavori e comunque entro i termini di validità dell'atto che autorizza l'opera principale.*

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

*2.6 Per particolari ragioni connesse all'entità dei precari da realizzare od alle caratteristiche delle aree interessate dalle costruzioni, il comune può richiedere idonee garanzie, anche finanziarie, per l'integrale ripristino dei luoghi.*

*3. Manufatti per altre attività.*

*3.1 L'installazione di manufatti precari diversi da quelli di cantiere sarà disciplinata in appositi e specifici atti.*

## **ART. 17**

### **PERTINENZE**

*1. Sono considerate opere pertinenziali quelle che rispondono alle seguenti caratteristiche:*

- abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;*
- siano preordinate ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale;*
- siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso;*
- siano prive di un effettivo autonomo valore di mercato;*
- siano separate dall'edificio principale;*
- le dimensioni siano modeste ed in rapporto con quelle dell'edificio principale;*
- le dimensioni e caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.*

*2. Il rilascio di permesso di costruire nonché la presentazione della denuncia di inizio di attività, per la realizzazione dei locali di cui al comma 1, sono subordinati alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da trascriversi a cura e spese del proprietario ed in cui venga stabilito:*

*a) il vincolo di pertinenzialità permanente per gli spazi costituenti pertinenze ai sensi del presente articolo, con allegata l'identificazione grafica, sia degli spazi pertinenziali interni o esterni alle costruzioni, sia della cosa principale cui sono asserviti;*

*b) il divieto alla modifica della destinazione d'uso di tali spazi e la loro inalienabilità rispetto alla cosa principale cui sono asserviti;*

*c) le eventuali sanzioni, di cui al titolo VIII della L.R.T. 1/2005, da applicarsi nei casi di inottemperanza.*

*3. Qualora le pertinenze di fabbricati esistenti siano alienate separatamente dall'edificio a cui sono asservite, non potranno essere autorizzate opere analoghe a servizio dell'edificio che ne è rimasto sprovvisto.*



## **ART . 18**

### **ARREDI PER IL GODIMENTO E L' USO DEGLI SPAZI APERTI DELLE CORTI PERTINENZIALI DI EDIFICI RESIDENZIALI, PUBBLICI ESERCIZI, TURISTICO-RICETTIVI E DI AGRITURISMO**

1. Per la fruizione degli spazi aperti delle corti pertinenziali degli edifici, sono ammessi manufatti accessori leggeri e non vincolati al suolo, funzionali agli usi principali, quali gazebo, pergolati e arredi da giardino.

2. Detti manufatti, se realizzati con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte, non sono conteggiabili in termini di superficie coperta e di volume, ma la loro realizzazione è comunque sottoposta a Denuncia di Inizio Attività ed al rilascio di autorizzazione ambientale se in presenza di vincolo.

3. Si forniscono di seguito le definizioni dei manufatti in oggetto.

#### **3.1 Gazebo.**

Si definisce gazebo un manufatto costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura inclinata a colmo centrale in tela o canniccio, completamente aperta sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a ml. 3,00 e superficie coperta non superiore a mq. 16,00.

La superficie occupata è considerata superficie permeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

#### **3.2 Pergolato o altra struttura ombreggiante.**

Tali strutture, dovranno essere realizzate con elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell' alluminio anodizzato), atti a consentire il sostegno del verde rampicante o della copertura ombreggiante che potrà essere in tela o canniccio. E' vietato l' uso di altri tipi di materiale. La superficie coperta non potrà essere superiore a mq. 30. La stessa non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

La presenza di qualsiasi tipo di copertura, diversa da quella precedentemente descritta, esclude la struttura dalla definizione data e non ne consente l' autorizzazione. Gli stessi possono essere installati su terrazzi ed attici a condizione che rispettino le definizioni sopra riportate e comunque non ingombrino oltre il 50 % della superficie del balcone o dell'attico.

#### **3.3 Arredi da giardino.**

*Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e del volume, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto. Sono compresi in tale definizione:*

*- Piccoli forni, anche in muratura, purchè di superficie complessiva (compresi gli accessori quali piani di appoggio, contenitori per legna etc...) non superiore a 2,00 mq. ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza;*

*- Piccole serre, nel numero massimo di una per ogni resede di pertinenza con superficie non inferiore a 100 mq. Dette serre dovranno essere realizzate con struttura metallica (con l' esclusione dell' alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione.*

*La superficie della serra non potrà superare i 4,00 mq. e la sua altezza massima non dovrà essere superiore a ml. 2,20. Potranno essere destinate esclusivamente al ricovero di piante da giardino ed è vietato qualsiasi altro uso, anche parziale.*

*- Piccoli manufatti in legno destinati al ricovero attrezzi fino ad una superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima al colmo di ml. 2,20.*

*4. La realizzazione delle piscine a uso privato è ammessa in relazione alla loro compatibilità alle norme degli strumenti urbanistici vigenti.*

*4.1 La superficie massima ammissibile deve essere non superiore a mq 100 per una volumetria massima di mc 200. I bordi delle piscine devono essere delle dimensioni più contenute possibili, in particolare almeno tre lati devono avere una larghezza non superiore a 1,50 metri e devono essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'edificio a cui sono pertinenziali, con preferenza con quelli naturali*

*4.2. Nel caso in cui la piscina si trovi in una posizione che interferisca con visuali panoramiche, ovvero inserita all'interno di aree di pregio ambientale, architettonico ecc. deve essere prevista un'apposita schermatura con specie arboree e arbustive tipiche locali.*

*4.3 La dotazione idrica per le piscine deve essere autonoma e non può essere reperita dall'acquedotto comunale o da qualsiasi altra fonte o sorgente ad uso idropotabile.*

*4.4 La gestione delle acque di scarico deve avvenire nel rispetto della normativa regionale vigente.*

*4.5 I vani tecnici a servizio della piscina dovranno essere realizzati interrati ed in prossimità della stessa.*

**CAPO II**  
**COMMISSIONI E ORGANI COLLEGIALI**  
**ART. 19**

**LA COMMISSIONE URBANISTICA**

**1. Natura.**

*1.1 La Commissione Urbanistica, è un organo tecnico-consultivo dell'Amministrazione Comunale che può essere istituita ai sensi dell'articolo 85 della Legge regionale n. 1/2005 e successive modificazioni.*

*1.2 La Commissione Urbanistica si esprime sulla qualità progettuale in generale, con particolare riferimento al valore architettonico, formale ed estetico dell'opera progettata, al suo equilibrato inserimento nel contesto urbano e rurale nonché in quello dove emergono valori di tipo ambientale, monumentale, storico ed artistico.*

*1.3 Nel rispetto delle attribuzioni previste dalle leggi dello Stato e da quelle Regionali ed in relazione all'esercizio della propria competenza specifica, l'attività consultiva della Commissione Urbanistica si svolge mediante l'espressione di pareri non vincolanti.*

*1.4 La Commissione Urbanistica è chiamata ad esprimersi relativamente a:*

- strumenti urbanistici attuativi e loro varianti;*
- piani di coltivazione e recupero ambientale relativamente all'esercizio dell'attività estrattiva in genere;*
- costruzione di opere d'urbanizzazione ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, per la realizzazione delle reti infrastrutturali viarie e ferroviarie, di telecomunicazioni, di trasporto energetico e dell'acqua, quando queste assumono importanza per la rilevanza dell'opera o per le modificazioni indotte nel sistema territoriale urbano ed extraurbano;*
- progetti di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale;*
- altri progetti comportanti rilevanti trasformazione del territorio, del tessuto edilizio esistente e di immobili di particolare pregio storico, artistico ed ambientale, che il responsabile del procedimento intende sottoporre al parere della Commissione.*

**2. Composizione.**

*2.1 La Commissione è composta da:*

- a) Dirigente responsabile dell'Area Tecnica che assume le funzioni di Presidente;*
- b) Esperto in materia urbanistica, pianificazione e assetto del territorio;*
- c) Esperto in architettura;*
- d) Esperto in edilizia sostenibile.*

**3. Nomina.**

*3.1 La Commissione è nominata dalla Consiglio comunale e dura in carica per il periodo di quattro anni dalla data della nomina ed esercita comunque le proprie funzioni sino all'insediamento della nuova Commissione.*

3.2 *Gli esperti di cui ai punti b), c) e d) sono membri elettivi che saranno individuati tra personalità con provata esperienza e curriculum professionale tale da garantire un apporto qualitativo ai lavori della Commissione. I membri elettivi possono rimanere in carica, consecutivamente, per non più di due mandati amministrativi.*

#### 4. *Convocazione.*

4.1 *La Commissione Urbanistica è convocata dal Presidente presso la sede comunale ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.*

4.2 *La convocazione scritta deve essere inviata ai Commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.*

#### 5. *Funzionamento.*

5.1 *In caso di rinuncia, decadenza o dimissioni dei membri elettivi, gli stessi dovranno essere sostituiti dal Consiglio comunale entro 60 giorni dalla data di comunicazione di rinuncia, decadenza o dimissioni.*

5.2 *E' considerato decaduto il membro elettivo che, senza giustificato motivo, risulti assente per tre sedute consecutive.*

5.3 *Non possono far parte contemporaneamente della Commissione i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.*

5.4 *Il membro elettivo non può essere dipendente dell' Amministrazione Comunale.*

5.5 *Per la validità delle sedute della Commissione Urbanistica deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di loro vi deve essere obbligatoriamente il Presidente e due dei membri elettivi.*

5.6 *Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.*

5.7 *Alle riunioni della Commissione Urbanistica possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Presidente della Commissione stessa.*

5.8 *I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per l'illustrazione del progetto o per eventuali chiarimenti.*

*Possono, comunque, essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.*

5.9 *I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro, anche di natura informatica, dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono essere riportati i voti ottenuti e le eventuali dichiarazioni di voto. Copia autenticata dei verbali delle singole sedute dovrà essere inviata ai singoli Comuni.*

5.10 *I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente, dal Segretario della Commissione e dai Commissari presenti alla seduta.*

5.11 Il parere espresso dalla Commissione Urbanistica deve essere riportato in forma sintetica sugli elaborati grafici e relazionali della copia originale della pratica esaminata, i quali dovranno altresì essere firmati dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

5.12 Le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, sono svolte da un dipendente del comune individuato dal Presidente.

5.13 Il rimborso di partecipazione alla Commissione, gettoni di presenza e spese di viaggio, è regolamentato da appositi atti emessi dai competenti organi.

## **ART. 20**

### **IL COLLEGIO PER IL PAESAGGIO**

#### **1. Natura**

1.1 Per l'esercizio delle funzioni di cui al titolo VI, capo IV della L.R.T. 1/2005, in materia di controllo e gestione dei beni soggetti a tutela paesaggistica, viene istituito, ai sensi del comma 8, dell'articolo 89 della stessa legge, il Collegio per il paesaggio.

1.2 Il collegio svolge le proprie mansioni per le pratiche che necessitano del parere ex articolo 89 della L.R.T. 1/2005 e per gli accertamenti di compatibilità di cui agli articoli 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004.

#### **2. Composizione**

2.1 Il Collegio è composto da tre membri scelti tra gli esperti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 89, comma 6 della citata L.R.T. 1/2005, attestato mediante curriculum professionale.

#### **3. Nomina**

3.1 Il Consiglio provvede alla formazione del collegio mediante la nomina di tre membri. Il collegio dura incarica per il periodo di tre anni dalla data della nomina ed esercita comunque le proprie funzioni fino all'insediamento del nuovo collegio. Alla delibera di nomina devono essere allegati il curriculum di cui al precedente punto 2.1 nonché l'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia.

3.2. Non possono essere nominati in qualità di esperti:

- i componenti elettivi degli organi del comune.

3.3 I membri esperti di cui al presente articolo, possono essere rieletti una sola volta.

#### **4. Convocazione**

4.1. Le sedute del collegio dovranno essere convocate con un preavviso di almeno sei giorni, oltre che con mezzi di posta ordinari, anche via fax o per posta elettronica. I membri effettivi del collegio devono comunicare eventuali assenze con un preavviso di almeno ventiquattro ore, tramite i mezzi indicati precedentemente.

#### **5. Funzionamento**

5.1 In caso di rinuncia, decadenza o dimissioni di membri effettivi, gli stessi dovranno essere sostituiti dal Consiglio entro 60 giorni dalla data di comunicazione di rinuncia, decadenza o dimissioni, con uno o più membri supplenti.

5.2 L'assenza ingiustificata di un membro, a tre sedute consecutive del collegio, comporta la decadenza della nomina.

5.3 Alle sedute del collegio, che saranno pubbliche, partecipa, un funzionario verbalizzante. Può inoltre partecipare, senza diritto di voto, il responsabile del procedimento e/o del servizio del comune.

5.4 L'illustrazione dei progetti sottoposti all'esame del collegio può essere effettuata dal responsabile del procedimento o del servizio.

5.5 I membri che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione; possono, a giudizio del collegio, essere invece chiamati per l'illustrazione del progetto o per eventuali chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti da esaminare. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

5.6 Le sedute del collegio sono valide in presenza di tutti i membri.

5.7 I processi verbali delle sedute sono riportati in appositi registri a fogli numerati vidimati dal funzionario verbalizzante. Al termine delle sedute il verbale viene chiuso con la firma dello stesso funzionario e con quella dei membri partecipanti. I verbali possono provenire anche da procedure informatizzate. In tal caso, il verbale di ogni pratica deve essere sottoscritto dal funzionario verbalizzante e dai membri partecipanti alle sedute stesse.

Nei processi verbali deve essere riportata la votazione dei membri esperti, con la relativa motivazione e si dovrà inoltre dare atto se trattasi di parere ex articolo 89 della L.R.T. 1/2005 o di accertamento di compatibilità di cui agli articoli 167 e 181 del Decreto Legislativo 42/2004.

5.8 Il parere espresso dal collegio deve essere riportato in forma sintetica sugli elaborati grafici e relazionali della copia originale della pratica esaminata.

5.9 I pareri favorevoli o contrari vengono espressi con la maggioranza assoluta dei voti dei presenti. I componenti del collegio possono votare in senso favorevole o contrario, ma non astenersi dal voto, qualora abbiano partecipato all'esame della pratica. Tali pareri sono obbligatori ma non vincolanti.

5.10 Il rimborso di partecipazione al collegio, gettoni di presenza e spese di viaggio, è regolamentato da appositi atti emessi dai competenti organi del Comune.

**TITOLO III  
ESECUZIONE DELLE OPERE**

**CAPO I  
OPERAZIONI PRELIMINARI**

**ART. 21**

**COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI E ADEMPIMENTI**

1. *Il titolare del permesso di costruire o D.I.A. deve dare comunicazione scritta al Comune dell'inizio dei lavori, contestualmente all'inizio dei medesimi. La comunicazione deve contenere l'indicazione e la firma del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice unitamente ai codici identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE.*

*Qualunque successiva variazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere comunicata entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto subentro.*

2. *Contestualmente alla comunicazione di cui al precedente punto 1), il committente inoltra al Comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'articolo 86, comma 10 del Decreto Legislativo n. 276/2003. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori ed è quindi sospesa l'efficacia del titolo abilitativo. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altre imprese, il committente deve produrre il DURC del soggetto subentrante entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto subentro. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa alla prosecuzione dei lavori ed è quindi sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.*

3. *Per le opere ricadenti nell'ambito dell'applicazione del decreto legislativo n. 81/2008, la comunicazione suddetta deve contenere la dichiarazione di aver ottemperato, presso l'ASL competente, agli obblighi derivanti dagli articoli 90, 93, 99, e 100 dello stesso decreto legislativo, nonché - per le imprese - delle disposizioni relative all' applicazione delle norme tecniche di settore vigenti. Nel caso di inosservanza di tali obblighi, da parte del committente o del responsabile dei lavori, l'efficacia del permesso di costruire o della D.I.A. è sospesa ed i suddetti titoli riacquistano efficacia dopo l'ottemperanza delle osservanze.*

4. *Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione della normativa antisismica, alla comunicazione di inizio dei lavori, dovrà essere allegata dimostrazione dell'avvenuto deposito del progetto presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio.*

5. *Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., deve darne immediata comunicazione al Comune indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa. Dispone altresì le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro. Il Comune può far cessare l'occupazione del suolo pubblico*

*eventualmente autorizzata salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore. Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione scritta al Comune. Tali interruzioni non incidono sui termini di validità dell'atto abilitativo.*

*6. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere: ingegnere, architetto, geometra, perito edile, industriale o agrario, o altro libero professionista, nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; dovranno essere inoltre abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti ai rispettivi ordini o albi professionali.*

*7. Per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che sono soggette al deposito di D.I.A., alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno inoltre essere allegati le attestazioni dell'avvenuto deposito dei progetti complementari previsti da norme vigenti.*

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

- le opere in corso di realizzazione;*
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;*
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;*
- il nominativo del progettista;*
- il nominativo del direttore dei lavori;*
- il nominativo dell'esecutore dei lavori unitamente ai codici identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE;*
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);*
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);*
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);*
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);*
- il nominativo del responsabile dei lavori;*
- il nominativo del progettista degli impianti (ove prescritto);*
- il nominativo dell'installatore degli impianti (ove prescritto);*
- ogni altro dato o nominativo previsto o prescritto da norme vigenti.*

## **CAPO II**

### **ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI**

#### **ART. 22**

##### **SOGGETTI RESPONSABILI**

*1. Il titolare del permesso di costruire o della D.I.A., il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono responsabili della regolare esecuzione delle opere, delle prescrizioni contenute nel*



*permesso di costruire o nei pareri, nulla osta o atti di assenso comunque necessari per l' esecuzione dei lavori e di ogni disposizione legislativa o regolamentare vigente in materia urbanistica, edilizia e di impianti tecnologici, a norma dell' articolo 131 della L.R.T. 1/2005.*

*2. I permessi di costruire e le D.I.A. sono riferite agli elaborati progettuali sottoscritti dai tecnici abilitati ed ogni dichiarazione infedele od omissione di stati di fatto e di diritto degli immobili oggetto degli interventi sono pertanto da imputarsi alla esclusiva responsabilità dei tecnici che hanno presentato i progetti.*

*3. Sono in ogni caso fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.*

### **ART. 23**

#### **PRESCRIZIONI PER I CANTIERI EDILIZI, CAUTELE VARIE**

*1. E' cantiere ogni luogo dove sono eseguiti lavori soggetti o meno ad atti abilitativi.*

*2. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.*

*3. L'impresa esecutrice dei lavori dovrà adottare tutte le precauzioni al fine di evitare lo spargimento dei materiali di cantiere sulla proprietà pubblica.*

*4. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del Decreto Legislativo 9 Aprile 2008 n. 81 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 dello stesso Decreto Legislativo n. 81/2008.*

*5. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato ed organizzato in modo da risultare libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.*

*Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.*

*6. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale, o di altro dispositivo imposto dal Codice della Strada.*

*7. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.*

*8. In ogni cantiere di lavoro, per il periodo necessario all'esecuzione dell'opera, il datore di lavoro deve mettere a disposizione dei lavoratori, servizi igienici, acqua ad uso potabile e dovranno comunque rispettarsi le norme igienico-sanitarie previste dalla legislazione vigente.*

9. L'installazione di manufatti precari per le esclusive esigenze del cantiere dovrà essere autorizzata nei casi e con le modalità dell' articolo 16 del presente regolamento.

10. Nell'esecuzione delle opere edilizie l'esecutore dovrà adottare, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone ed a cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l'osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, comprese quelle relative alle opere in conglomerato cementizio semplice e armato e alla prevenzione incendi.

## **ART. 24**

### **DOCUMENTI DA CONSERVARE PRESSO IL CANTIERE**

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

a) permesso di costruire o D.I.A., comprese le eventuali varianti, e relativi elaborati di progetto;

b) copia, vistata dal direttore dei lavori, degli atti restituiti con vidimazione dell'Ufficio per la Tutela del Territorio competente relativamente alla normativa antisismica, corredata dal relativo progetto esecutivo;

c) copia del giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore degli stessi come prescritto dall'articolo 108 del L.R.T. 1/2005;

d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;

e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

f) nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del Decreto Legislativo 9 Aprile 2008, n. 81, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia del Piano di Sicurezza, ove necessario, e della notifica preliminare di cui all'articolo 99 dello stesso Decreto Legislativo n. 81/2008.

g) la documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta in discarica regolarmente autorizzata a norma di legge o trattati e recuperati nei modi consentiti.

## **ART. 25**

### **TUTELA DI REPERTI STORICI ED ARTISTICI**

1. Se nell'esecuzione delle opere edilizie o di scavi si fanno ritrovamenti di presunto interesse storico, artistico o archeologico, si dovrà dare immediatamente avviso al Comune e si dovranno sospendere i

*lavori al fine di lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni legislative vigenti in materia.*

## **ART. 26**

### **RECINZIONI E STRUTTURE PROVVISORIE**

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

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

*2. Quando non sia permessa o sia superflua la recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovrà essere costruito ad un'altezza tale che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di 4,50 metri se invade la sede stradale, non meno di 2,40 metri se entro la larghezza del marciapiede e dovrà essere eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.*

*3. Salvo l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia, i ponti di servizio, le incasellature, ecc., devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità pubblica e dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie a terzi e alla pubblica viabilità.*

*4. Le recinzioni provvisorie, che devono essere eseguite prima di iniziare i lavori, dovranno essere alte almeno 2 metri e costruite secondo le linee e le modalità eventualmente prescritte dall'Amministrazione Comunale.*

*5. I serramenti delle aperture d'ingresso di tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serrature e tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.*

*6. Tutti i materiali dovranno essere posti o conservati nell'interno del recinto di cantiere.*

*7. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie dovranno essere convenientemente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di segnali a luce rossa che devono rimanere accesi dalla sera alla mattina.*

*8. Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore è tenuto a chiedere la preventiva concessione di suolo pubblico.*

*9. Ogni struttura provvisoria (ponti di servizio, scale, rampe, impalcature, ecc.) dovrà avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.*

*10. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non potranno venire posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme stabilite dalle*

*Autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata, dalle disposizioni di legge e regolamentari, la vigilanza in materia.*

## **ART. 27**

### **DEMOLIZIONI E SCAVI**

- 1. Nelle demolizioni dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori.*
- 2. E' vietato tenere accumulati i materiali provenienti dalle demolizioni quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, dissesti del terreno e conseguente danneggiamento o interferenza ai fabbricati vicini.*
- 3. E' altresì vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via o dall'alto dei ponti e dei tetti; i materiali dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.*
- 4. Dovrà in ogni caso essere evitato il sollevamento della polvere, usando ogni mezzo opportuno, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.*
- 5. Gli scavi dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele necessarie ad impedire qualsiasi rovina o franamento.*
- 6. Gli scavi dovranno essere convenientemente segnalati e illuminati durante le ore notturne; quelli che insistono su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno altresì essere racchiusi con apposito recinto; rimane vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico se non autorizzato.*
- 7. La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti.*
- 8. Il conferimento dei materiali di risulta dovrà avvenire in discarica regolarmente autorizzata a norma di legge o trattati e recuperati nei modi consentiti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali dovrà essere conservata presso il cantiere.*

## **ART. 28**

### **INGOMBRO DEGLI SPAZI PUBBLICI E RIPRISTINO**

- 1. E' vietato ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione.*
- 2. Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale può consentire, a richiesta dell'interessato, il deposito temporaneo di materiali, sentito il Comando di Polizia Municipale ed applicando le norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.*
- 3. I responsabili dei cantieri devono assicurare la costante pulizia del suolo pubblico comunque interessato dai lavori.*

4. Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore, tutte le opere pubbliche o di uso pubblico che siano state manomesse in conseguenza dei lavori.

5. L'area pubblica provvisoriamente occupata per l'esecuzione dei lavori dovrà essere riconsegnata completamente libera a cura e spese dell'esecutore.

6. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, trovano applicazione le disposizioni di cui al vigente Codice della Strada nonché le ulteriori disposizioni comunali vigenti in materia.

## **ART. 29**

### **ALTRI ADEMPIMENTI**

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

a) richiesta del numero civico all'ufficio preposto del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;

b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura all'Ente o Azienda che gestiscono tale servizio. L'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati.

c) domanda di autorizzazione allo scarico di reflui che recapitano o meno in pubblica fognatura, nei casi previsti dalla legislazione vigente.

## **CAPO III**

### **VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

## **ART. 30**

### **VIGILANZA E PROVVEDIMENTI**

1. Il Comune esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti, alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nella D.I.A. e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

2. Il Comune, per l'attività di vigilanza, si avvale di funzionari, agenti di Polizia Municipale e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

3. I funzionari o agenti di Polizia Municipale incaricati del controllo devono redigere dettagliato verbale da consegnare al Dirigente per i provvedimenti di competenza.

4. I funzionari e gli agenti di Polizia Municipale hanno il diritto di venire ammessi in qualsiasi momento, per il controllo di vigilanza, all'interno dei cantieri e degli edifici dove si svolgono i lavori.

5. Il Dirigente, qualora risulti la mancata rispondenza delle opere alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nel permesso di costruire o nella D.I.A., ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari.

## **ART. 31**

### **ULTIMAZIONE DEI LAVORI: CERTIFICATO DI CONFORMITÀ E CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

1. Prima della scadenza dei termini di validità dell'atto abilitativo, il titolare dello stesso dovrà inoltrare al Comune apposita dichiarazione di fine lavori. Contestualmente a tale adempimento scade il termine ultimo per il deposito delle varianti di permesso di costruire di cui all'articolo 83, comma 12, della L.R.T. 1/2005 con il versamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 109 della stessa legge.

2. A tale dichiarazione andrà allegata certificazione di un professionista abilitato circa la conformità delle opere eseguite al progetto presentato ed alle relative varianti.

3. L'attestazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari, redatta secondo il modello predisposto dal Comune, deve essere depositata presso lo stesso comune entro 30 giorni dalla dichiarazione di fine lavori previo pagamento dei diritti dovuti sulla base delle deliberazioni comunali vigenti. Il mancato deposito, entro i termini stabiliti, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77,00 a 464,00 euro di cui all'articolo 24, comma 3, del D.P.R. 380/2001. Tale attestazione 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 di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

In tali casi, una volta dichiarati ultimati i lavori e certificata la conformità delle opere eseguite al progetto presentato, ovvero applicate le sanzioni pecuniarie di cui al Titolo VIII° della L.R.T. 1/2005, l'agibilità o l'abitabilità è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico – sanitarie.

4. Alla certificazione di conformità od alla attestazione di agibilità o abitabilità, il professionista allega e trasmette al Comune, obbligatoriamente, i certificati, le dichiarazioni di conformità, i collaudi, le autorizzazioni, gli atti comprovanti gli allacciamenti alle reti tecnologiche, nonché ogni altro documento previsto da specifiche normative o da altre disposizioni comunali in vigore al momento

*dell'attestazione ed il cui elenco esplicativo potrà essere stabilito con apposito atto dirigenziale. Gli atti comprovanti l'iscrizione o l'avvenuta variazione catastale, ovvero la dichiarazione che le opere eseguite non hanno comportato variazione del classamento, dovranno essere allegati alla certificazione di conformità o, nel caso sia necessaria all'attestazione di agibilità o abitabilità.*

*5. La documentazione sopra indicata, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.*

*6. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui l'attestazione, completa della documentazione di cui al precedente punto 4), perviene al comune.*

*7. Il Comune, entro 180 giorni dalla acquisizione della attestazione, potrà disporre, anche a campione, ispezioni tramite i propri uffici ovvero tramite l'ASL, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni. In alternativa alla verifica tramite A.S.L., il dichiarante può allegare all'attestazione di agibilità/abitabilità la dichiarazione circa la conformità con le norme igienico-sanitarie rilasciata dalla stessa A.S.L., dopo l'ultimazione dei lavori.*

*8. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva vale quanto previsto dalla specifica normativa di riferimento, indicata al 5° comma dell'articolo 86 della L.R.T. 1/2005.*

*9. L'attestazione di abitabilità o agibilità può essere relativa anche solo a parti di edifici purchè le stesse siano dotate di totale autonomia funzionale, sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio, sia per la presenza di standard edilizi ed urbanistici commisurata alla parte di cui si attesta l'abitabilità o l'agibilità, sia per l'ultimazione delle parti esterne di pertinenza che dovranno risultare totalmente sgombre di attrezzature e materiali di cantiere. Del soddisfacimento di tali condizioni deve essere data espressa attestazione da parte del committente, del direttore lavori e dell'impresa esecutrice.*

**TITOLO IV**  
**DECORO, SUOLO PUBBLICO, INSEGNE E PUBBLICITA'**

**CAPO I**  
**DECORO**

**ART. 32**  
**OBBLIGHI DI MANUTENZIONE**

- 1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, anche al di fuori delle ipotesi disciplinate dall'articolo 50 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali del 18.08.2000, n. 267, sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.*
- 2. I proprietari dovranno provvedere alla manutenzione e ad eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.*
- 3. Il Comune ha facoltà di ordinare interventi negli edifici e la ricoloritura delle facciate ogni qualvolta le loro condizioni - per vetustà, per cattiva costruzione, per caduta di intonaco, ecc., siano tali da menomare l'estetica e la sicurezza.*
- 4. Tutte le fronti degli edifici e di ogni altro manufatto dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali e panoramici; dovranno essere intonacate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono l'intonaco.*
- 5. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, dovranno essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.*
- 6. Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.*
- 7. Il Comune ha la facoltà di prescrivere criteri che consentono un corretto inserimento nell'ambiente, sia urbano che agricolo e naturale.*
- 8. I prospetti laterali dei fabbricati dovranno essere rifiniti in armonia con le fronti principali.*
- 9. Tutte le tubazioni o condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi del vapore, delle acque, ventilazione delle fosse biologiche, ecc. dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.*



### **ART. 33**

#### **FINESTRE DEI SOTTERRANEI**

- 1. Le finestre per l'aerazione dei sotterranei possono essere aperte nello zoccolo degli edifici o realizzate sotto il piano del marciapiede mediante un'apertura (bocca di lupo) la quale dovrà essere munita di apposita griglia per la sicurezza.*
- 2. Nel caso di finestre dei sotterranei realizzate su suolo non di uso pubblico, la griglia può essere sostituita con altra protezione idonea.*
- 3. Nel caso di aperture sotto il piano di calpestio si dovrà provvedere, almeno a 50 cm al di sotto di esse e per una dimensione pari alla proiezione della griglia aumentata di 10 cm. per ogni lato, a disporre un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico per le acque.*

### **ART. 34**

#### **EDIFICI DICHIARATI INSALUBRI, ANTI-IGIENICI, PERICOLOSI O PERICOLANTI**

- 1. Quando un edificio o un alloggio presenti cause di insalubrità tali da non poter essere risanate, il Comune emetterà ordinanza di inabitabilità.*
- 2. Quando un edificio sia dichiarato anti-igienico, insalubre, pericolante o pericoloso per l'incolumità pubblica dalle competenti autorità, il Sindaco interviene ai sensi del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali del 18.08.2000, n. 267 e successive modificazioni.*

## **CAPO II**

### **PRESCRIZIONI VARIE – SUOLO PUBBLICO**

### **ART. 35**

#### **APPOSIZIONE INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

- 1. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di applicare o far applicare a sua cura e spese, previa Notifica agli interessati, sulle fronti degli edifici di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed in particolare:*
  - targhe indicanti il nome delle vie, piazze, corsi, vicoli o altri spazi pubblici;*
  - mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, sostegni per fili conduttori elettrici, lampade per pubblica illuminazione;*
  - cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;*
  - cartelli indicatori dei pubblici servizi, di trasporto di pronto soccorso, e di farmacia;*
  - orologi pubblici, cassette postali, cestini per la raccolta dei rifiuti;*
  - avvisatori elettrici stradali e loro accessori;*

- cartelli indicanti servizi statali;

- ogni altra indicazione o apparecchio che risulti utile al pubblico interesse.

2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli apparecchi e gli indicatori di cui sopra, non potranno rimuoverli o sottrarli alla pubblica vista.

3. I proprietari prima di iniziare eventuali lavori nella parte dell'edificio dove sono apposte tabelle, apparecchi indicatori o gli altri elementi di cui sopra, dovranno darne avviso al Comune che prescriverà i provvedimenti necessari.

### **ART . 36**

#### **NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI**

1. L'assegnazione del numero civico spetta, in via ordinaria, al Comune.

2. Il numero civico dovrà essere collocato a destra dell'ingresso (visto dalla strada) e ad un'altezza di metri 2, nel caso che l'accesso sia diretto sulla strada; nel caso di recinzione esterna il numero dovrà essere posizionato a destra del cancello ad un'altezza minima di cm. 90. Gli edifici che utilizzeranno gli incentivi e le agevolazioni di cui al successivo Allegato A "Edilizia sostenibile", potranno affiggere, a fianco al numero civico, una targa sul modello indicato dal Comune, nella quale venga evidenziata la classe energetica dell'edificio, di cui al successivo articolo 71 del presente regolamento.

3. Per particolari esigenze il Dirigente può indicare, per comparti edificabili omogenei, specifiche disposizioni.

4. In caso di demolizione di fabbricati che non dovranno essere ricostruiti o in caso di soppressione di porte esterne di accesso il proprietario dovrà notificare al Comune il numero civico o i numeri civici che verranno ad essere aboliti.

### **ART . 37**

#### **LAPIDI COMMEMORATIVE E STEMMI**

1. Il Comune, nel rispetto delle disposizioni di legge, ha facoltà di apporre lapidi o targhe commemorative di personalità celebri o di eventi storici sui prospetti stradali degli edifici.

2. Qualora sia demolito un immobile dove si trovano affisse lapidi, stemmi e cose simili di pubblico interesse, i proprietari hanno l'obbligo di consegnarle al Comune, salvi gli eventuali diritti di proprietà.

### **ART . 38**

#### **RAMPE PER AUTOVEICOLI, USCITE DALLE AUTORIMESSE E PASSI CARRABILI**

1. Quando, per accedere dall'interno di un edificio o di una proprietà alla sede stradale (compreso il marciapiede) od altra area pubblica in genere, sia necessario superare un dislivello, le rampe non dovranno avere una pendenza superiore al 20% e, qualora non ci siano impedimenti tecnici o di

fattibilità, dovranno terminare con un tratto pianeggiante di almeno 3 metri. In ogni caso la realizzazione di dette rampe non dovrà interessare la sede stradale (compreso il marciapiede) od altra area pubblica in genere.

2. E' concessa a spese dell'edificante, su controllo del Comune, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli, purché intercorrano le distanze minime stabilite dal codice della strada.

3. Ogni uscita dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici deve essere segnalata. L'eventuale cancello a protezione della proprietà laterale dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo in attesa di ingresso, ovvero, ove questo non sia possibile, possono essere autorizzati sistemi di apertura automatica dei cancelli o delle serrande che delimitano gli accessi. E' consentito derogare dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo dei sistemi alternativi nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato. Sono comunque fatte salve le norme relative al Codice della Strada.

### **ART . 39**

#### **AGGETTI, SPORGENZE, BALCONI E PENSILINE**

1. Negli edifici, costruzioni e muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

a) aggetti e sporgenze superiori a cm 10 fino all'altezza di mt. 2,40 dal piano del marciapiede, nonché aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2,40 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt. 5,00 se la strada ne è priva. In tal caso, dette chiusure, dovranno essere realizzate a scorrimento e solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo.

2. Cornicioni, sporgenze dei tetti e simili non potranno essere maggiori di mt. 1,20. Sono ammesse deroghe a detta misura qualora i maggiori aggetti siano conseguenti a precise esigenze bioclimatiche di schermatura solare che il progettista dovrà opportunamente documentare secondo le modalità di cui alle linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana approvate con deliberazione della Giunta Regionale del 28 febbraio 2005, n. 322 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. I lampioni e le lampade fisse per la pubblica illuminazione di vie o piazze non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a mt. 3,50, se contenute entro 30 cm. all'interno del filo esterno del marciapiede, e a mt. 5,00 se altrimenti o se posti su strade senza marciapiedi.

4. I balconi e le pensiline aggettanti sulle strade o spazi pubblici sono ammessi soltanto quando hanno una sporgenza massima di mt. 1,50 e siano contenuti entro 30 cm. dal filo esterno del

*marciapiede. In caso di inserimento di nuovi balconi su edifici già provvisti, potrà essere mantenuto l'allineamento orizzontale preesistente.*

*5. L'aggetto dei balconi e delle pensiline non può essere ad un'altezza inferiore a mt. 3,50 dal piano del marciapiede o a mt. 5,00 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.*

#### **ART . 40**

##### **CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI**

*1. E' facoltà del Comune prescrivere che le aree fabbricabili in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con assiti permanenti d'aspetto decoroso di altezza non superiore a mt. 3.*

*2. Le aree fabbricabili non ancora edificate dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, provviste ed altro, in perfetto ordine e pulizia e ben sistemate.*

#### **ART. 41**

##### **RECINZIONI**

*1. Le aree scoperte non fronteggianti le strade pubbliche, le divisioni tra giardini, cortili o distacchi, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, dovranno essere concluse con recinzioni realizzate con cancellate, siepi, o rete metallica, dell'altezza massima di mt. 2,00. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata con un paramento in muratura purché di altezza non superiore a mt. 0.60 ed una rete con altezza non superiore ai mt 1.40.*

*2. Le aree private fronteggianti piazze e vie pubbliche dovranno necessariamente essere delimitate da recinzioni realizzate con un paramento in muratura purchè di altezza non superiore ad 1 mt. con sovrastante elemento decorativo (cancellata, frangisole in laterizio etc....) coerente con il contesto ambientale ed urbanistico circostante, fino ad una altezza complessiva di mt. 2.*

*3. In aree agricole le recinzioni saranno realizzate con staccionate alla maremmana o con sostegni in paletti di legno o di ferro verniciato e rete a maglia sciolta, accompagnate da piantumazioni di essenze autoctone. Le recinzioni di divisione fra lotti contigui potranno essere realizzate con un cordolo continuo in muratura facciavista o in cemento di altezza non superiore a cm 30.*

*Per gli accessi principali sono ammesse strutture in muratura facciavista (laterizio o pietra locale) per sostegno dei cancelli di altezza massima di mt. 2.00.*

## **ART . 42**

### **OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO**

- 1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva concessione del Comune da rilasciare con le modalità e le procedure delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia.*
- 2. I manufatti da collocarsi su suolo pubblico non potranno essere assentiti quando sono di ostacolo alla circolazione e quando la qualità del manufatto sia ritenuta insoddisfacente per il decoro pubblico.*
- 3. Chiunque intenda eseguire qualsiasi manomissione del suolo e del sottosuolo pubblico o di uso pubblico, dovrà ottenere apposita autorizzazione del Comune.*
- 4. I lavori di ripristino della pavimentazione stradale, dei marciapiedi e degli altri manufatti, alterati dal concessionario, dovranno essere eseguiti dall'interessato sotto la sorveglianza dei competenti Uffici Comunali e secondo le prescrizioni da essi impartite.*

## **ART . 43**

### **INSEGNE, PUBBLICITA' E TENDE**

- 1. L'apposizione di insegne, tende, targhe, scritte luminose, vetrine, bacheche, lampade, nonché qualsiasi altro oggetto che voglia essere esposto o affisso all'esterno degli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, purché tale apposizione non comporti l'esecuzione di opere edili, è disciplinata da apposita regolamentazione comunale. In assenza delle suddette regolamentazioni dovranno essere comunque rispettate le seguenti disposizioni:*
  - a) tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, arrecare pregiudizio all'estetica e alla viabilità.*
  - b) ogni elemento aggettante sul suolo pubblico o di uso pubblico, qualora superi la sporgenza di cm. 10, dovrà essere posto ad un'altezza minima di m. 2,20 dal piano del marciapiede e dovrà essere arretrato di almeno 30 cm. dalla verticale in alzata del filo esterno del marciapiede stesso.*

**TITOLO V**  
**CARATTERISTICHE EDILIZIE IGIENICO-SANITARIE**

**CAPO I**  
**REQUISITI DEI LOCALI**

**ART. 44**  
**CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

1. *Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:*
  - *Categoria A: comprendente i locali abitabili;*
  - *Categoria S: comprendente i locali accessori e di servizio.*
2. *Sono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività della persona e, ai fini del presente regolamento, sono divisi in due sotto categorie, A1, A2:*
  - *A1 - Soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione. Uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici.*
  - *A2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici; officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative ad attività di lavoro, cucine collettive e sale di somministrazione; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.*
3. *Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e, ai fini del presente regolamento, sono divisi in tre sotto categorie, S1, S2, S3:*
  - *S1 - Cucine di superficie inferiore a 9 mq, posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva.*
  - *S2 - Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; stalle, porcilaie, ecc.; annessi agricoli, serre; cantine, locali per ripostiglio esterni alle abitazioni.*
  - *S3 - Corridoi, disimpegni e ripostigli, in locali di abitazione, locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti; vani scala colleganti solo due piani.*
4. *I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Responsabile del procedimento.*

## **ART. 45**

### **CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI**

#### **1. Locali di Categoria A.**

*1.1 Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.*

*1.2 Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento (RAI) non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1. Le finestre devono essere protette da un parapetto di altezza non inferiore a cm 90; il davanzale delle stesse non potrà essere collocato ad altezza superiore a 150 cm dalla quota del pavimento. I lucernari possono concorrere nella misura massima del 50% al raggiungimento del RAI richiesto*

*1.3 Non concorrono al rispetto di quanto previsto al precedente punto 1.2) i portoni o portoncini, anche se vetrati, che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare e le portefinestre che si affaccino su aree di proprietà non esclusiva a meno che non siano dotati di apertura a vasistas o di altro sistema che consenta l'areazione anche a porta chiusa.*

*1.4 Nel caso di chiusura di logge o balconi, dovrà essere garantito il rispetto del rapporto aeroilluminante con riferimento alla superficie complessiva del vano risultante, costituita dalla somma della superficie del balcone o della loggia e di quella del locale ad esso annesso. I due ambienti dovranno costituire un unico locale mediante l'eliminazione dell'infisso esistente e la realizzazione di un'apertura di superficie almeno pari a 4,00 mq.*

*1.5 Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:*

*- mq. 14 per soggiorno e camere da letto per due persone: ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno 14 mq e di una camera da letto di almeno 14 mq; fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadente nei Centri storici.*

*- mq. 9 per camera da letto singola e per ogni altro vano utile di categoria A1;*

*- i lati non potranno essere inferiori a 2 ml.*

*1.6 Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nel locale di soggiorno la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq 4.00, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi di motivata impossibilità.*

*1.7 I locali di categoria A non possono avere accesso diretto ai servizi igienici ma devono essere dotati di uno spazio di disimpegno di superficie non inferiore a mq. 1,20 che deve essere interamente delimitato da pareti.*

*1.8 Nel caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno disimpegnato è ammessa la comunicazione diretta con i locali di categoria A con eccezione tuttavia delle cucine e soggiorni con angolo cottura.*

*1.9 Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a metri quadrati 9 ed i lati non potranno essere inferiori a 2 ml.*

1.10 Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie dei locali indicate da specifiche disposizioni normative o regolamentari.

1.11 L'altezza netta minima dei locali di categoria A, nel caso di soffitti piani, non deve essere inferiore a ml. 2,70 ad eccezione dei locali, che alla data di entrata in vigore del presente regolamento, siano adibiti alla vendita. In questi casi l'altezza netta minima consentita è di ml. 2,40.

1.12 Nel caso di soffitti inclinati o centinati, si assumerà come altezza minima, la media fra quella del piano d'imposta e quella all'intradosso del colmo e con minimo assoluto non inferiore a ml. 2,40. Per i soffitti a travi e travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.

1.13 La cubatura, la superficie e l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si vengono ad ottenere ambienti che per superficie, cubatura od altezza non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

1.14 I soppalchi abitabili in locali di categoria A, dovranno rispettare le seguenti condizioni:

a) una delle pareti del soppalco sia completamente aperta verso la sottostante porzione del vano soppalcato;

b) la superficie soppalcata non superi il 50% e quella residua non risulti inferiore a mq. 6,00;

c) la superficie illuminante ed aerante sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti e realizzata in modo da non creare sacche buie;

d) non siano realizzate tramezzature o altre delimitazioni verticali, anche trasparenti, garantendo così il mantenimento dell'ambiente unico;

e) le strutture con le quali il soppalco viene realizzato risultino idonee ai carichi di lavoro che lo stesso dovrà sostenere.

f) per ciascuna porzione del vano soppalcato sia determinata un'altezza media non inferiore a ml. 2,40;

g) l'altezza sotto il soppalco non dovrà essere inferiore a mt 2.70.

E' vietata la realizzazione di soppalchi con caratteristiche diverse da quelle precedentemente descritte.

1.15 I locali destinati a negozi non devono essere in comunicazione con i vani scala dei fabbricati.

1.16 Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio di materiale idoneo con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di sezione idonea o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo dall'ASL. Le cucine dovranno comunque essere dotate di dispositivi di sicurezza previsti dalle norme vigenti e dalle norme UNICIG (foro di ventilazione, cappa aspirante, elettro-ventilatore, ecc. ).

2. Locali di Categoria S1. (Cucine di superficie inferiore a 9 mq, posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva.)



2.1 Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, provviste di illuminazione ed aerazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq. 1 ed abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e con un lato non inferiore a ml. 1,50.

2.2 Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00, e la superficie del posto di cottura venga sommata a quella del soggiorno per il calcolo del rapporto fra superficie finestrata e pavimento. I suddetti posti di cottura devono avere le dotazioni e le caratteristiche delle cucine ricadenti nella categoria A1.

2.3 I servizi igienici e i bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o di altro idoneo sistema di aerazione.

Le pareti di detti locali dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,50. I pavimenti dovranno essere impermeabili. La loro superficie minima non potrà essere inferiore a mq. 4.00 per le nuove abitazioni e mq 3.00 per interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo. Nel caso di alloggi con tre o più camere da letto, il secondo bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 3,00 con lato minore non inferiore a ml. 1,20

2.4 L'altezza minima dei locali di categoria S1 non deve essere inferiore a ml. 2,40.

3. Locali di Categoria S2. (Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; cantine, locali per ripostigli esterni all'abitazione).

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

3.2 Le rampe devono avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,20 e parapetti dell'altezza minima di ml. 0,90.

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

3.4 Le alzate dei gradini non devono avere altezza superiore a cm. 18 e devono essere calcolate nel rapporto dato dalla formula:  $2A + P = \text{cm. } 63$  ( $A = \text{alzata}$ ,  $P = \text{pedata}$ ). I gradini devono essere di norma a pianta rettangolare; se di forma trapezoidale, la pedata a cm. 50 della imposta interna, non deve essere inferiore a cm. 30.

3.5 Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500, è ammessa comunque una sola scala però con la larghezza delle rampe non

*inferiore a ml. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo rispettivamente di ml. 1,40 e di ml. 1,50.*

*3.6 I locali di categoria S2 possono ricevere luce e aria anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche e delle scale.*

*3.7 Se poste sullo stesso piano, le cantine ed i locali di categoria S2, non potranno comunicare direttamente con i locali di abitazione; se invece ubicate al piano sottostante, le scale di raccordo dovranno essere compartimentate.*

*4. Locali di Categoria S3 (corridoi, disimpegni, ripostigli e locali di sgombro, in locali di abitazione, locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti; vani scala colleganti solo due piani.)*

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

*4.2 I ripostigli e gli altri accessori, in locali di abitazione, (lavanderie, stierie, pluriuso etc..) ad eccezione dei disimpegni e dei corridoi non dovranno avere superficie superiore a 6 mq. e potranno essere senza aria diretta purché ventilati mediante idoneo sistema di ventilazione.*

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

*4.4 I vani scala colleganti solo due piani debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a ml. 1,00 e parapetti di altezza minima ml. 0,90; se al servizio di edifici costituiti da più alloggi, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,10, quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,20.*

*4.5 Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di ml. 0,80 con una profondità minima dei pianerottoli di ml. 0,80.*

*4.6 I vani scala di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.*

#### *5. Disposizioni comuni ai vani scala*

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

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

*5.3. I vani scala, a norma dell'articolo 5 del D.M. 5 luglio 1975, possono essere realizzati senza illuminazione naturale diretta, rispettando le condizioni di aerazione di cui alla legge 27.05.1975, n. 166. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc.*

*5.4 Le scale comuni di edifici pluripiano e quelle poste all'interno di edifici a destinazione alberghiera, realizzate nei limiti e con le caratteristiche sotto indicate, non sono conteggiate, al netto delle murature*

*perimetrali, ai fini del calcolo del volume dell' edificio ai sensi dell'art. 75, punto 1.6.1. del presente regolamento:*

*a) il vano scala dovrà avere una larghezza non inferiore a cm 120 e alzate non superiori a cm18; le scale non possono avere più di 14 alzate consecutive.*

*b) l' androne comune d' ingresso dovrà essere largo e profondo quanto la larghezza del vano scala.*

*c) la profondità dei pianerottoli dovrà essere pari a 1,5 volte la larghezza della rampa;*

*d) siano integralmente rispettate le disposizioni riguardanti l'abbattimento delle barriere architettoniche.*

## **ART. 46**

### **REQUISITI DEI LOCALI**

#### **1. Alloggi residenziali.**

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

*1.2 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto di almeno 14 mq. ed un servizio igienico adeguatamente disimpegnato, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dal presente regolamento e dal D.M. 5 luglio 1975.*

*I locali costituenti tale dotazione minima dell'alloggio dovranno essere direttamente comunicanti tra di loro (anche con scale interne esclusive) ma non con scale condominiali o percorsi esterni.*

*1.3 A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire, per ogni abitante, una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00, per i primi 4 abitanti, e a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.*

*1.4 E' fatta eccezione per gli alloggi monostanza per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28, e quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. I locali WC dovranno essere adeguatamente disimpegnati.*

#### **2. Depositi, magazzini e annessi agricoli.**

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

*2.2 I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere muniti di chiusura idraulica.*

*2.3 L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.*

*2.4 Tutte le strutture destinate alle attività produttive, di qualunque tipologia, sia ricadenti nell'articolo 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie (attività insalubri) che nella definizione NIP (Nuovi Insediamenti Produttivi) dovranno essere realizzate osservando le specifiche disposizioni ASL.*

2.5 Gli annessi agricoli, destinati al ricovero attrezzi e macchinari, non potranno essere dotati di superfici finestrate superiori ad un sedicesimo della superficie del pavimento e la quota di imposta di dette superfici finestrate non potrà essere inferiore a mt. 1,50 dalla quota del pavimento interno. Al loro interno è ammessa l'installazione dei soli impianti idrico ed elettrico e di quelli previsti da norme di sicurezza e di prevenzione incendi. L'accesso dovrà essere di larghezza non inferiore a ml 2.

3. Uffici, negozi e pubblici esercizi.

3.1 Uffici e Negozi previsti in nuove costruzioni dovranno essere dotati di servizi igienici, adeguatamente disimpegnati, comprendenti almeno un lavabo ed un wc. Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso in cui vengano effettuati interventi che comportano variazioni distributive interne e/o cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni.

3.2 I pubblici esercizi realizzati in nuove costruzioni dovranno avere la seguente dotazione minima:

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

Tali dotazioni dovranno essere previste anche nel caso in cui vengano effettuati interventi di ristrutturazione edilizia o cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni. Nell'ambito dei centri storici, la dotazione dei WC per il pubblico è ridotta ad uno di superficie idonea ai portatori di handicap.

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

3.4 I servizi igienici nei negozi di nuova costruzione devono avere una superficie minima non inferiore a 1,00 mq. oltre ad essere disimpegnati dal locale principale con antibagno dotato di lavabo di superficie minima pari a 1,50 mq e lato minimo non inferiore a 0,90 cm..

4. Piani interrati e seminterrati.

4.1 Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S, con esclusione delle cucine e dei posti di cottura. Potranno essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 a condizione che l'altezza netta minima non sia inferiore a ml. 2,70, e che esista uno scannafosso con cunetta più bassa del pavimento o altro sistema di isolamento ritenuto idoneo dall'ASL. Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o umidità provenienti dal sovrastante sedime.

4.2 Nei vani completamente interrati non è ammessa la realizzazione di locali di categoria A1.

4.3 I vani seminterrati potranno essere destinati a locali di categoria A alle seguenti condizioni:

- almeno un lato deve essere completamente fuori terra;

- i restanti lati dovranno essere dotati di intercapedine o scannafosso con cunetta più bassa del pavimento.

4.4 L'intercapedine o lo scannafosso devono rimanere completamente liberi e non potranno avere una larghezza superiore a ml. 1.

4.5 I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

4.6 Nei locali interrati dovranno essere presi tutti quegli accorgimenti per eliminare eventuale presenza di gas Radon, secondo le indicazioni della scheda 4.11 delle linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana approvate con deliberazione della Giunta Regionale del 28 febbraio 2005, n. 322 e successive modificazioni ed integrazioni.

5. Piani terra di edifici di nuova costruzione.

5.1 Il piano terra dei locali di categoria A e S, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati, oppure da solai con sottostanti bocchette di aerazione che siano protette con griglie negli sbocchi all'esterno.

5.2 Anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno 20 cm. dal piano di campagna circostante.

5.3 Fatte salve le specifiche norme sul rischio idraulico, qualora, durante lo scavo delle fondazioni, le falde acquifere risultassero quasi affioranti, potranno essere consentiti piani interrati o seminterrati, esclusivamente per locali di categoria S2, che dovranno comunque essere muniti di impianto di sollevamento delle acque per garantire buone condizioni di salubrità dei pavimenti e delle murature.

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

6. Sottotetti non abitabili e soffitte.

6.1 Per sottotetto non abitabile o soffitta si intende lo spazio compreso fra l' intradosso dell' ultimo solaio e le falde del tetto. Il sottotetto è caratterizzato dall'esistenza di una scala fissa di collegamento con il piano abitabile sottostante. Nella soffitta tale collegamento è realizzato mediante botola di accesso e scala occasionale (non fissa).

6.2 Nei sottotetti non abitabili e nelle soffitte sono vietati:

- la realizzazione di tramezzature interne salvo quelle di carattere strutturale;
- la realizzazione di abbaini e terrazzi a tasca;
- la realizzazione di lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 ogni 20 mq di superficie del sottotetto;

6.3 I sottotetti non abitabili e le soffitte che hanno un'altezza minima interna superiore o uguale a ml. 0,50, misurata fra l'estradosso dell'ultimo solaio ed il punto di incontro con le falde del tetto, sono interamente conteggiati ai fini del calcolo del volume dell'edificio.

6.4 Per i sottotetti abitabili (con altezza media pari a mt.2.70) è fatto obbligo della realizzazione di coperture dotate di opportuna inerzia termica che generi uno sfasamento dell'onda termica di almeno 12 ore, realizzate con una opportuna coibentazione di materiali eco-compatibili, che assicuri una trasmittanza del solaio di falda del tetto non superiore a 0,40 W/mq°C.

## 7. Cortili

7.1 Ai fini del presente regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici:

7.2 La distanza di ciascuna parete dell'edificio da quella opposta dello stesso o di edificio diverso non potrà essere inferiore a ml. 10.

7.3 Nei cortili si potranno aprire finestre ogni tipo di locale, compresi quelli di categoria A; è invece vietata l'apertura di finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

## 8. Chiostrine

8.1 Ai fini del presente regolamento si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle caratteristiche di cui al successivo punto 8.2 ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

8.2 La chiostrina dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) il lato minore non dovrà mai essere inferiore a ml 3,50;

b) la superficie non dovrà mai essere inferiore a mq. 14,00

c) dovrà essere facilmente accessibile per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione e dovrà essere pavimentata nonché munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

8.2 Nella chiostrina è consentita l'apertura di luci o finestre, unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione dei locali di categoria A e delle cucine inferiori a 9 mq, e quelli da cui possono essere rilasciate esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche.

## 9. Cavedi

9.1 Ai fini del presente regolamento si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

9.2 I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili con esclusione di quelli da cui possono essere rilasciate esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche. Non è ammessa l'apertura di finestre.

9.3 I cavedi dovranno essere facilmente accessibili per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione e dovranno essere pavimentati nonchè muniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

#### 10. Porticati e loggiati.

10.1 Per porticato s'intende quel corpo edificato, completamente aperto almeno su due lati consecutivi e delimitato da eventuale parapetto di altezza non superiore a ml. 1,00, posto a quota stradale o del marciapiede o, comunque, alla quota del piano terreno dell'edificio, costituito da un intervallo seriale di pilastri o colonne o setti di larghezza non superiore a 50 cm., sporgente dal filo esterno del fabbricato.

10.2 Per loggiato s'intende quel corpo edificato, chiuso almeno su tre lati consecutivi e delimitato da eventuale parapetto di altezza non superiore a ml. 1,00.

10.3 Sia i porticati che i loggiati possono essere destinati al pubblico passaggio.

10.4 Nel caso di uso pubblico la larghezza minima dei nuovi portici o loggiati non potrà essere inferiore a ml. 3.00, l'altezza non dovrà essere inferiore a ml. 3.50 e superiore a ml. 8.50 dal piano del marciapiede; in caso di portici o loggiati ad archi o volte, l'altezza sarà misurata all'imposta.

10.5 I nuovi fabbricati nonché quelli esistenti, fatte salve specifiche norme dettate ricomprese nei piani attuativi o negli interventi convenzionati con il comune, potranno essere dotati di porticati nella misura non superiore al 40% della superficie coperta della singola unità immobiliare e logge all'interno del corpo di fabbrica (tre lati circondati da volume) con una superficie non maggiore del 20% di quella utile abitabile e profondità non superiore a mt. 2,00.

10.6 Il porticato ed il loggiato dovrà essere realizzato rispettando la tecnica costruttiva e la tipologia formale del fabbricato.

10.7 Affinché non si configuri come volume, l'ambito delimitato dal porticato e dal loggiato non deve eccedere i limiti dimensionali sopra indicati. I porticati e loggiati adibiti al pubblico passaggio non sono computati ai fini della volumetria.

10.8 Per la realizzazione di porticati e loggiati sono fatte salve dimensioni e caratteristiche diverse stabilite da strumenti di pianificazione attuativa o da interventi unitari.

10.9 In zona agricola è possibile la realizzazione di portici al massimo su due lati non contigui dell'edificio con una superficie coperta che non potrà essere maggiore del 40% della superficie coperta del fabbricato a cui sono afferenti; è ammessa anche la realizzazione di logge all'interno del corpo di fabbrica (tre lati circondati da volume) con una superficie non maggiore del 20% di quella utile abitabile e profondità non superiore a mt. 2,00.

#### 11. Locali tecnici.

11.1 Sono quei locali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici, compresi quelli destinati ad ospitare parti di impianti che utilizzano le fonti energetiche rinnovabili, necessari per la fruizione degli edifici. Si devono intendere come tali, i vani e gli extracorsa degli ascensori, il vano scala emergente sulle

*coperture piane, le centrali termiche, i locali autoclave, quelli destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti e altri impianti tecnologici esclusi quelli direttamente connessi al ciclo lavorativo di attività produttive di qualsiasi tipo.*

*11.2 Tali locali dovranno comunque avere le dimensioni minime tecnicamente accettabili in funzione degli usi per cui sono realizzati nel rispetto di eventuali normative tecniche e/o di sicurezza da dimostrare con apposita progettazione esecutiva. Non potranno comunque avere altezza massima superiore a ml. 2,40 e superare il limite del 5% della volumetria dell'edificio cui sono asserviti, fatte salve specifiche norme di sicurezza.*

*11.3 Negli edifici esistenti l'aggiunta di tali locali dovrà essere valutata in relazione all'impossibilità tecnica di poter prevedere l'inserimento degli impianti entro il corpo della costruzione esistente.*

*11.4 In nessun caso la realizzazione di questi volumi deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.*

*11.5 Le serre bio-climatiche da utilizzare per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate locali tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici purché soddisfino i requisiti previsti nelle linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana approvate con deliberazione della Giunta Regionale del 28 febbraio 2005, n. 322 e successive modificazioni ed integrazioni. La conformità alla scheda deve essere sottoscritta in una relazione tecnica allegata, a firma di professionista abilitato, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento, (i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349, così come disposto dall'articolo 8, comma 3, del D.P.R. n. 412 del 26.08.93). La serra non dovrà essere dotata di alcun impianto di riscaldamento, e dovrà invece essere termicamente isolabile dall'edificio servito.*

## **ART. 47**

### **DISTANZE TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI**

#### **1. Distanze tra fabbricati**

*1.1 Con riferimento a quanto disposto dal Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968, le distanze tra fabbricati, per le diverse zone territoriali omogenee, sono stabilite come segue:*

*a) nelle zone A), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni che non modificano la sagoma degli edifici, le distanze tra gli stessi non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale;*

*b) Per le nuove costruzioni è prescritta, in tutte le zone omogenee, la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;*



c) nelle zone C) è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

1.2 Sono ammesse distanze inferiori al D.M. n. 1444/68 nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

1.3 La distanza si misura sulla proiezione a terra del fabbricato (esclusi degli aggetti della copertura e degli elementi decorativi).

1.4 Non si considerano come edifici, ai soli fini della misurazione della distanza tra i fabbricati, i ripostigli ed altri locali accessori o pertinenziali esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, ed aventi altezza massima non superiore a ml. 2,50 misurata nel punto più alto della copertura, compresi eventuali parapetti pieni. Non si considerano altresì i muri di cinta di cui all'articolo 878 del Codice Civile.

1.5 Si considerano finestrate quelle pareti che hanno finestre o porte-finestre per locali comunque abitabili o di servizi; non costituiscono, al contrario, pareti finestrate, le facciate di fabbricati che hanno solo porte di ingresso, finestre di vani scala o luci. Ai fini del presente comma si considera finestrata la parte di parete priva di finestre fino a 5 m. dagli spigoli della finestra stessa.

1.6 Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90° sessagesimali, su un piano orizzontale, la proiezione delle pareti dello stesso fabbricato.

1.7 Il rispetto della distanza minima di 10 metri può non essere rispettata nei seguenti casi:

a) agli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore a 10 metri dai fabbricati circostanti, purchè le pareti fronteggianti non siano finestrate ed esclusi quelli in aderenza;

b) ai manufatti di modeste dimensioni, per impianti tecnologici a servizio del territorio quali cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione per la rete del Gas ecc.;

c) alle strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline per la fermata dei mezzi pubblici;

d) ai manufatti completamente interrati

e) agli scannafossi

f) per la realizzazione di servizi igienici in adeguamento alle leggi e ai regolamenti vigenti;

g) all'interno dei centri urbani, ai piano interrati previsti per autorimesse private, strettamente necessari al rispetto della Legge 122/89.

## 2. Distanze dai confini

2.1 La distanza minima degli edifici dai confini del lotto di pertinenza dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici con parete finestrata e, nel caso di volumi completamente interrati, non potrà essere inferiore a di ml. 1,5. Tale distanza potrà essere variata (compresa la possibilità di costruire pareti non finestrate sul confine stesso), solo nel caso in cui, tra i confinanti, si stabilisca una

*convenzione per atto pubblico. La convenzione dovrà essere trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici con parete finestrata.*

*2.2 La convenzione di cui al precedente punto 2.1) non è necessaria nel caso in cui la nuova edificazione, l'ampliamento o la sopraelevazione vengano realizzati in aderenza di fabbricati esistenti. A tal fine si considera anche la sopraelevazione realizzata entro la larghezza della parte in aderenza degli edifici esistenti ma che eccede l'altezza degli stessi.*

*2.3 Nelle zone omogenee A e B di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel caso di lotti confinanti con piazze o vie pubbliche, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni potranno mantenere gli allineamenti esistenti. Dovrà essere comunque garantita, nell'edificazione, la distanza prescritta tra gli edifici con parete finestrata.*

*2.4 Per la realizzazione di ripostigli ed altri locali accessori o pertinenziali, la distanza minima dovrà essere pari a quella prevista dall'articolo 873 del Codice Civile.*

*Tale distanza potrà essere variata solo nel caso in cui, tra i confinanti, si stabilisca una convenzione per atto pubblico, da trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio. Dovrà comunque essere garantita la distanza tra gli edifici prescritta dal succitato articolo 873 del Codice Civile (3 ml.) e quella prescritta tra gli edifici con parete finestrata.*

*2.5 Per distanza minima si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi solamente gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.*

**TITOLO VI**  
**NORME PROGETTUALI PER GLI EDIFICI RURALI**

**Art. 48**

**UBICAZIONE E SISTEMAZIONE DELLE ABITAZIONI RURALI**

*Per gli interventi sulle abitazioni nel territorio aperto si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel vigente Regolamento Edilizio Comunale integrate dalle presenti prescrizioni e compatibili con la normativa di dettaglio per il territorio aperto.*

*Qualunque nuova abitazione rurale dovrà essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo presente nell'ambito di appartenenza, dovrà essere ubicata lungo le strade esistenti, ad una distanza da queste non inferiore a 10 metri, fatte salve le prescrizioni del Codice della Strada, ad esclusione di strade poderali e dovrà rispettare quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti in materia di rischio idraulico.*

*Nelle nuove abitazioni rurali, il pavimento dei locali destinati ad abitazione, sarà elevato almeno di mt.0,30 sulla quota 0,00 riferita al piano di campagna e comunque non inferiore alla quota della strada esistente lungo la quale dovrà essere ubicata. Nei caso in cui siano previsti locali interrati o seminterrati il pavimento potrà essere realizzato alla quota 0,00.*

**Art. 49**

**IGIENE DELLE ABITAZIONI RURALI**

*Il pavimento di tutti i locali terreni, destinati ad abitazione dovrà essere protetto dall'umidità del suolo con vespai ben aereati aventi le bocche di presa convenientemente protette da reti metalliche o da altri mezzi atti ad impedire in essi l'accesso di animali capaci di ostruire o comunque danneggiare i vespai medesimi.*

*Nella costruzione di abitazioni rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.*

*Negli edifici di nuova costruzione, i locali di ricovero degli animali, devono essere collocati in edifici a se stanti, separati dai locali di abitazione di almeno mt. 10,00.*

*Ogni abitazione deve essere dotata di acqua corrente sicuramente potabile; nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico, l'approvvigionamento idrico deve essere assicurato da acqua di pozzo o di sorgente che deve essere, a cura del proprietario, sottoposta con periodicità almeno annuale ad accertamenti chimici e batteriologici.*

## **Art. 50**

### **SERVIZI IGIENICI NEI FABBRICATI RURALI**

*Tutti i fabbricati rurali (abitazioni ed annessi non facenti parte di un insediamento rurale) devono essere dotati di servizi igienici. Per le residenze rurali i servizi igienici devono rispettare i minimi dimensionali previsti per le residenze urbane.*

*Negli annessi, trattandosi di locali di servizio, i servizi igienici non potranno superare le dimensioni di 3 mq.*

*Nelle aziende con dipendenti valgono le disposizioni di cui alla Legge n. 13/89.*

*Tutti i servizi igienici devono comunque rispettare quanto previsto dal presente regolamento edilizio per lo smaltimento delle acque reflue.*

## **Art. 51**

### **INTONACI, PAVIMENTI E COPERTURE DI FABBRICATI RURALI**

*I fabbricati rurali, esistenti e di nuova edificazione devono essere rispettate le seguenti indicazioni:*

*Intonaci:*

*Conservare le caratteristiche costruttive prevalenti della zona o del sito su cui è ubicata la costruzione, mediante il mantenimento dell'intonaco esterno o della facciata (di pietra, tufo e mattone), se prevalente questo tipo di finitura;*

*tutti i fabbricati intonacati esternamente devono rispettare una gamma di colori compresi tra il bianco e il neutro terroso;*

*tutti gli ambienti interni devono rispettare le normative igienico - sanitarie, sia se intonacati che se a faccia vista.*

*Pavimenti:*

*tutti i vani interni di ogni costruzione, sia residenziale che accessorio al fondo, devono essere pavimentati;*

*per gli immobili residenziali si prescrive l'uso di materiali quali ceramiche, cotti, marmi, legno, ecc.. con l'esclusione del solo cemento non rivestito;*

*per gli annessi può essere usato, oltre ai materiali sopra citati, il battuto di cemento, salvo casi particolari, dove il pavimento può essere di intralcio all'attività;*

*gli ambienti di lavoro devono rispettare le normative igienico - sanitarie (cantine, sale mungitura, preparazione prodotti).*

*Coperture:*

*Tutte le costruzioni poste nel territorio aperto devono essere coperte con tetto a falde (capanna o padiglione con pendenza non superiore al 35%); non sono consentite coperture piane e terrazze a tasca;*

*La struttura portante delle coperture può essere in latero - cemento, ferro e legno;*

*Potranno essere realizzate pensiline a copertura degli ingressi con gli stessi materiali dell'edificio esistente;*

*Per le costruzioni residenziali il manto di copertura dovrà essere solo in laterizio; per gli annessi potrà essere usata anche lamiera verniciata , fibrocemento verniciato ed altro materiale, purché verniciato di rosso laterizio.*

## **Art. 52**

### **SMALTIMENTO ACQUE LURIDE PER ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA**

*In mancanza di rete fognante pubblica gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili dovranno essere preventivamente depurati e il successivo scarico sul terreno dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale secondo le normative vigenti in materia. Per la realizzazione di tali impianti dovrà essere presentata relazione geologica - idrogeologica a firma di un tecnico abilitato.*

*Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque nere dei fabbricati rurali dovranno rispettare quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio per gli scarichi dei centri abitati.*

*Le calate che scendono allo scarico dovranno essere separate tra acque nere e chiare, le acque nere dovranno avere pozzetti di ispezione prima e dopo gli impianti di depurazione per le verifiche degli organi competenti sulla corretta funzionalità degli impianti esistenti; le acque chiare potranno essere canalizzate ed immesse in scoline naturali. Le calate delle acque nere dovranno essere prolungate in alto sopra le coperture per eliminare gli odori e dovranno essere dotate di cappello di ventilazione e reticella anti-insetti.*

## **Art. 53**

### **CONCIMAIE**

*Le concimaie non sono ammesse all'interno dei centri edificati.*

*Le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle normative specifiche vigenti e da quanto disposto dall'autorità competente.*

*Le concimaie dovranno distare almeno 25 ml. da edifici rurali destinati ad abitazione, da pozzi, acquedotti o serbatoi.*

*Le concimaie devono essere dotate di canalette di scolo fino ai pozzetti di raccolta.*

*Concimaie e pozzetti devono essere realizzati con pareti e fondo resistenti e impermeabili.*

*Deve essere dimostrata la realizzabilità dell'opera, in rapporto alle caratteristiche geologiche del terreno ed alla eventuale presenza di falde, previa presentazione di relazione geologica a firma di professionista abilitato.*

#### **Art. 54**

##### **STALLE, OVILI E PORCILI**

*Tutte le stalle, porcilaie, ed altri locali adibiti al ricovero del bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua per il lavaggio e devono avere una superficie finestrata apribile, per areazione ed illuminazione pari ad 1/10 della superficie utile per aperture laterali e 1/14 se a tetto.*

*Il pavimento delle stalle adibite al ricovero dei bovini ed equini deve essere impermeabile e dotato di idonei scoli.*

*Per le stalle destinate alla produzione del latte si dovrà provvedere alla dotazione di appositi locali per la raccolta e il deposito del latte. Tali locali dovranno essere pavimentati con materiale impermeabile e le pareti rivestite con materiale lavabile per una altezza di mt.2,20 dal pavimento e dovranno essere dotati di tutti quegli accorgimenti necessari ad ottemperare alle prescrizioni sanitarie.*

*Per quanto riguarda la costruzione di porcilaie le stesse non potranno essere posizionate a distanza inferiore a mt.20,00 dai fabbricati residenziali e dalle strade.*

*Gli abbeveratoi non potranno essere alimentati direttamente dalla rete idrica che fornisce l'acqua alle persone.*

*Le stalle dovranno avere un'altezza non inferiore a mt.3,00 dal pavimento al soffitto e dovranno avere una cubatura idonea differenziata per capo adulto di bestiame e la metà per il bestiame minuto secondo la disciplina vigente in materia.*

#### **Art. 55**

##### **SERRE**

*Sono considerate serre gli impianti stabilmente infissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera e destinati esclusivamente alla protezione e produzione di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni micro climatiche non garantibili stagionalmente. Le serre possono essere stagionali o fisse:*

*Le serre stagionali sono quegli impianti destinati alla protezione e produzione di colture stagionali e pertanto devono avere i seguenti requisiti:*

*la struttura portante deve essere solo ancorata al terreno, anche con agganci di cemento, ma internamente non vi deve essere alcun basamento o piattaforma in muratura;*

*il materiale adoperato deve permettere il passaggio della luce;*

*l'altezza massima non deve superare i mt.3,00 in gronda e i mt.6,00 in colmo;*

*le distanze minime non devono essere inferiori a mt.5,00 dalle abitazioni del fondo e mt.10,00 da tutte le altre abitazioni, mt.5,00 dai confini di proprietà e dalle strade rispettando comunque quanto previsto dal D.M. 2.4.1968;*

*all'interno di tali strutture possono essere installati idonei impianti di riscaldamento;*

*Le serre fisse sono quegli impianti destinati alla protezione e produzione di colture in particolari condizioni climatiche, possono essere realizzate parzialmente in muratura (pavimento e parte delle pareti laterali) con altezze superiori a quelle delle serre mobili e con gli stessi distacchi dai confini, strade e fabbricati.*

*Per la realizzazione di impianti di produzione calore ci si dovrà attenere alle norme di sicurezza antincendi emanate con D.M. 9.2.1989.*

#### **Art. 56**

#### **POZZI, VASCHE DI IRRIGAZIONE E BACINI AD USO SPORTIVO**

*I pozzi di qualsiasi tipo per l'accumulo di acqua non potabile possono essere realizzati in qualunque parte del territorio comunale, rispettando le normative impartite dal Codice Civile e da Enti predisposti alla tutela del territorio competenti in materia.*

*La richiesta di ricerca idrica per i pozzi ad uso domestico è sottoposta ad autorizzazione comunale e/o a D.I.A. Tale richiesta, supportata da studio geologico - idrogeologico redatta da professionista abilitato, contenente i dati ottenuti sulla stratigrafia, sulla falda, sulle caratteristiche costruttive del pozzo e portata di emungimento, deve essere comunicata all'Amministrazione Provinciale. Se la perforazione ha superato i 30 m. dal p.c. dovrà essere fatta comunicazione al Servizio Geologico di Stato.*

*I bacini e le vasche di irrigazione potranno essere realizzate in tutto il territorio comunale.*

*Le vasche di irrigazione senza opere murarie ma realizzate ai soli fini di bonifica agraria per irrigazione, di piccole dimensioni (fino a mq.100) possono essere realizzate senza alcuna autorizzazione o concessione.*

*I bacini ad uso venatorio senza opere murarie potranno essere autorizzati previo nulla-osta o autorizzazioni in conformità alle vigenti normative in materia.*

*Tali impianti dovranno essere sottoposti a periodica manutenzione al fine di impedire l'impaludamento del terreno circostante per infiltrazione o altre cause e per impedire il crearsi di focolai di insetti.*

*La realizzazione di bacini e vasche dovrà essere supportata da relazione geologica - idrogeologica, a firma di professionista abilitato, ai sensi della normativa vigente.*

## **Art. 57**

### **RECINZIONI E SISTEMAZIONI ESTERNE**

*In tutto il territorio aperto del Comune sono consentite recinzioni con pali di legno, ferro verniciato e cemento sormontati da rete metallica di una altezza massima di mt.1,80, atte a salvaguardare la proprietà privata. Tali recinzioni dovranno delimitare esclusivamente i confini di proprietà e dovranno essere schermate da piantumazioni tipiche della zona.*

*Internamente potrà essere recintata solo la resede di terreno di pertinenza del fabbricato o del centro aziendale, la recinzione sarà delle stesse caratteristiche di cui sopra per i confini interni, mentre se prospiciente strade pubbliche dovrà essere realizzata, in conformità a quelle esistenti regolarmente autorizzate, con le stesse tipologie, stessi materiali ed altezze uguali alle recinzioni dei centri urbani. Dove non vi sono recinzioni esistenti si dovrà rispettare quanto espresso al primo comma.*

*Si potrà derogare solo per recinzioni inerenti la sicurezza e la incolumità di persone e per le recinzioni atte a proteggere particolari tipi di attività (voliere e allevamenti di particolari razze di animali).*

*Le sistemazioni esterne delle corti rurali dovranno rispettare il più possibile la natura morfologica e vegetale del terreno nel suo stato originario, saranno consentite sistemazioni compatibili con le caratteristiche agricole della zona e dovranno essere usati tutti quei materiali compatibili con l'area in oggetto.*

*Sono comunque vietati per le sistemazioni esterne materiali quali ceramiche, marmi lucidi, asfalti e cemento grezzo.*

*Sono consentite all'interno delle corti, pertinenze private quali gazebo, grigliati di legno, tettoie per ricovero auto, piscine, barbecue e volumi tecnici, tutte opere realizzate con materiali e colori richiamati in premessa e nei precedenti articoli.*

## **Art. 58**

### **EDIFICI DIRUTI**

*Fatte salve eventuali limitazioni derivanti dalle disposizioni delle presenti norme, è consentita la ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica, rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa del fabbricato originario. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.*



**TITOLO VII**  
**NORME AMBIENTALI ED IGIENICO-COSTRUTTIVE**

**CAPO I**  
**FONDAZIONI E MURATURE**

**ART . 59**

**CARATTERISTICHE DELLE FONDAZIONI**

1. *Qualsiasi struttura di fondazione deve essere progettata e realizzata nel rispetto della normativa vigente di settore. E' vietata la costruzione di edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali, in assenza della realizzazione delle necessarie opere di bonifica da realizzarsi sugli stessi terreni.*
2. *Nei suoli a pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali devono avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni.*
3. *Le fondazioni, ove possibile, devono posare su terreni di buona consistenza opportunamente sistemati in piani orizzontali, protetti dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o comunque su terreni sciolti incoerenti, si devono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire per ottenere una sicura fondazione tenendo conto anche dell'escursione della falda freatica sotterranea.*
4. *Quando il suolo sul quale si devono posare le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto alle acque per i movimenti della falda sotterranea, dovrà essere munito di sufficiente drenaggio. In ogni caso i muri di fondazione dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con intercapedini.*
5. *I materiali impermeabili dovranno comunque elevarsi fino a 10 cm. fuori terra nel caso in cui non siano previsti marciapiedi.*
6. *In ogni costruzione, tra il muro di fondazione e quello di elevazione deve essere interposto uno strato di materiale atto ad interrompere le correnti capillari ascendenti di umidità.*
7. *La costruzione di qualsiasi opera deve essere eseguita in maniera da consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni interessati a qualunque uso e destinazione essi siano adibiti.*
8. *E' vietata la costruzione di edifici su terreni che siano serviti nel passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insolubili e ovunque i terreni risultino putridi, se non si sia prima provveduto a ridurre il terreno in perfette condizioni igieniche.*

## **ART . 60**

### **ISOLAMENTO TERMICO E FONICO**

1. *Gli edifici dovranno essere realizzati con materiali posti in opera di caratteristiche e dimensioni tali da proteggere sufficientemente gli ambienti e le persone dagli agenti esterni e in particolare dall'umidità e devono adeguarsi alle norme previste in materia di contenimento del consumo di energia, e di isolamento acustico di cui al punto 2 del presente articolo, nonché da ogni altra disposizione vigente in materia.*

2. *Al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore, i progetti presentati ai fini del rilascio del permesso di costruire e della denuncia di inizio attività di cui alla L.R.T. n°1/2005 esclusa la manutenzione ordinaria e straordinaria, devono tener conto dei requisiti acustici passivi degli edifici determinati ai sensi del DPCM 5/12/97.*

2.1 *Per la certificazione acustica devono essere prodotti e presentati i seguenti documenti:*

2.1.1 *Certificato acustico preventivo di progetto.*

*(Relazione tecnica redatta e firmata dal progettista per la verifica della rispondenza della progettazione delle opere ai requisiti acustici passivi degli edifici determinati ai sensi del DPCM 5/12/97.)*

2.1.2 *Certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici. (Tale certificazione attesta che l'opera realizzata risponde ai requisiti richiesti dal DPCM 5/12/97 ed è ottenuta sulla base di un collaudo in opera o mediante autocertificazione redatta e firmata da parte di un tecnico abilitato o dal direttore dei lavori congiuntamente al costruttore.)*

*Qualora si ricorra al collaudo in opera, dovranno essere utilizzate le metodologie previste dal DPCM 5/12/97. Nei casi in cui si proceda alla certificazione di conformità acustica senza le misure di collaudo, occorrerà calcolare tutti gli indici ed i livelli regolati dal DPCM 5/12/97 in relazione ad eventuali modifiche avvenute anche in corso d'opera.*

*Per gli edifici pubblici, per quelli destinati alla realizzazione di scuole ed asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, il certificato di conformità ai requisiti acustici passivi degli edifici, deve essere obbligatoriamente reso sulla base di un collaudo in opera eseguito con misurazioni.*

*Per i restanti edifici, è facoltà della Pubblica Amministrazione richiedere la certificazione di conformità con le prove di collaudo in opera.*

## **ART . 61**

### **IMPIANTI TERMICI, DI CLIMATIZZAZIONE, DI REFRIGERAZIONE E DI DISTRIBUZIONE DEL GAS - CANNE FUMARIE E CAMINI**

1.1. *Per l'installazione e l'attivazione di impianti termici, compresi quelli per usi domestici, oltre al rispetto delle disposizioni del D.P.R. 380/2001, del decreto legislativo 192/2005, della legge n. 10/91 e*

successive modificazioni e del regolamento di esecuzione, dovranno essere osservate le specifiche norme di sicurezza relative alla progettazione, alla realizzazione ed al collaudo degli impianti stessi, nonché della legge 5.03.1990, n. 46 e del DPR 6.12.1991, n. 447, e successive modifiche.

1.2. In particolare, per l'installazione e l'attivazione degli impianti alimentati a gas metano di rete o con bombole G.P.L., dovranno essere osservate le norme di sicurezza emanate con legge 6.12.71 n. 1083, tabelle UNI-CIG 7128/72, 7129/72, 7130/72 e 7131/72 e successive modificazioni ed integrazioni.

1.3. Per nuovi edifici nei quali è prevista l'alimentazione per usi termici o domestici con G.P.L., deve essere prevista la possibilità di installare la bombola all'esterno del locale dove si troverà l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio sul balcone od in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno ed aperte verso l'esterno).

1.4. Le caldaie murali, collocate all'esterno degli edifici, dovranno essere incassate od occultate con appositi armadietti di materiale esteticamente decoroso, colorato nella stessa tonalità della facciata e, nel caso di condomini, di identica tipologia. Nella installazione di nuovi impianti termici e nella sostituzione di quelli esistenti (compresa la mera sostituzione del generatore), salvo documentati impedimenti di natura tecnica e di sicurezza, è prescritto l'utilizzo di caldaie a condensazione ad alto rendimento energetico.

2. Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, fedele ricostruzione o sostituzione di edifici con oltre 4 unità immobiliari ad uso abitativo, fatta salva la tipologia a schiera, è fatto obbligo dell'utilizzo di impianto termico centralizzato con contabilizzatore di calore per singola utenza. Al fine del raggiungimento dell'obiettivo di un più consistente risparmio energetico si considera inoltre preferibile l'installazione di sistemi di termoregolazione con sonda esterna e di caldaie poste in "cascata".

2.1. I fumi prodotti da caldaie o da apparecchi di combustione in genere, devono essere allontanati dai locali per mezzo di apposite canne fumarie, camini o altro sistema ritenuto idoneo secondo le vigenti disposizioni in materia. Agli impianti termici siti in edifici costituiti da più unità immobiliari si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5, comma 9 del D.P.R. 412/1993 e successive modificazioni od integrazioni.

2.2. Le canne fumarie dovranno essere prolungate al di sopra del colmo del tetto secondo quanto stabilito dalla normativa vigente U.N.I., e dovranno terminare con un fumaiolo in muratura od altro materiale idoneo, esteticamente accettabile e decoroso e tale da evitare che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare danni e pericolo a persone e cose.

2.3. La nuova costruzione di canne fumarie, e di altri condotti in genere, è ammessa solo all'interno dell'involucro edilizio. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente, solo in caso di dimostrata impossibilità a procedere come sopra specificato, sono ammessi canali o tubi in vista sulla parte

*esterna dei muri. In tal caso le canne fumarie o altre condotte in genere, oltre al rispetto della normativa vigente, dovranno essere realizzate sul fronte tergale degli edifici in modo da limitare il più possibile l'impatto estetico sulla pubblica via.*

*2.4. Nel caso che le nuove canne fumarie, per impossibilità materiale, non possano essere collocate sul lato posteriore del fabbricato, è ammessa la possibilità di poterle realizzare sui fronti laterali, comunque sempre a gruppi di alloggi.*

*2.5. In nessun caso è ammessa la realizzazione di canne fumarie esterne o altre condotte in genere, poste sulla facciata degli edifici prospicienti la pubblica via, salvo casi particolari che potranno essere autorizzati con provvedimento dirigenziale, a condizione che non siano possibili altre soluzioni e limitatamente alla realizzazione di impianti termici di cui alla legge n. 10/1991 e successive modifiche.*

*2.6. Quando realizzate a livello condominiale, o comunque per gruppi di alloggi nello stesso fabbricato, le canne fumarie dovranno essere rivestite con la stessa tecnica e con gli stessi materiali delle partizioni esterne sulle quali appoggiano. Solo in caso di intervento singolo ovvero quando non è possibile in alcun modo adeguare i nuovi impianti tecnologici raggruppando le canne fumarie, è ammessa la loro realizzazione in rame anche in considerazione di ragioni di staticità e di estetica.*

*2.7. Per i focolari ed i camini collegati ad impianti di attività produttive in genere si dovranno rispettare le normative in vigore e dovranno essere installati tutti i dispositivi di trattamento dei fumi prescritti dagli organi competenti.*

*2.8. Per gli edifici con funzioni speciali potranno essere realizzate canne fumarie, o condotte in genere, anche esterne agli edifici, solo se queste assumono valore formale e connotato di opera architettonica.*

*3.1. Impianti tecnologici a vista quali, impianti di condizionamento o climatizzazione, gruppi di refrigeramento e simili, ad esclusione degli apparecchi di sicurezza (telecamere, sirene di allarme, ecc.) non possono essere apposti sulle coperture, sulle facciate e sui balconi prospicienti la pubblica via; in ogni caso non possono risultare visibili dallo spazio esterno e devono ispirarsi al principio della salvaguardia e del decoro dell'immobile e del rispetto dell'impatto visivo e ambientale. Possono, invece, essere posti sui prospetti posteriori, fermo restando che essi non risultino visibili dalla pubblica via. Nei prospetti visibili dalla pubblica via è ammessa la loro installazione all'interno delle bucaure esistenti (terrazze con parapetto, nicchie occultate con griglie a filo muro, arredi, ecc.) a patto che l'impianto sia opportunamente mimetizzato da schermature; sul fronte è altresì consentita l'installazione dei terminali esterni a filo facciata (purché si utilizzino mascherine in rame) di impianti di condizionamento d'aria e/o di*

*refrigeramento posizionati all'interno dell'edificio. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria e se esterne, tinteggiate dello stesso colore della facciata. Soluzioni diverse da quanto prescritto sono consentite*

*per dimostrata impossibilità del rispetto di dette norme e sono soggette a preventivo atto di assenso di cui all'articolo 11 del presente regolamento.*

*Le norme del presente comma si applicano alla installazione di nuovi impianti ed alla ristrutturazione e sostituzione di quelli esistenti.*

## **ART . 62**

### **IMPIANTI ELETTRICI E T.V.**

- 1. Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti leggi in materia ed in particolare alle norme CEI.*
- 2 Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, superiori a 2 piani fuori terra, le aree accessibili, i vani scala ed androni dovranno essere dotati di lampade ad alta efficienza (classe A) e rilevatori di presenza e/o crepuscolari, alimentate da sistema fotovoltaico.*
- 3. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, dovrà essere installato un unico impianto centralizzato di antenne.*
- 4. L'installazione di parabole televisive è consentita esclusivamente sulla copertura dei fabbricati e dovranno essere di materiale trasparente o di colore rosso mattone quando installate su coperture in manto di laterizio.*

## **CAPO II**

### **RISPARMIO IDRICO E PROVVISTA DI ACQUA POTABILE**

## **ART. 63**

### **RISPARMIO IDRICO**

- 1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui agli articoli 73 e seguenti del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni.*
- 2. In tutti gli interventi che comportano la realizzazione od il rinnovo dell'impianto idrico, dovranno essere adottate soluzioni tecnologiche idonee a contenerne il consumo e a ridurre gli sprechi, così come descritto all'articolo 146 del citato decreto n.152/2006 e successive modificazioni. In particolare dovranno essere installati:*
  - sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua. Gli sciacquoni a rubinetto sono consentiti solo quando previsti da specifica normativa di settore;*

- miscelatori, sia per docce che per rubinetti, del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, ne riducano il flusso;

- contatori per il consumo d'acqua in ogni singola unità abitativa nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario.

3. Negli interventi soggetti a strumento attuativo od a quelli diretti soggetti a convenzionamento con destinazione a carattere residenziale, commerciale, turistico-ricettivo e produttivo, oltre alle prescrizioni del precedente punto 2, si dovrà:

- a) migliorare lo stato di efficienza, anche attraverso interventi di sostituzione delle tubazioni esistenti, delle reti di adduzione e di distribuzione delle acque, a partire dall'allaccio al contatore pubblico;
- b) realizzare reti duali di adduzione al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. A tale proposito è prescritta la realizzazione di serbatoi o cisterne di accumulo per la raccolta di acqua piovana, purché completamente interrati, a fini irrigui o per alimentazione di sistema duale per approvvigionamento idrico delle cassette di scarico dei wc, qualora sia tecnicamente possibile;
- c) realizzare reti di raccolta differenziate delle acque meteoriche dei tetti da quelle di raccolta delle acque meteoriche delle altre superfici impermeabilizzate.

4. Qualora la pressione di consegna dell'acqua potabile al contatore sia superiore a 5 bar si dovrà prevedere un idoneo dispositivo per la riduzione della pressione del flusso.

5. Per le esigenze d'irrigazione di giardini privati o condominiali, è vietato l'utilizzo delle acque del civico acquedotto. Ove possibile, si potranno realizzare pozzi domestici nella falda superficiale, ed è consentita la realizzazione di serbatoi o cisterne di accumulo per la raccolta di acqua piovana purché completamente interrati.

6. E' vietato l'approvvigionamento idrico dal civico acquedotto per vasche o piscine a carattere privato e/o condominiale.

7. Il riuso delle acque meteoriche potrà essere effettuato secondo quanto indicato al successivo articolo 65 e comunque con esclusione di qualunque uso potabile o domestico.

Eventuali sistemi di reintegro potranno essere previsti esclusivamente per gli usi interni alle unità immobiliari previsti dallo stesso articolo.

8. Il riuso delle acque grigie, soggette a processi di depurazione, può essere effettuato solo in caso di presenza di rete duale, ed esclusivamente per le cassette di scarico dei WC. La qualità delle acque deve rispettare i limiti previsti dal decreto 12/06/2003 n. 185 e seguenti.

## **ART . 64**

### **APPROVVIGIONAMENTO E MODALITA' COSTRUTTIVE**

1. Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua potabile. La provvista di acqua potabile, in quantità sufficiente per ogni persona, deve effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove

*possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi. L'idoneità di approvvigionamenti diversi da quelli del civico acquedotto dovrà essere accertata tramite l'ASL competente.*

*2. E' proibito collegare alle tubazioni dell'acquedotto gli scarichi a terra degli apparecchi elettrici, ma questi dovranno essere realizzati a mezzo di idonei dispersori.*

*3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e gli eventuali impianti di sollevamento devono essere eseguiti a regola d'arte conformemente alle prescrizioni dei regolamenti comunali di igiene e per il servizio degli acquedotti e posti in locali igienicamente idonei.*

*4. Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere realizzate esclusivamente in materiali riconosciuti idonei dagli organi competenti. Per quel che concerne gli altri materiali destinati a venire a contatto con l'acqua potabile e da potabilizzare, nonché eventuali serbatoi (contenitori fissi o assemblati in loco), devono rispettare le norme e disposizioni costruttive igienico-sanitarie previste in materia.*

*5. Nella costruzione di serbatoi d'acqua, al fine di garantire le caratteristiche di potabilità è obbligatoria l'installazione di dispositivi (valvole di ritegno) diretti a garantire il deflusso delle acque in un solo senso.*

*6. Analoghi dispositivi dovranno essere messi in opera in modo da prevedere l'isolamento della rete di distribuzione pubblica da quella privata.*

*7. Le installazioni delle apparecchiature di misura (contatori) dovrà avvenire di norma sui muri di recinzione, o comunque in luogo direttamente accessibile dalle vie o piazze pubbliche.*

### **CAPO III**

#### **SISTEMI DI SMALTIMENTO**

##### **ART . 65**

##### **SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE**

*1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui agli articoli 73 e seguenti del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e successive modificazioni.*

*2. Costituiscono le "acque bianche" tutte le acque di natura meteorica e le acque di "falda freatica", provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.*

*3. La rigida denominazione di "acque bianche", non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, ed è pertanto tassativamente vietato denaturare, in qualsiasi misura, la loro specifica destinazione mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.*

*4. Le "acque bianche" dovranno essere convogliate, fatte salve le disposizioni di cui al precedente articolo 63, alla fognatura comunale, per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne*

discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime di cm. 40x40, in corrispondenza di ogni calata, curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml, seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile.

5. Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno essere finite a perfetta tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atmosfere e costituite da materiale idoneo e poste in opera secondo tecniche ritenute adeguate.

6. Il dimensionamento delle canalizzazioni dovrà essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi trenta anni nella provincia di Grosseto; comunque la sezione interna di ogni canalizzazione verticale, non dovrà in nessun caso essere inferiore a mm. 100, mentre quella delle canalizzazioni di impianto non inferiore a mm. 150.

7. Il tratto finale della canalizzazione di impianto (a valle di ogni derivazione) dovrà essere intercettato da un pozzetto ispezionabile posto subito all'esterno della proprietà privata.

8. I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie) nelle superfici di uso privato, dovranno essere del tipo e posti in opera secondo le prescrizioni eventualmente impartite dal Comune; di massima non possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone antiodore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla metà del volume interno del manufatto.

9. Raccolta, recupero e riuso delle acque meteoriche dei tetti. Nel caso in cui sia prescritta, a norma del precedente articolo 63, la separazione della rete di raccolta delle acque meteoriche dei tetti da quella di raccolta delle acque meteoriche delle altre superfici impermeabilizzate, le acque meteoriche dei tetti dovranno essere recuperate per essere poi riutilizzate per scopi non potabili.

Tali scopi potranno essere sia esterni che interni alle abitazioni, in funzione delle acque meteoriche potenzialmente recuperabili (dipendente dal grado e dal tipo di copertura) e dei fabbisogni. Sono da considerarsi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:

a) usi compatibili esterni alle unità edilizie.:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- usi tecnologici e alimentazione di reti antincendio.

b ) usi compatibili interni alle unità edilizie:

- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi; (ad esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

E' escluso ogni altro uso domestico (docce, lavandini, anche in aree di servizio).



*Il sistema di recupero delle acque meteoriche dei tetti è composto essenzialmente da:*

- tubazioni verticali (calate) e rete di tubazioni di raccolta orizzontali;*
- sistema di trattamento;*
- sistema di raccolta.*

#### *9.1 Calate e rete di raccolta*

*Tutte le canalizzazioni, sia verticali (calate) che orizzontali dovranno garantire la massima tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atm., dovranno essere costituite da materiale ritenuto idoneo e poste in opera secondo tecniche e criteri riconosciuti validi. Per le calate dei tetti il diametro minimo da mettere in opera dovrà essere di 90 mm.*

*I diametri scelti per la rete di tubazioni orizzontali dovranno consentire un riempimento massimo del tubo pari al 50% in corrispondenza di un evento meteorico con Tr minimo pari a 10 anni; le velocità massime all'interno delle tubazioni dipenderanno dal tipo di materiale impiegato e in ogni caso non dovranno superare i 4 m/s; non potranno essere accettati profili di canalizzazione aventi pendenza inferiore allo 0,50%; la rete dovrà essere provvista di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime interne di cm. 40x40 ad ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml. In corrispondenza di ogni calata, prima dell'immissione nella rete di raccolta, sono da prevedere grigliette in linea per la separazione del materiale grossolano e del fogliame veicolato nella calata.*

#### *9.2 Sistemi di trattamento*

*Per la scelta del sistema più idoneo e per un suo corretto dimensionamento si deve tenere conto dell'andamento delle precipitazioni della zona di impiego, delle superfici di raccolta e della qualità dell'acqua che da esse si ottiene; quest' ultimo punto dipende principalmente dal contesto in cui è inserito l'organo edilizio, secondo il quale può essere richiesto un trattamento più o meno spinto. Per tale valutazione, oltre al parere della ASL di competenza per quanto riguarda gli usi interni, valgono le seguenti considerazioni:*

- si deve sempre garantire la presenza di un sistema di filtrazione e/o sedimentazione; il sistema è idoneo se è capace di separare dall'acqua in arrivo al minimo il 100% delle particelle di diametro superiore a 5 mm e l'80% delle particelle di diametro 2 mm;*
- se l'unità edilizia è inserita in area urbana o nelle vicinanze di aree industriali e artigianali, e in tutti i casi in cui si prevede il riutilizzo interno alle unità edilizie, oltre alla capacità di rimozione dei solidi, il sistema più idoneo per il recupero delle acque dei tetti deve garantire una buona riduzione della carica inquinante e batterica; tale trattamento dovrà essere dimensionato sulle acque di prima pioggia, intese come i primi 5 mm dell'evento di pioggia uniformemente distribuiti su tutta la superficie coperta;*
- nei casi in cui vi sia il ragionevole dubbio di deposizione sui tetti di sostanze inquinanti nocive alla salute provenienti da attività industriali, il Comune potrà derogare l'obbligo di recupero delle acque*

*meteoriche; in caso contrario dovrà essere valutata attentamente l' idoneità e la sostenibilità del sistema di trattamento e recupero.*

### *9.3 Sistemi di raccolta*

*Per il dimensionamento del volume di accumulo si deve tenere conto della quantità di acqua potenzialmente recuperabile e dei fabbisogni delle destinazioni indicate per il recupero. Il procedimento corretto è quindi quello di eseguire un bilancio idrico mensile fabbisogni/volumi stoccabili, a partire dai dati medi mensili pluviometrici della zona di intervento, in modo da evitare di realizzare depositi sovradimensionati, che possono causare peggioramenti delle qualità organolettiche delle acque recuperate, o sottodimensionati, rendendo di fatto vano il sistema di recupero. In ogni caso il volume del serbatoio di raccolta non potrà essere minore a 5 mc/100*

*mq di copertura o 1 mc/a.e., considerando tra i due il valore massimo ottenuto. La cisterna deve essere munita di un'entrata calmata, in modo da non riportare in sospensione eventuale materiale sedimentato sul fondo e di un sifone di troppo pieno.*

*Il troppo pieno deve essere convogliato direttamente alla fognatura di raccolta delle altre superfici con una valvola di ritegno posizionata sul sifone o, in alternativa, immesso in un corpo idrico recettore, possibilmente attraverso una valvola di non ritorno, oppure può essere disperso nel terreno con sub-irrigazione (previa valutazione del tipo di terreno stesso).*

### *10. Raccolta, recupero e riuso delle acque meteoriche delle altre superfici impermeabilizzate.*

*Nel caso in cui sia prescritta, a norma del precedente articolo 63, la separazione della rete di raccolta delle acque meteoriche dei tetti da quella di raccolta delle acque meteoriche delle altre superfici impermeabilizzate, quest'ultime dovranno, nel caso in cui il fabbisogno irriguo dovuto alla presenza di aree a verde sia maggiore del volume delle acque recuperate dalla superficie dei tetti, essere recuperate e riutilizzate, previo trattamento di cui al precedente punto 9.2, almeno fino al raggiungimento della quantità di fabbisogno prevista.*

#### *10.1 Sistemi di trattamento*

*Si applicano le disposizioni previste al precedente punto 9.2.*

#### *10.2 Sistemi di raccolta*

*Per il dimensionamento del volume di accumulo si deve tenere conto della quantità di acqua potenzialmente recuperabile e dei fabbisogni irrigui. Il procedimento corretto è quindi quello di eseguire un bilancio idrico mensile fabbisogni/volumi stoccabili, a partire dai dati medi mensili pluviometrici della zona di intervento e dalle aree a verde presenti, in modo da evitare di realizzare depositi sovradimensionati o sottodimensionati. Nel caso in cui si decida di utilizzare uno stagno aperto in terra, impermeabilizzato, o di altra natura, andranno considerate anche le perdite per evaporazione; nel caso il sistema non risulti impermeabilizzato andranno conteggiate*

*anche le perdite per infiltrazione. La cisterna deve essere munita di un'entrata calmata, in modo da non riportare in sospensione eventuale materiale sedimentato sul fondo e di un sifone di troppo pieno. Analogamente lo stagno dovrà avere un'ideale zona di ingresso. Il troppo pieno deve essere immerso in un corpo idrico recettore in fognatura pubblica secondo le prescrizioni degli enti preposti. La cisterna dovrà essere interrata e munita di chiusini di ispezione e dispositivo di svuotamento di emergenza.*

*Lo stagno dovrà essere progettato in modo da raccordarsi ai profili esistenti e in modo da raggiungere un buon inserimento paesaggistico e ambientale. Non dovrà creare fenomeni di cattivi odori né la proliferazioni di insetti.*

## **ART . 66**

### **CENTRALI DI SOLLEVAMENTO**

*1. Nei casi in cui la massima pendenza attribuibile alla canalizzazione di impianto per le acque nere sia inferiore allo 0,40%, detta canalizzazione dovrà affluire in una centrale di sollevamento ed il collegamento tra questa e il collettore stradale per le acque nere dovrà avvenire mediante tubazione di spinta.*

*2. La centrale di sollevamento dovrà essere, di norma, così realizzata:*

- impianto di trattamento preliminare dei liquami da sollevare. Detto trattamento di carattere fisico-meccanico, ha lo scopo di liberare i liquami dai corpi estranei di natura eterogenea in sospensione;*
- vasca di accumulo con una capacità effettiva dimensionata su di un volume unitario di lt. 30 "pro-capite";*
- pompe di sollevamento in numero di due (di cui una di riserva) del tipo ad immersione, ciascuna delle quali di adeguata portata e prevalenza;*
- apparecchiatura elettrica di centrale con funzionamento automatico e manuale;*
- intercettazione sulla tubazione di spinta.*

*3. A livello di centrale, detta condotta dovrà essere intercettata da una valvola di ritegno, preceduta da una saracinesca di arresto.*

## **ART . 67**

### **RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA DI REFLUI CIVILI E MISTI**

*1. Le autorizzazioni allo scarico, di cui al presente regolamento, per acque reflue domestiche, sono di competenza del Comune. Le autorizzazioni per scarichi di acque reflue industriali e urbane è di competenza della Provincia. I Comuni, per gli scarichi di propria competenza, si avvalgono, per impianti oltre i 100 abitanti equivalenti (a.e.) del parere tecnico dell'ARPAT.*

2. Per lo smaltimento dei reflui in aree agricole ed in zone soggette a tutela idrogeologica, dovrà tenere conto delle disposizioni e delle zonizzazioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale; in caso di area soggetta a vincolo idrogeologico, l'intervento dovrà ottenere la D.I.L. o autorizzazione.

3. I pozzetti di ispezione devono collegarsi mediante condutture interrato a tenuta ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire la verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

#### 4. Pozzi neri a tenuta

Per i fabbricati situati in zone sprovviste di rete fognante per le acque nere e che non abbiano una dotazione idrica pro-capite superiore ai 40 lt./giorno/persona, (con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucina e lavanderia), è consentito il pozzo nero a tenuta solo nel caso che non sussistono condizioni per altre e più idonee forme di smaltimento (depuratore, sub-irrigazione, fito-depurazione, ecc.). Il pozzo a tenuta dovrà essere preceduto da impianto di trattamento primario mediante fossa Imhoff al fine di minimizzare inquinamenti del suolo in caso di foratura del pozzo.

##### 4.1 Ubicazione

L'ubicazione scelta per il pozzo nero a tenuta, dovrà assolvere i seguenti requisiti:

- facilità di accesso e manovra per autobotte aspirante del peso complessivo minimo di 70 quintali;
- distanza minima di ml. 30 da pozzi o fontanili naturali per la captazione di acqua di falda freatica;
- distanza minima di ml. 5 da cisterne per la raccolta delle acque piovane da utilizzare per uso domestico.

##### 4.2 Modalità di esecuzione e prescrizioni per i pozzi neri a tenuta (pozzi esistenti o costruiti in deroga).

Allo scopo di conferire al manufatto la migliore e più duratura tenuta idraulica, si prescrivono appresso le qualità dei materiali e le tecniche esecutive da adottarsi in fattispecie:

- a) soletta di base o platea - in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm 25, provvista di pozzetto di pesca (dimensioni in cm. 30x30x30), situato sulla perpendicolare del passo d'uomo di cui alla lettera d). La platea deve essere, per tutta la sua superficie, convergente verso il pozzetto di pesca, ciò allo scopo di consentire la più completa svuotatura del manufatto. Si prescrive inoltre che la platea debba essere impostata su di un piano di posa, costituito da magrone in calcestruzzo di cemento dello spessore minimo di cm. 20;
- b) pareti perimetrali - in muratura di mattoni pieni, spessore. cm. 26, eseguita a malta di rena e cemento oppure in conglomerato di calcestruzzo di cemento armato, dello spessore non inferiore a cm. 15;
- c) soletta di copertura - eseguita in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm 15;

- d) *passo d'uomo - provvisto di chiusino in ghisa a chiusura ermetica delle dimensioni minime di cm. 60x60;*
- e) *tubazioni di sfiato - in p.v.c. o piombo con diametro interno non inferiore a mm. 60;*
- f) *intonaco interno - eseguito a malta di rena e cemento, lucidato a mestola sull'intera superficie;*
- g) *l'altezza interna del pozzo a tenuta - rilevata tra l'estradosso inferiore della tubazione affluente (scorrimento) e la platea, non dovrà in nessun punto, essere superiore a ml. 1,50;*
- h) *la capacità effettiva del pozzo nero a tenuta deve essere valutata sulla dimensione unitaria di lt. 200 a persona in modo da garantire una permanenza del refluo per almeno 40 giorni, periodo entro il quale i processi fermentativi della maggior parte del liquame giungono a termine;*
- i) *il pozzo a tenuta dovrà essere composto da due camere separate da utilizzare alternativamente e da impianto di trattamento primario mediante fossa Imhoff al fine di minimizzare inquinamenti del suolo in caso di foratura del pozzo.*

#### *5. Recapito nel suolo*

*Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere sottoposte a “trattamento appropriato”, coerente con la classificazione delle aree di tutela, rappresentato da sistemi di smaltimento composti da un trattamento primario (fosse settiche bicamerali per impianti esistenti o fosse Imhoff negli impianti di nuova costruzione ) e da un trattamento secondario (pozzo assorbente, sub –irrigazione semplice e drenata, fitodepurazione ).*

*Nel caso di utilizzo di depuratori ad ossidazione totale, il trattamento primario e il pozzino degrassatore non sono necessari. In tutti gli altri casi deve essere previsto in aggiunta, un pozzino degrassatore per gli oli di cucina.*

*Al trattamento primario devono essere condotte anche le acque saponose, previo passaggio in un pozzetto ad interruzione idraulica.*

*I liquidi in uscita dal trattamento primario devono essere condotti al secondario con una tubazione a tenuta.*

#### *6. Recapito in acque superficiali*

*Le acque reflue, che debbano essere smaltite in acque superficiali, devono essere preventivamente sottoposte a “trattamento appropriato” simile a quello previsto per gli scarichi sul suolo.*

*Gli scarichi oltre i 100 a.e. dovranno ottenere il parere ARPAT, mentre quelli sotto i 100 a.e. il parere ASL. I limiti tabellari da rispettare e l'adozione di eventuali impianti di disinfezione sono decisi volta volta dagli organi tecnici competenti al rilascio del parere sanitario.*

*Lo scarico nel suolo non è permesso se è presente un corpo idrico superficiale nominato entro un raggio di 1.000 metri, a meno che non si utilizzino sistemi a circuito chiuso.*

## **ART . 68**

### **SISTEMI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE DOMESTICHE**

1. Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui agli articoli 73 e seguenti del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e scelti secondo le norme vigenti di tutela della falda idrica e delle osservazioni tecniche della ASL competente.

2. Costituiscono le "acque reflue domestiche" tutte le acque di rifiuto di provenienza domestica e di uso civile (servizi igienici di abitazione e di qualsiasi ambiente abitato), così come definite all'articolo 74, comma 1, lettera g) del Decreto Legislativo 152/2006.

Alle acque domestiche possono essere assimilate tutti gli scarichi di quelle attività rientranti nelle categorie individuate dall'articolo 101, comma 7 del decreto legislativo n. 152/2006 e dalla Tabella 1/Allegato 1 DPGR n°28/R e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso di scarico di acque reflue industriali (cioè non assimilabili a domestiche secondo i criteri suddetti) in pubblica fognatura, dovranno essere osservati i limiti imposti dall'apposita colonna "scarico in fognatura pubblica" nella Tabella 3, Allegato 5, Parte terza del decreto legislativo 152/2006.

In ogni caso dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni dell'ente gestore.

3. Tutte le canalizzazioni, sia verticali (colonne discendenti) che di impianto (canalizzazioni orizzontali) dovranno garantire la massima tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atm., dovranno essere costituite da materiale ritenuto idoneo e poste in opera secondo tecniche e criteri riconosciuti validi.

4. Di massima si prescrivono:

- per le canalizzazioni verticali, tubazioni in p.v.c. o in polietilene, resistenti a temperature fino a 100° centigradi,;

- per le canalizzazioni di impianto sono prescritte tubazioni costituite da elementi in p.v.c o in polietilene; ambedue con diametro interno non inferiore a mm. 160.

5. Non potranno essere accettati profili di canalizzazione di impianti aventi pendenza inferiore allo 0,50% per le acque meteoriche, mentre per le acque nere la pendenza minima dovrà essere il 2% all'interno della proprietà privata. Tale pendenza dovrà essere relativa al rapporto fra il dislivello realmente esistente (misurato dalla quota di scorrimento della canalizzazione di impianto rilevata al piede della canalizzazione verticale, alla quota della linea d'estradosso superiore del collettore stradale rilevata nel punto sul quale si intende eseguire l'allacciamento) e la distanza tra i due punti di quota indicati, rilevata seguendo lo sviluppo della canalizzazione. L'intera canalizzazione di impianto dovrà essere provvista di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime interne di cm. 40x40 ad ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml.

6. All'esterno della proprietà privata deve essere posto un pozzetto di ispezione, con sifone del tipo Firenze a due tappi, che rimarrà di proprietà privata e delimiterà la competenza pubblica da quella privata. In ogni caso dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni dell'ente gestore.

## 7. Trattamento primario

### 7.1 Fosse Biologiche

Per fosse biologiche si intendono i degrassatori, le vasche settiche bi e tricamerale, le vasche settiche di tipo Imhoff e sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque meteoriche. In caso di scarico in pubblica fognatura, per l'installazione delle fosse biologiche si deve far riferimento alla regolamentazione stabilita dall'ente gestore. I parametri che seguono si riportano per le zone non servite da pubblica fognatura e per una valutazione delle installazioni esistenti.

#### 7.1.1 Posizionamento delle fosse biologiche

Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nella resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml. 1,00 dalle fondazioni del medesimo.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopra dette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al disotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

#### 7.1.2 Prescrizioni di carattere generale

Dovranno essere separate le acque saponose (grigie) dalle acque dei wc (nere) affinché il sistema di trattamento primario possa essere distinto: per le acque saponose utilizzando un pozzetto degrassatore e per le acque del wc, utilizzando una fossa settica. Nel caso di utilizzo come fossa settica di una tricamerale le acque saponose dopo il degrassatore potranno essere immesse nella terza camera; mentre se si utilizza una vasca settica tipo Imhoff, dovrà essere previsto un pozzetto di confluenza per i liquami provenienti dalla Imhoff e dal degrassatore.

Le fosse settiche dovranno essere dotate di propria tubazione di ventilazione posizionata possibilmente sul tetto dell'edificio del diametro minimo di 2 pollici; qualora la fossa settica sia collocata ad una distanza tale (almeno 15 m) dall'edificio è possibile eseguire la ventilazione della fossa collocando il tubo di ventilazione sulla soletta della fossa e in posizione tale da non disperdere cattivi odori ai locali abitabili; il diametro minimo della tubazione d'areazione deve essere non meno di 10 cm.

### 7.2 Caratteristiche tecniche delle fosse settiche

#### 7.2.1 Caratteristiche tecniche dei pozzetti degrassatori

Il pozzetto, di tipo monocamerale dovrà essere separato da diaframmi verticali in modo da imporre un moto discensionale- ascensionale del refluo.

*I dispositivi per l'afflusso e l'efflusso delle acque, realizzati a "T", del diametro non inferiore a mm 125, dovranno immergersi almeno di cm. 30 al di sotto del livello del liquido.*

*La capacità utile complessiva, tenendo conto della sola altezza liquida, dovrà essere di 0,100 mc, con volume minimo utile (volume effettivamente occupato dall'acqua) di 0,5mc. Periodicamente (1-2 volte l'anno a seconda delle dimensioni) dovrà essere rimosso il materiale sedimentato e il materiale flottante in superficie, dovrà inoltre essere periodicamente controllata (4 volte l'anno), ed eventualmente rimosse, la presenza di schiume e incrostazioni in ingresso e uscita.*

*7.2.2 Caratteristiche tecniche delle fosse settiche tricamerale Nella vasca settica tricamerale il liquame subisce una sedimentazione primaria durante la quale vengono abbattuti i solidi sospesi sedimentabili. La vasca è interrata ed è monoblocco o ad elementi componibili in cls armato vibrato.*

*La fossa settica tricamerale è costituita da tre camere con la prima di volume pari alla metà del volume totale; dovrà essere rettangolare con la lunghezza non inferiore a due volte e non superiore a quattro volte la larghezza. La profondità del liquido dovrà essere compresa tra m. 1,50 e m. 1,70. Per vasche settiche molto grandi può essere ammessa una profondità massima del liquido di 2 m.*

*I dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quello per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", di diametro non inferiore a mm 125, dovranno immergersi almeno di 30 cm. al di sotto del livello del liquido.*

*Fra i compartimenti, sopra il livello liquido, occorre provvedere a fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione; occorre inoltre garantire una ventilazione esterna con lo scopo di evacuare i gas odoriferi prodotti dalla fermentazione.*

*Le vasche sono costituite da manufatti prefabbricati in cemento armato vibrato, e sono completi di soletta di copertura, gli elementi sono stuccati con malta cementizia, sigillatura dei giunti, angoli interni arrotondati, letto di posa e rinfianchi in cls di spessore non inferiore a 15 cm e muniti di copertura carrabile.*

*La capacità utile complessiva, tenendo conto della sola altezza liquida, dovrà essere di almeno 0,400 mc per abitante equivalente, con volume minimo utile (volume effettivamente occupato dall'acqua) di 1,5 mc.*

### *7.2.3 Fosse settiche Imhoff*

*Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere, in tutti i casi in cui esse siano prescritte. Le acque saponose devono avere a monte un pozzetto degrassatore.*

*Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio che vi recapita .*



*Il dimensionamento del sedimentatore deve essere effettuato considerando un tempo di detenzione minimo di 4/6 ore. Per l'utilizzo per liquami diversi da quelli domestici (assimilabili a domestici o industriali) dovrà essere fatta un'appropriate valutazione sul carico idraulico di punta prodotto e sulla caratterizzazione del refluo prodotto.*

*Il comparto di digestione dovrà avere capacità utile (inteso come il volume calcolato dal fondo fino a 30 cm al di sotto della fessura di comunicazione con il sedimentatore) pari a 200 litri per abitante equivalente.*

*Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:*

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm 30 tra il livello de liquido ed il cielo della fossa;*
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;*
- le pareti del sedimentatore devono essere inclinato di 45° rispetto alla verticale e la fessura di comunicazione tra il sedimentatore ed il digestore deve avere un ampiezza di 10 cm e devono sovrapporsi in modo da impedire la risalita del fango dal digestore.*

## *8 Trattamento secondario*

### *8.1 Depuratori ad ossidazione totale*

*I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, anche con vasche di equalizzazione nei casi in cui si voglia avere un sistema d'uso più elastico, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono il fango attivo.*

*Nell' impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano, per la loro nutrizione, le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.*

*Considerato come in commercio esistano numerose tipologie d'impianto ad ossidazione totale, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo d'impianti di depurazione.*

*Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.*

Sia la posa sia la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

## **ART . 69**

### **SISTEMI DI SUB-IRRIGAZIONE**

- 1. Per le abitazioni isolate o piccoli gruppi di abitazioni non servite dalla rete fognante per le acque nere è consentito, se lo permettono le specifiche norme geologico-tecniche di fattibilità, lo smaltimento dei liquami per mezzo del sistema della sub-irrigazione.*
- 2. Il sistema di sub-irrigazione presuppone l'utilizzo di terreni con caratteristiche fisiche che consentano un buon grado di permeabilità, verificato da una prova di percolazione del terreno che deve essere sempre effettuata. Si ritengono minimamente utilizzabili sottosuoli di argilla contenente poca sabbia o pietrisco.*
- 3. Il sottosuolo di argilla compatta, preclude ogni possibilità di sub-irrigazione di qualsiasi tipo.*
- 4. Per il dimensionamento della canalizzazione drenante, si rimanda alla seguente tabella:*

| <b>Natura del sottosuolo</b>                 | <b>Lunghezza tubazione in ml/persona<br/>(abitazioni)</b> |
|--|---|
| <b>Sabbia o pietrisco grosso</b>             | <b>3</b>  |
| <b>Sabbia fine</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>Argilla sabbiosa</b>                      | <b>5</b>  |
| <b>Argilla con malta, sabbia o pietrisco</b> | <b>7</b>  |
| <b>Argilla con poca sabbia o pietrisco</b>   | <b>10</b>   |
| <b>Argilla compatta impermeabile</b>         | <b>----</b>   |

*5. A seconda della produzione di liquami di natura domestica e delle possibilità ricettive del terreno interessato alla sub-irrigazione, saranno di volta in volta prescritti dalla ASL competente, i vari tipi di trattamento di sub-irrigazione.*

*6. Il trattamento preliminare dei liquami di fognatura domestica è tassativamente prescritto a monte di qualsiasi tipo di sub-irrigazione.*

*7. A seconda delle diverse condizioni in cui la sub-irrigazione propriamente detta deve avvenire , sono prescritti i seguenti tipi di trattamento preliminare:*

*a) Grigliatura dei liquami*

Questo trattamento è prescritto solo se il tipo di liquame domestico da sub-irrigare, per contingenti e particolari destinazioni abitative, contiene in sospensione una notevole quantità di materiale grossolano eterogeneo. La grigliatura dei liquami si deve considerare come trattamento integrativo da effettuare a monte del trattamento vero e proprio.

*b) Fossa Imhoff*

Il trattamento preliminare mediante fossa Imhoff è sempre prescritto. Qualora le caratteristiche fisiche del terreno da sub-irrigare richiedessero un trattamento preliminare più spinto, potrà essere prescritto l'inserimento di una seconda fossa settica destinata a ricevere liquami provenienti dalla prima fossa.

Valgono comunque le considerazioni fatte al punto 7.2.3 del precedente articolo 68.

*c) Vasca tricamerale*

Il trattamento preliminare tramite fossa settica tricamerale prima di una sub-irrigazione è accettato sempre che:

- sia osservato un volume utile minimo di 1 mc/a.e.
- siano osservate le restanti prescrizioni di cui al punto 7.2.2. del precedente articolo 68.

8. Per la realizzazione del sistema di sub-irrigazione semplice vengono scavate delle trincee della profondità di circa cm 90.

Sul fondo della trincea viene steso un primo strato di sabbia dello spessore minimo di cm 5; quindi uno strato di cm 20 di pietrisco o ghiaia di pezzatura uniforme (80 mm di diametro). Su questo strato è posta la tubazione costituita da tubazioni in Polietilene o PVC del diametro interno minimo di mm 100 in spezzoni da 50 cm accostati a distanza di 6 mm, con taglio coperto superiormente da carta catramata, oppure con tubi interi tagliati ogni 50 cm, nella metà inferiore, con lama da 6 mm.

Nel caso di utilizzo di tubazioni in PEAD, dovranno essere utilizzate tubazioni in barre da 6 o 12 ml, corrugate microfessurate con fessure di larghezza almeno 4 mm ed interasse di 30 mm, diametro nominale 160 mm; i collegamenti dovranno essere realizzati con saldature testa a testa.

Gli eventuali incollaggi devono essere effettuati con prodotti che soddisfino le norme europee in materia di sostanze non dannose all'ambiente ed all'installatore.

Per circa 20 cm sopra la tubazione e come rinfiacco viene stesa della ghiaia del diametro 20-30 mm; quindi viene posto come elemento di separazione dagli starti sovrastanti un foglio di Tessuto non Tessuto di densità minima pari a 250 gr/mq. Al di sopra di questo si completa il riempimento della trincea con terreno vegetale.

9. Il sistema di sub-irrigazione dei liquami di fognatura domestica, fatto salvo quanto stabilito dalle specifiche norme di fattibilità geologica, non è consentito:

- nei terreni aventi un profilo altimetrico con pendenza superiore al 15%;
- nei terreni sistemati a gradoni aventi una dimensione trasversale netta inferiore ai ml 4,00;

- a distanza inferiore a ml 3,00 da muri perimetrali di case di abitazione o da cisterne per raccolta di acqua piovana; per i manufatti destinati ad usi non abitativi tale distanza può essere ridotta a ml 2,00;
- a distanza inferiore a ml 15 dai confini delle singole proprietà;
- in terreni con livello massimo della falda minore di 2 m al di sotto del p.c.

Dovrà inoltre, essere prevista una fascia di terreno di 30 ml, da non impegnare intorno alle canalizzazioni.

Dovranno essere mantenute le distanze di rispetto da qualunque opera di captazione delle acque destinate al consumo umano (200 ml) e di distribuzione e stoccaggio (30 ml).

Prima della copertura dell'impianto dovrà essere richiesto all'ASL un sopralluogo di verifica funzionale al rilascio del parere per l'autorizzazione allo scarico.

Per l'inserimento a dimora di giovani alberi è prescritta una distanza minima dalla trincea drenante di ml 3,00.

## **ART. 70**

### **SISTEMI DI FITODEPURAZIONE**

1. L'utilizzo di impianti di fitodepurazione, come recapito finale proveniente dal trattamento delle acque reflue, è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura.

In questi impianti vengono creati artificialmente ecosistemi naturali che sfruttano il potere depurativo di piante acquatiche o comunque idrofile.

2. Le tipologie di fitodepurazione comunemente adottate per il trattamento di reflui domestici o ad essi assimilabili e attualmente riconosciute a livello nazionale ed internazionale sono le seguenti:

- sistemi a flusso sommerso orizzontale (HF o SFS-h);
- sistemi a flusso sommerso verticale (VF o SFS-v);
- sistemi a flusso libero (FWS).

Altre tipologie impiantistiche che utilizzano tecniche di depurazione naturale o varianti tecnico-costruttive alle tipologie sopraelencate possono essere impiegate solo se ne viene dimostrata l'efficienza depurativa e il mantenimento dei requisiti funzionali nel tempo.

3. Lo schema di impianto adeguato prevede uno stadio di trattamento preliminare (Fossa settica tricamerale o Fossa Imhoff), mentre il sistema di fitodepurazione costituisce lo stadio di trattamento secondario.

Il trattamento secondario di fitodepurazione può essere costituito da una o più vasche di uguale o diversa tipologia, disposte sempre in parallelo, al fine di realizzare apporti omogenei alle vasche eliminando i problemi di eccessiva imbibizione delle prime e aridità delle ultime. In caso di attività recettive o comunque aperte al pubblico le vasche dovranno essere dotate di protezione da accessi involontari o casuali, in particolar modo dei bambini. Nel caso di uso discontinuo, dovrà essere previsto un sistema di irrigazione che permetta il mantenimento in vita delle piante.

#### 4. Impermeabilizzazione

Per evitare fenomeni di inquinamento del sottosuolo, i bacini di depurazione devono essere impermeabilizzati, utilizzando a tale scopo geomembrane sintetiche in Pead, PVC o altro materiale assimilabile di 2 mm di spessore. In caso di spessori minori e comunque non inferiori a 1,5 mm, dovrà esserne dimostrata l'ammissibilità con prove di laboratorio. Le saldature delle membrane possono essere realizzate in loco o in officina. La geomembrana impermeabilizzante viene posata su uno strato di sabbia di almeno 5 mm e ricoperta da uno strato di tessuto non tessuto, per assicurare un minimo di protezione meccanica della membrana durante il riempimento con gli inerti.

### CAPO IV

#### REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

#### ART. 71

#### RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

1. Nell'ambito di applicazione di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 192/2005, così come modificato dal decreto legislativo 311/2006, per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, l'indice di prestazione energetica (IPE) per la climatizzazione invernale, (escluso il condizionamento estivo ed i consumi di energia elettrica) deve essere calcolato così come previsto nello stesso decreto di cui dovrà rispettare i valori limite previsti all'allegato C.

2. I valori di tale indice di prestazione energetica determineranno la classificazione dell'edificio nelle classi previste nella successiva tabella A a seconda del fattore di risparmio energetico ottenuto con il seguente calcolo:

*Fattore di Risparmio Energetico (FRP) = (EPi limite – EPi effettivo) X 100/ EPi limite*

*(in cui EPi limite è il valore limite del D.L.vo 311/2006, allegato C e successive modificazioni; EPi effettivo è il valore effettivamente calcolato)*

**TABELLA A**

| <b>classi</b> | <b>VALORI FRP</b> |
|---------------|-------------------|
| <b>D</b>      | <b>≤ 5 - 10</b>   |
| <b>C</b>      | <b>≥ 10 - 15</b>  |
| <b>B</b>      | <b>≥ 15 - 20</b>  |
| <b>A</b>      | <b>&gt; 20</b>    |

**3.** *Gli interventi che prevedono una classificazione superiore alla D godranno degli incentivi di cui all'allegato A edilizia sostenibile.*

## **ART. 72**

### **INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI TERMICI O DI ALTRI DISPOSITIVI DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

*1. A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici o privati (ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione), è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. L'impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da produrre annualmente un quantitativo di energia, con l'utilizzo delle predette fonti di energia rinnovabile, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici realizzati nei centri storici.*

*1.1. In attesa dell'entrata in vigore dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1 del decreto legislativo 192/2005 così come modificato dal decreto legislativo 311/2006 tale obbligo si applicherà per gli edifici aventi le destinazioni d'uso di seguito riportate:*

- turistico – ricettiva (alberghiera ed extralberghiera);*
- ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;*
- attività sportive;*
- spogliatoi, con docce, di qualsiasi attività in cui siano previsti un numero di utenti medi giornalieri superiore a 20;*
- mense in cui siano previsti un numero di utenti medi giornalieri superiore a 40;*
- residenze, solo nei casi di cui all'articolo 61, comma 2 del presente regolamento, (obbligo dell'utilizzo di impianto termico centralizzato).*

*1.2. Nel caso di ristrutturazione o nuova installazione di impianti termici, tale obbligo scatterà al momento dell'entrata in vigore dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1 del decreto legislativo 192/2005 così come modificato dal decreto legislativo 311/2006.*

*2. Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica o di sostituzione, deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa.*

*3. In caso di edifici esistenti, la realizzazione di impianti fotovoltaici e solari termici, sono eseguiti in conformità agli standard tecnici e alle prescrizioni territoriali anche previste nel PIER e di seguito elencate:*

a) negli edifici ubicati all'intervento dei centri storici e negli edifici schedati nel territorio extra-urbano individuati dalla strumentazione urbanistica, gli impianti devono essere adagiati sulla copertura inclinata e gli eventuali serbatoi devono essere posizionati all'interno degli edifici stessi;

b) negli edifici non storici gli impianti devono essere adagiati sulla copertura inclinata, mentre i serbatoi possono essere adagiati sulla copertura inclinata (attraverso l'adozione di strumenti idonei a minimizzare l'impatto visivo, e comunque, in armonia con il colore delle coperture) sia posizionati all'interno dell'edificio

c) nel caso di edifici non storici a copertura piana, i pannelli ed i loro serbatoi possono essere installati con l'inclinazione ritenuta ottimale, curandone comunque l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dal piano stradale circostante;

3.1 In caso di impossibilità documentata di installazione secondo le precedenti tipologie e sempre fatte salve le disposizioni di cui al comma precedente, il metodo da promuovere per la realizzazione di impianti fotovoltaici e solari termici è la realizzazione al suolo:

a) gli impianti posti a terra devono obbligatoriamente avere l'orientamento e l'inclinazione ottimale per il rendimento del sistema energetico;

b) gli impianti a uso civile privato devono essere ubicati in prossimità delle utenze a cui sono connesse (se ciò non è possibile il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre alternative)

**TITOLO IX**  
**DEFINIZIONI, INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

**ART. 73**  
**DEFINIZIONI**

*1. Edificio unifamiliare*

*Ai fini dell'applicazione dell'articolo 124 della L.R.T. 1/2005, si definisce edificio unifamiliare, quel fabbricato destinato alla residenza e composto da un solo alloggio avente una dimensione non superiore a 300 metri cubi, non comprese le pertinenze.*

*Sono escluse da tale definizione le tipologie a schiera o plurifamiliari anche se dotate di ingressi indipendenti.*

*2. Sagoma dell'edificio*

*La sagoma di un edificio è la figura solida determinata dai vari piani, verticali, orizzontali ed inclinati, comprese le coperture, che contengono tutte le facce esterne dell'edificio stesso, compresi i balconi, le pensiline a sbalzo, i cornicioni e gli altri corpi aggettanti quando tutti i detti elementi aggettano più di 1 (uno) metro dalle medesime facce esterne dell'edificio.*

*3. Area di sedime dell'edificio*

*Per area di sedime di un edificio si intende la parte di suolo occupata dalla superficie coperta (così come definita al successivo articolo 74 ma comprensiva dei corpi scala ed ascensori) del piano emergente dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato in adiacenza dell'edificio.*

*4. Volume*

*Per volume si intende quello spazio chiuso almeno su tre lati e sormontato dalla copertura. Ciascun lato si intende chiuso qualora la superficie della muratura di tamponamento sia superiore al 60% di quella totale del lato e l'altezza della muratura o del tramezzo sia superiore a ml 1,50. Non concorrono a tale ipotesi le tamponature non piene (frangisole, murature che permettono l'aerazione o a blocchi sfalsati etc..).*

*5. Varianti in corso d'opera che non comportino sospensione dei lavori*

*Per tali varianti sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri o nulla osta, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:*

- che siano conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigenti, non in contrasto con quelli adottati e con le prescrizioni dell'atto abilitativo;*
- non comportino modifiche della sagoma;*
- non riguardino interventi per i quali sia prescritto l'atto di assenso comunale di cui all'articolo 11 del presente regolamento;*



- non riguardino immobili soggetti alla disciplina di cui al decreto legislativo 42/2004;
- non riguardino modifiche all'impianto strutturale od agli elementi costitutivi del fabbricato;
- non riguardino la trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio derivante dalla sostanziale modifica delle aperture esterne e delle finiture esterne;
- non siano soggette all'applicazione della normativa antisismica;
- non incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazione degli standard.

*Agli effetti del presente capoverso non costituisce modifica ai parametri urbanistici:*

- a) *la variazione delle sistemazioni esterne del lotto di pertinenza dell'edificio;*
- b) *la modifica di eventuali sistemi di smaltimento delle acque nere di cui ai precedenti articoli 68, 69 e 70;*
- c) *la realizzazione o la variazione degli arredi di cui al precedente articolo 18;*
- d) *la traslazione e la rotazione dell'area di sedime dell'edificio sugli assi verticali e/o orizzontali, purchè contenute nel limite complessivo del 10%, ed a condizione che siano comunque rispettate le disposizioni relative alle distanze dai confini e dai fabbricati, fatte salve le disposizioni relative al rispetto di allineamenti e/o fili fissi derivanti da disposizioni contenute negli strumenti urbanistici o nel titolo abilitativo.*

*In tali ipotesi dovrà essere depositato presso il Comune, entro il termine di validità dell'atto abilitativo, comunque prima della fine dei lavori, il progetto con la documentazione prevista dall'allegato "Documentazione ed elaborati progettuali da allegare alle domande o alle denunce" al presente regolamento. Il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 119 della L.R.T. 1/2005, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 86 (ultimazione dei lavori) della stessa legge e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo.*

*Il mancato deposito del progetto entro i termini sopra descritti, comporta l'applicazione della sanzione prevista dall'articolo 75 del presente regolamento nella misura di euro 500, nonché l'applicazione delle sanzioni per ritardato pagamento previste dall'articolo 128 della L.R.T. 1/2005.*

*6. Addizioni funzionali (articolo 79, comma 2, lettera d, punto 3, della L.R.T. 1/2005).*

*Le addizioni funzionali non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale sono ammesse esclusivamente per l'adeguamento alle normative igienico-sanitarie e della sicurezza (servizi igienici, volumi tecnici), dovranno essere contenute nel limite massimo di 25 metri cubi e non dovranno comportare:*

- *aumento del numero delle unità immobiliari;*
- *mutamento della destinazione d'uso;*
- *la realizzazione di nuovi organismi edilizi.*

*La realizzazione delle addizioni funzionali è consentita solo nei casi in cui le unità immobiliari di riferimento ne siano sprovviste e previa verifica dell'impossibilità della loro realizzazione all'interno delle stesse unità immobiliari, con esclusione comunque degli edifici all'interno dei centri storici.*

#### **7. Tolleranze**

*Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto nella misura di  $\pm 1\%$ :*

*E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di + o - cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.*

### **ART. 74**

#### **INDICI EDILIZI ED URBANISTICI**

*1. Gli indici o i parametri edilizi od urbanistici fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione. Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere deve farsi riferimento alle definizioni sotto elencate. Sono fatte salve definizioni, indici o parametri dettati in sede di approvazione delle norme contenute negli strumenti di pianificazione territoriale o negli atti di governo del territorio.*

##### **1.1 Superficie territoriale (St)**

*Misura in mq, l'intera area che forma oggetto di uno strumento preventivo di attuazione degli atti di governo del territorio, al netto delle strade perimetrali e delle relative zone di rispetto, nonché di eventuali superfici soggette a vincolo specifico, e comprende sia i terreni di pertinenza degli edifici sia quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa.*

##### **1.2 Superficie fondiaria (Sf)**

*Misura in mq, l'area di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico. Qualsiasi area già di pertinenza a costruzioni eseguite o concesionate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o concessionati, gli indici e le prescrizioni di zona.*

##### **1.3 Superficie coperta (Sc)**

Misura in mq l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno dell'edificio, comprese le eventuali costruzioni accessorie e gli spazi porticati, i corpi a sbalzo, le logge e i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, le corti e altri analoghi spazi scoperti.

#### 1.4 Rapporto di copertura ( $R_c$ )

Misura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ( $Sc/Sf$ ).

#### 1.5 Altezza massima ( $H. max.$ )

Misura in metri lineari (ml) la differenza massima tra la quota del marciapiede (e nel caso che questo non esista, del terreno definitivamente sistemato alla base del fabbricato) e la linea di incontro delle fronti dell'edificio, sia perimetrali che arretrate, con:

- a) l'intradosso del piano della copertura più alto, in caso di tetto a falda inclinata;
- b) l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura in caso di copertura piana;
- c) l'intradosso del solaio di locali sottotetto o sottosolaio, qualora tale quota sia superiore a quella di cui alle precedenti lettere a) o b);

Per tutti gli interventi la differenza di quota tra il piano del marciapiede e il piano di campagna non potrà comportare la sostanziale alterazione delle linee morfologiche esistenti ante progetto e comunque non dovrà superare cm 50 dal piano medesimo.

Nel caso che il terreno alla base del fabbricato sia finito a quote diverse, l'altezza sarà calcolata prendendo a riferimento la quota più bassa.

Qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o per sezioni aventi altezza diversa, l'altezza massima di ciascun gradone o sezione non dovrà superare mai l'altezza massima od il numero di piani previsti per la zona.

Deroghe dai criteri generali sopra definiti per la sistemazione del terreno alla base del fabbricato, potranno essere valutate dall'Amministrazione Comunale solo in rapporto a particolari situazioni orografiche o di messa in sicurezza idraulica, alla conformazione dei lotti di pertinenza degli edifici e ad eventuali preesistenze edilizie.

#### 1.6 Volume del fabbricato ( $V$ )

Il volume di un edificio, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime ammissibili, misura in mc il prodotto della superficie coperta per l'altezza determinata fra la quota dell'estradosso del primo solaio del piano calpestabile, anche se interrato o seminterrato, e quella del punto di incontro delle pareti verticali con le falde delle coperture o con l'intradosso del solaio della copertura piana. Qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, misura la somma dei relativi prodotti analogamente calcolati.

Esclusivamente ai fini del rispetto degli indici di edificabilità territoriale o fondiaria, o del rispetto delle volumetrie massime ammissibili e non a quello del pagamento del contributo dovuto ai sensi

dell'articolo 119 della L.R.T. 1/2005, non sono conteggiati gli incentivi volumetrici di cui all'articolo 146 della L.R.T. 1/2005 nella misura stabilita nell'allegato A "Edilizia sostenibile" al presente regolamento.

1.6.1 Sono esclusi dal computo del volume:

a) i volumi interrati, ricompresi entro la superficie coperta dell'edificio sovrastante, la cui altezza utile sia inferiore o uguale a ml. 2,50, e con le destinazioni compatibili con quanto previsto dall'articolo 46, comma 4.1) del presente regolamento. Nel caso in cui l'altezza maggiore fuori terra del piano interrato, misurata dalla quota minima del terreno finito o del marciapiede e fino a l'estradosso del primo solaio fuori terra, sia superiore a ml. 0,50, tali volumi saranno interamente conteggiati, precisando come nel caso di terreni comunque inclinati si debba assumere il valore medio.

b) gli spazi porticati ed i loggiati come definiti al precedente art. 10;

c) le gallerie, quando queste siano destinate ad uso pubblico e risultino completamente aperte sui lati d'ingresso;

d) i volumi destinati alla realizzazione di locali pertinenziali così come definiti dall'articolo 17 del presente regolamento;

e) le scale comuni ed i vani ascensore di edifici pluripiano nei limiti e con le caratteristiche di cui all'articolo 45, comma 5.4) del presente regolamento, nella misura del 50% per edifici fino a sei alloggi per ogni corpo scala e nella misura del 100% per quelli comprendenti più di sei alloggi per ogni corpo scala.

f) lo spessore delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature, eccedente i 30 cm., per gli edifici aventi indice di prestazione energetica a norma del D.L.vo 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

g) lo spessore dei solai eccedente i 30 cm. per gli edifici aventi indice di prestazione energetica a norma del D.L.vo 192/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

h) i pilotis. I volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis sono computati integralmente nel calcolo del volume. L'altezza dei pilotis dall'intradosso delle travature al piano di calpestio non potrà essere inferiore a ml. 2.40;

1.6.2 Sono invece inclusi nel calcolo del volume:

a) i volumi effettivi dei vani sotto la falda dei tetti inclinati quando questi abbiano le caratteristiche dimensionali e funzionali di cui all'articolo 46 del presente Regolamento Edilizio;

b) i sottotetti e le soffitte non abitabili quando le pareti di copertura presentano una pendenza superiore al 35%, anche se non accessibili e nei casi di cui al precedente articolo 46;

c) i corpi sporgenti ed i locali accessori e di servizio, anche se distaccati dall'edificio principale;

d) le autorimesse singole o collettive di cui all'articolo 41-sexies della legge 1150/1942 ed i locali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici di cui all'articolo 46 del presente regolamento, realizzati al

di fuori delle caratteristiche e delle modalità di cui ai precedenti articoli 46 e 74, comma 1.6.1 lettera a);

1.6.2 Nel caso di ampliamenti di costruzioni esistenti, il loro volume dovrà essere calcolato con le modalità previste dal presente articolo.

1.6.3 Ai fini del calcolo del contributo dovuto ai sensi dell'articolo 119 della L.R.T. 1/2005, si prende a riferimento il volume così come calcolato dai commi precedenti.

1.7 *Indice di fabbricabilità territoriale (It)*

Indica il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale (mc/mq).

1.8 *Indice di fabbricabilità fondiaria (If)*

Indica il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (mc/mq).

1.9 *Superficie utile abitabile (sua)*

Misura le superfici di tutti i piani abitabili di un edificio al netto di tutte le strutture verticali (murature, pilastri, vani ascensore, scale, cavedi, vani porte e finestre, ecc.). Da tale somma sono esclusi porticati, balconi e logge aperte, ascensori e servizi. Il suddetto criterio di misurazione oltre che per le residenze si applica anche a tutte le superfici extra-residenziali comunque abitabili (attività professionali, turistiche, commerciali, ecc.).

1.10 *Superficie di calpestio di impianti artigianali ed industriali*

Misura le proiezioni a terra dei fabbricati, tettoie e manufatti vari. Nel caso di fabbricati a più piani la superficie di calpestio s'intende la somma delle superfici di ciascun piano, anche se interrato.

1.11 *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*

Indica il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

## **TITOLO X**

### **SANZIONI ED ENTRATA IN VIGORE**

#### **ART. 75**

#### **SANZIONI**

##### **1. Sanzioni penali**

1.1 Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni, modalità esecutive e procedure previste dal presente Regolamento Edilizio, si applicano le sanzioni penali previste dall'articolo 44 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

##### **2 Sanzioni amministrative**

2.1 Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia di cui alla L.R.T. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dal Titolo V

della stessa legge regionale. I proventi di dette sanzioni amministrative sono riscossi dal Comune nei termini e con le modalità previste dalle norme comunali vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate.

2.2 Salvo diversa disposizione di legge, ai sensi dell' articolo 7 bis del Testo Unico delle leggi sull' ordinamento degli Enti Locali, di cui al Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per le violazioni delle disposizioni di cui al presente regolamento si applica una sanzione amministrativa pecuniaria compresa fra 25 e 500 euro il cui importo sarà disciplinato da apposito atto della Giunta Comunale. Per l' accertamento, contestazione e notifica di tali sanzioni si applica la disciplina prevista dalla legge 24.11.1981 n, 689 e successive modificazioni ed integrazioni.

### 3 Disposizioni fiscali

3.1 Fatte salve le sanzioni di cui all' 49 del D.P.R. 6/06/2001 n, 380, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con esso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti Pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti di pianificazione territoriale o negli atti di governo del territorio.

## **ART. 76**

### **UFFICIO ATTIVITA' PRODUTTIVE (D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447)**

1. Sono fatte salve le norme e le procedure indicate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e successive modificazioni ed integrazioni e quelle previste dalle relative regolamentazioni comunali di attuazione qualora in contrasto con le norme del presente regolamento.

## **ART. 77**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

1. Il permesso di costruire in deroga agli atti strumenti della pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio di cui all'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001, è rilasciato dal Dirigente, nei casi previsti dall'articolo 205 della L.R.T. n. 1/2005, previa deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale. In tal caso si applicano le procedure relative al rilascio del permesso di costruire in via ordinaria fatti salvi i termini di conclusione del procedimento che decorreranno a tutti gli effetti dalla

*data di esecutività della deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale: Il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà quindi avvenire entro 15 giorni dalla suddetta data di esecutività.*

#### **ART. 78**

##### **ENTRATA IN VIGORE**

- 1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale è approvato ai sensi dell'art. 7, del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, ed entra in vigore dopo trenta giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione.*
- 2. Alle istanze, comprese quelle relative agli strumenti attuativi della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio, presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applicano le norme vigenti al momento della presentazione. Resta salva la facoltà degli interessati di presentare nuova istanza conforme alle disposizioni del presente regolamento.*

#### **ART. 79**

##### **NORMA DI CHIUSURA**

*Qualora intervengano modifiche a normative Statali o Regionali citate nel presente Regolamento, ovvero vengano legislativamente variate le definizioni usate dallo stesso, si dovrà applicare automaticamente la suddetta nuova normativa.*

## **ALLEGATI**

### **ALLEGATO A**

#### **“EDILIZIA SOSTENIBILE”**

*“Normativa di recepimento di quanto disposto dalle recenti disposizioni sul tema dell’edilizia sostenibile e della eco-efficienza degli edifici (L.R.T. 1/05; L.R.T.n° 39/05 - D.L. 192/05)”*

#### *Articolo 1 - FINALITA’*

*Il seguente documento è finalizzato a recepire e disciplinare la normativa di incentivazione per interventi edilizi che presentino particolari elementi di eco-efficienza ed eco-compatibilità rivolti a garantire lo sviluppo sostenibile, attraverso un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi.*

*Quanto prima, alla luce di quanto previsto agli articoli 145 e seguenti della L.R.T. 1/2005 coerentemente con le istruzioni tecniche relative (delibera della G.R.T. n° 322 del 28/02/2005 con cui si approvavano le istruzioni tecniche denominate “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana”, successivamente modificate con delibera della G.R.T. n° 218 del 3 aprile 2006), gli interventi edilizi che vorranno usufruire degli incentivi di seguito individuati, dovranno porsi l’obiettivo di raggiungere una qualità energetico – ambientale delle aree aperte e degli spazi edificati così da perseguire l’obiettivo di una qualità dell’abitare compatibile con le esigenze antropiche e con l’equilibrio ambientale.*

*La qualità del costruito deve pertanto essere l’obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che contemperi:*

- 1. le esigenze del rispetto dell’ambiente in termini di compatibilità ambientale;*
- 2. l’eco-efficienza energetica dello sviluppo di sistemi di produzione di energie rinnovabili;*
- 3. il comfort dell’abitare;*
- 2. la salute dei cittadini.*

*Le norme potranno altresì essere modificate o integrate alla luce delle normative regionali o nazionali nel frattempo entrate in vigore e che regolassero diversamente la materia.*

#### **Articolo 2 – CAMPO DI APPLICAZIONE**

*Rientrano nell’ ambito di applicazione del presente allegato al regolamento edilizio le nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione e fedele ricostruzione degli edifici ad uso residenziale, turisticoricettivo, commerciale, direzionale e*



*produttivo (esclusi gli edifici in categoria E8 così come classificati all'articolo 3 del D.P.R. n. 412/1993), in qualsiasi ambito territoriale.*

### **Articolo 3 - STRUMENTI DI PROGETTAZIONE E VERIFICA DELLA QUALITÀ**

*Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi dell'edilizia sostenibile verranno effettuate sulla base delle "Linee Guida regionali" di cui alle delibere G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni.*

*Le schede di cui si compongono le linee guida possono essere modificate e/o aggiornate, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche tese a migliorare gli standard di qualità, o possono essere rese più conformi alle esigenze della Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale, su motivata relazione dell'Ufficio competente.*

*Sempre con deliberazione della Giunta Comunale si possono, in ogni momento, modificare i pesi della tabella riepilogativa e la soglia minima da raggiungere per avere accesso agli incentivi.*

### **Articolo 4 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'ISTANZA PER L'OTTENIMENTO DEGLI INCENTIVI**

*La progettazione dovrà contenere specifica documentazione (elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi) redatta appositamente per la verifica della qualità dell'intervento.*

*Detti elaborati dovranno essere redatti dal professionista incaricato della progettazione per dimostrare la rispondenza del progetto ai requisiti di cui si intende avvalersi per il raggiungimento del punteggio necessario per ottenere gli incentivi.*

*La richiesta di ottenimento degli incentivi costituirà specifico allegato al progetto e dovrà contenere:*

- a) analisi del sito, a firma del progettista, conforme alle indicazioni riportate nelle "Linee Guida per la valutazione ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" di cui alle delibere GRT n. 322 del 28.02.2005, n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni;*
- b) copia, debitamente compilata, di ognuna delle schede delle suddette linee guida a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo corredata da tabella riepilogativa del punteggio ottenuto;*
- c) apposita relazione con dichiarazione di conformità del progetto a quanto dichiarato nelle suddette schede a firma del progettista;*
- d) dichiarazioni ed elaborati circa l'integrale rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;*
- e) eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria.*

Anche gli elaborati obbligatori di progettazione sono aggiornabili periodicamente con semplice determinazione dirigenziale, in quanto non contengono specifiche discrezionali, né hanno un carattere normativo, ma rappresentano semplici elementi di supporto alla progettazione.

#### **Articolo 5 - LA QUANTIFICAZIONE DEGLI INCENTIVI**

Il presente regolamento definisce ed individua gli incentivi concessi applicando un criterio che consente premi edificatori e sconti sugli oneri di urbanizzazione secondaria, differenziati e progressivi, in funzione della crescente qualità energetico-ambientale dimostrata a fronte della prima evidenziata documentazione tecnica.

E' comunque fatta salva la non valutazione dei maggiori volumi e delle altezze derivanti dall'incremento delle prestazioni energetiche ed acustiche e della migliore accessibilità degli edifici previsti dal norme del regolamento edilizio comunale.

Gli incentivi, applicabili alle nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione e fedele ricostruzione degli edifici ad uso residenziale, turistico-ricettivo, commerciale e direzionale, in qualsiasi ambito territoriale, sono determinati sulla base della seguente tabella:

**TABELLA "INCENTIVI"**

| <b>Punteggio conseguito</b>       | <b>Condizioni cumulative</b>                     |                              |
|-----------------------------------|--|------------------------------|
|                                   | <b>Sconto oneri di urbanizzazione secondaria</b> | <b>premio volumetrico(1)</b> |
| <b>Superiore a 0 e fino a 0,5</b> | <b>5 %</b>                                       | <b>2 %</b>                   |
| <b>Superiore a 0,5 e fino a 1</b> | <b>10%</b>                                       | <b>3%</b>                    |
| <b>Superiore a 1 e fino a 1,5</b> | <b>15%</b>                                       | <b>4 %</b>                   |
| <b>Superiore a 1,5 e fino a 2</b> | <b>20%</b>                                       |                              |
| <b>Superiore a 2 e fino a 2,5</b> | <b>25%</b>                                       | <b>6 %</b>                   |
| <b>Superiore a 2,5 e fino a 3</b> | <b>30%</b>                                       |                              |
| <b>Superiore a 3 e fino a 3,5</b> | <b>40%</b>                                       |                              |
| <b>Superiore a 3,5 e fino a 4</b> | <b>50%</b>                                       | <b>8%</b>                    |
| <b>Superiore a 4 e fino a 4,5</b> | <b>60%</b>                                       |                              |
| <b>Superiore a 4,5 e fino a 5</b> | <b>70%</b>                                       | <b>10 %</b>                  |

Gli incrementi di volume sono concessi solo se non in contrasto con le normative vigenti in materia edilizia ed urbanistica. Nel caso in cui non sia possibile concedere l'incremento volumetrico, verrà

concesso un ulteriore sconto di oneri di urbanizzazione secondaria di importo percentuale pari a quello previsto per il premio volumetrico.

#### **Articolo 6 - ADEMPIMENTI PER L' INIZIO DEI LAVORI**

*Per accedere alle agevolazioni previste è necessaria, prima del rilascio del permesso di costruire o contestualmente al deposito della denuncia di inizio dell'attività, la sottoscrizione di una dichiarazione d'obbligo inerente l'impegno ad ottemperare a quanto dichiarato ai fini dell'ottenimento degli incentivi del presente regolamento, firmata dal/i proprietario/i secondo il fac-simile fornito dall'amministrazione comunale.*

*All'atto del ritiro del permesso di costruire o, nel caso di denuncia di inizio dell'attività entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa, la documentazione di cui sopra dovrà inoltre essere integrata da una polizza fideiussoria a garanzia del valore degli incentivi previsti. Tale polizza sarà svincolata nella misura del 70% al momento degli adempimenti di cui al successivo articolo 7. La rimanente quota del 30% della suddetta fideiussione sarà svincolata 12 mesi dopo l'ultimazione dei lavori in modo da consentire l'eventuale monitoraggio degli interventi realizzati in riferimento al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni in atmosfera.*

*L'importo della polizza fidejussoria dovrà essere pari al doppio della somma derivante da:*

- a) importo dello sconto effettuato sugli oneri di urbanizzazione secondaria ;*
- b) importo dell'aumento del valore venale calcolato, sul volume (o superficie) incentivato. Nel caso di incentivo volumetrico, il costo al mq. dell' aumento del valore venale deve essere moltiplicato per la superficie ottenuta dividendo per 2,70 il volume incentivato. Per la determinazione di tale importo si potrà fare riferimento ad eventuali regolamentazioni comunali.*

*La fideiussione dovrà essere rilasciata da:*

- istituto di credito autorizzato;*
- da impresa di assicurazioni con sede legale nell'Unione Europea ammessa ad operare in libertà di prestazione di servizi nel territorio della Repubblica, autorizzata al ramo 15 (cauzioni) e ricompresa nell'elenco pubblicato trimestralmente dall'ISVAP ai sensi dell'articolo 87 del decreto legislativo n.175/95;*
- intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero competente.*

*La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal responsabile del procedimento e dovrà espressamente riportare le seguenti clausole:*

*"- La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune, relativamente al valore degli incentivi previsti dall'allegato A "Edilizia sostenibile" ed in forza*

dell'articolo 147, comma 2 della L.R.T. 1/2005, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune nella misura e nei tempi previsti all'articolo 6 del citato allegato.

- Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fidejussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.

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

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

### **Articolo 7 - ADEMPIMENTI A FINE LAVORI**

Al termine dei lavori, il professionista abilitato alla certificazione di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, di cui all' articolo 86, comma 1 della L.R.T.1/2005, dovrà allegare un'apposita dichiarazione che quanto realizzato è conforme a quanto progettato e dichiarato in relazione alle scelte progettuali adottate per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente regolamento.

Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da specifica documentazione fotografica e da schede tecniche relative ai materiali e alle tecnologie adottate. ai sistemi tecnologici adottati ed agli impianti realizzati.

Nel caso in cui la dichiarazione e la documentazione di cui ai commi precedenti non vengano presentate, il Comune provvederà a farne esplicita richiesta al titolare dell'atto abilitativo mediante notifica o raccomandata AR. Il mancato inoltro della suddetta dichiarazione e/o documentazione agli uffici del Comune, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale richiesta, comporta la decadenza degli incentivi goduti e l'applicazione delle norme di inottemperanza di cui al successivo articolo 10.

### **Articolo 8 – VARIANTI**

Potranno essere accettate variazioni in corso d'opera inerenti gli aspetti relativi agli incentivi, purché sia dimostrata con apposita documentazione tecnica la equivalenza o il miglioramento rispetto al risultato proposto nel progetto iniziale.

L'intervento oggetto della variazione sarà comunque assoggettato alla normativa in tema di varianti in corso d'opera.

### **Articolo 9 – MODALITA' DI CONTROLLO E DI VERIFICA DEI PROGETTI PRESENTATI**

*L'Amministrazione comunale, tramite il suo personale tecnico o attraverso convenzioni con organismi di validazione, dovrà verificare che i progetti siano corredati di tutta la documentazione di cui ai precedenti articoli 4 e 6, finalizzata ad evidenziare i contenuti di sostenibilità propri dell'intervento, nonché della documentazione di cui al precedente articolo 7, attestante la conformità dei lavori realizzati al progetto presentato.*

*Il controllo dell'ottemperanza, in fase di realizzazione, di quanto dichiarato nel progetto, rientra nella normale attività di vigilanza attinente le competenze e le attribuzioni di legge proprie del Comune.*

*L'Amministrazione potrà prevedere un sistema di controllo del cantiere a campione, onde salvaguardare ulteriormente il rispetto delle strategie di sostenibilità dichiarate.*

### **Articolo 10 – INOTTEMPERANZA**

*La non attuazione di una parte o della totalità delle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi nonché il mancato rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comporteranno la perdita del diritto a godere degli stessi.*

*Il Comune provvederà a comunicare il preavviso di inottemperanza alle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi, al titolare dell'atto abilitativo, mediante notifica o raccomandata AR.*

*Entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale preavviso, il titolare dell'atto abilitativo potrà presentare per iscritto le proprie osservazioni e/o controdeduzioni eventualmente corredate da documenti.*

*Dopo la scadenza del suddetto termine, il Comune provvederà ad emettere il provvedimento finale dando ragione dell'eventuale mancato accoglimento delle suddette osservazioni o del loro mancato arrivo.*

*Dopo l'emissione del provvedimento finale, in caso di inottemperanza, il Comune provvederà a rivalersi tramite la riscossione della polizza fideiussoria di cui al precedente articolo 4 nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.*

*Oltre a quanto previsto dal precedente comma, nel caso in cui l'incentivo abbia comportato incrementi di volume, la non ottemperanza di quanto previsto comporterà la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi di cui alla L.R.T. 1/2005 nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.*

## **ALLEGATO B**

### **“TITOLI DI PROPRIETA’ DOCUMENTAZIONE ED**

### **ELABORATI PROGETTUALI DA ALLEGARE ALLE DOMANDE”**

#### **1. ELENCO ATTI COMPROVANTI LA PROPRIETA’ O ALTRO TITOLO LEGITTIMANTE LA RICHIESTA D’INTERVENTO**

| <b>TITOLO</b>  | <b>DOCUMENTAZIONE</b>  |
|--|--|
| <i>UNICO PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE</i>  | <i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio.</i>  |
| <i>COMPROPRIETARIO DELL'IMMOBILE</i>   | <i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui si dichiarano le generalità degli altri comproprietari ed il loro consenso alla richiesta di permesso di costruire od alla presentazione della DIA nonché alla esecuzione delle opere previste in progetto</i> |
| <i>SUPERFICIARIO<br/>(Nei limiti della costituzione del suo diritto - articoli 952 e 955 del Codice Civile)</i>  | <i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale dell'atto che stabilisce tale diritto</i>   |
| <i>ENFITEUTA<br/>(Nei limiti del contratto di enfiteusi)</i>   | <i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale dell'atto che stabilisce tale diritto</i>   |
| <i>USUFRUTTUARIO O TITOLARE DEL DIRITTO DI USO O DI ABITAZIONE<br/>(Solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili)</i>       | <i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale dell'atto di provenienza del diritto</i>  |
| <i>TITOLARE DI SERVITU' PREDIALI<br/>(Solo per interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili)</i>                                     | <i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale dell'atto inerente la servitù</i>   |
| <i>LOCATARIO<br/>(Solo per interventi di cui all'articolo 1577 del Codice Civile e per quelli di manutenzione, restauro e risanamento conservativo o assimilabili)</i> | <i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio. I lavori dovranno essere autorizzati dal proprietario per iscritto nel contratto di locazione del quale deve essere prodotta copia integrale, oppure con autorizzazione espressa, in originale od autenticata</i>    |
| <i>BENEFICIARIO DI UN PROVVEDIMENTO DI OCCUPAZIONE D'URGENZA<br/>(Con esclusivo riferimento all'opera inerente il provvedimento)</i>                                   | <i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale del provvedimento</i>   |
| <i>CONCESSIONARIO DI BENI DEMANIALI, CONFORMEMENTE ALL'ATTO</i>  | <i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio con copia integrale del</i>   |

| <p style="text-align: center;"><b>CONCESSORIO</b><br/><i>(Per quanto definito nella concessione)</i></p>  | <p style="text-align: center;"><i>provvedimento<br/>di concessione del bene demaniale</i></p>  |
|---|--|
| <p style="text-align: center;"><b>AZIENDA EROGATRICE DI PUBBLICI<br/>SERVIZI</b><br/><i>Conformemente alla convenzione, accordo o<br/>servitù.</i></p>  | <p style="text-align: center;"><i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di<br/>atto notorio con copia integrale dell'atto definito<br/>con il proprietario o altro avente titolo</i></p>   |
| <p style="text-align: center;"><b>TITOLARE DI DIRITTO DERIVANTE DA UN<br/>PROVVEDIMENTO GIUDIZIARIO O<br/>AMMINISTRATIVO</b> quali la qualità di tutore,<br/>curatore, curatore fallimentare, commissario<br/>giudiziale, aggiudicatario di vendita<br/>fallimentare.....</p> | <p style="text-align: center;"><i>Dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di<br/>atto notorio con copia integrale del titolo o<br/>provvedimento</i></p>   |
| <p style="text-align: center;"><b>AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO</b><br/><i>Il condominio deve essere giuridicamente<br/>costituito e l'intervento dovrà riguardare le<br/>proprietà comuni</i></p>   | <p style="text-align: center;"><i>Deve essere prodotta dichiarazione sostitutiva di<br/>notorietà dell'amministratore di condominio<br/>attestante l'approvazione dell'assemblea con la<br/>maggioranza prescritta dal Codice Civile</i></p> |
| <p style="text-align: center;"><b>ASSEGNATARIO DI AREA PEEP O PIP</b><br/><i>Conformemente all'atto di assegnazione<br/>dell'organo comunale competente</i></p>   | <p style="text-align: center;"><i>Deve essere prodotta copia del provvedimento,<br/>esecutivo ai sensi di</i></p>  |
| <p style="text-align: center;"><b>ALTRO NEGOZIO GIURIDICO CHE<br/>CONSENTE L'UTILIZZAZIONE<br/>DELL'IMMOBILE O ATTRIBUISCE LA<br/>FACOLTA' DI PRESENTARE IL PROGETTO<br/>EDILIZIO E/O DI ESEGUIRE I LAVORI:</b><br/><i>(specificare)</i></p>                                  | <p style="text-align: center;"><i>Deve essere prodotta dichiarazione sostitutiva di<br/>notorietà con copia integrale dell'atto che<br/>stabilisce il negozio giuridico)</i></p>   |

*Le istanze o le denunce relative ad interventi edilizi oltre a documenti, elaborati, progetti o certificazione previsti da specifiche normative di settore, quali:*

- *Dichiarazione del progettista riguardante tutti gli impianti di cui è prevista la realizzazione o la modifica e se sono o no soggetti a presentazione del progetto ai sensi della legge 46/1990, D.P.R. 447/1991 e successive variazioni ed integrazioni. Nella stessa dichiarazione dovrà essere specificato se il progetto è soggetto all'applicazione della legge 10/1991 e successive modifiche in materia di isolamento termico e contenimento dei consumi energetici.*
- *Relazione ed elaborati grafici necessari a dimostrare il rispetto delle norme riguardanti il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche nell'edilizia così come previsto dalla legge 13/1989, D.M. 236/1989, L.R.T. 47/1991, legge 104/1992, e successive variazioni ed integrazioni. La relazione deve chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici, impiantistici e materiali adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità.*

*Le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici devono essere chiaramente descritti con elaborati grafici nella stessa scala usata per il progetto edilizio.*

*- Elaborati tecnici delle coperture così come stabiliti nel “Regolamento di attuazione dell’articolo 82, comma 16, della legge 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive per l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.”*

*- Dichiarazione nella quale il progettista asseveri che il progetto è stato redatto nel rispetto delle norme tecniche relative alle costruzioni in zone soggette a rischio sismico e che tale progetto sarà depositato presso la struttura regionale competente, prima dell’inizio dei lavori, oppure, che le opere da eseguire sono ininfluenti rispetto a tali norme. In tal caso l’ininfluenza dovrà essere adeguatamente motivata con valutazioni tecnico progettuali e/o con specifici riferimenti normativi.*

*- Documentazione preliminare di impatto o di clima acustico con le modalità indicate dalla D.G.R.T 788 del 13 luglio 1999.*

*- Documentazione relativa all’ allegato ES al presente regolamento “Incentivi per l’edilizia sostenibile”.*

*- Documentazione sui requisiti acustici degli edifici di cui al D.P.C.M. 5 DICEMBRE 1997.*

*- Documentazione relativa alla realizzazione di impianti di illuminazione esterna di cui all’articolo 37 ed all’allegato A alla L.R.T. 39/2005.*

*- Documentazione relativa al rendimento energetico degli edifici di cui al decreto legislativo 192/2005 ed alla L.R.T. 39/2005.*

*- Altra documentazione prevista da specifiche norme contenute negli atti di governo del territorio dovranno contenere la documentazione prevista ai successivi punti del presente allegato.*

## **2. PROGETTI DI NUOVE COSTRUZIONI, AMPLIAMENTI, SOPRAELEVAZIONI, SOSTITUZIONI E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

*2.1. - (4 copie) - Ubicazione, costituita da estratto dello strumento urbanistico vigente con l’indicazione dell’esatta posizione dell’immobile oggetto d’intervento, comprendente una zona circostante per un’ampiezza non inferiore a m. 200. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I-A4. Qualora il progetto comporti la modifica, l’eliminazione o la realizzazione di accessi su area pubblica, dovrà essere riportata la numerazione civica del fabbricato oggetto di intervento e di quelli circostanti con l’indicazione dei numeri civici esistenti, di quelli da eliminare e dei nuovi accessi che ne siano sprovvisti.*

*2.2. - (4 copie) - Planimetria con indicati i vincoli urbanistici.*

*2.3. - (4 copie) - Stralcio degli eventuali strumenti urbanistici attuativi nelle rispettive scale.*

*2.4. - (4 copie) - Identificazione catastale ed estratto di mappa, con l’individuazione della superficie interessata dall’intervento e con l’inserimento dell’opera.*



2.5. - (4 copie) - Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo esatto dello stato attuale dei luoghi e dei fabbricati eventualmente esistenti, con l'indicazione di eventuali immobili ed alberature esistenti, con idonee quote planimetriche ed altimetriche.

2.6. - (4 copie) - Planimetria orientata e quotata (quote planimetriche ed altimetriche) dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 con l'inserimento del fabbricato in progetto, l'indicazione della sistemazione delle aree esterne, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, accessi, distanze dai confini e dagli edifici circostanti e loro altezze, indicazione delle strade esistenti e di previsione. In tale planimetria dovrà essere riportata l'indicazione delle superfici permeabili ed impermeabili al fine di verificare il rispetto delle normative vigenti in merito.

2.7. - (2 copie) - Documentazione fotografica a colori, in formato non inferiore a quello "cartolina", dello stato attuale dell'area e degli immobili oggetto d'intervento, delle zone adiacenti e dell'intorno ambientale, su tutti i lati del lotto con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle fotografie. La documentazione fotografica deve essere datata e firmata dal progettista. I punti di ripresa devono essere individuati planimetricamente.

2.8. - (4 copie) - Piante di ogni piano e della copertura, compresi i volumi tecnici anche se al di sopra della copertura, in scala non inferiore a 1:100, dettagliatamente quotate con cifre numeriche, con l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale dove dovrà essere riportata la superficie netta, la dimensione e l'area delle aperture. Gli elaborati dovranno essere redatti con l'indicazione dei materiali della costruzione. Nel caso di fabbricati costituiti da ripetizione di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:100 o 1:50.

2.9. - (4 copie) - Sezioni verticali dettagliatamente quotate di cui almeno una in corrispondenza delle scale. Le sezioni dovranno essere chiaramente indicate sulle piante, nella stessa scala di queste, riferite anche al terreno ed estese fino a comprendere parte dei lotti confinanti o delle strade con indicato l'andamento originario del terreno. Le quote altimetriche dovranno essere riportate su ogni piano e riferite alla quota 0,00, come intersezione del fabbricato con il piano del terreno finito o del marciapiede; quest'ultima dovrà altresì fare riferimento alla quota del marciapiede stradale o alla strada nel punto di accesso al lotto; dovrà inoltre essere indicata l'altezza massima ed ogni altra quota necessaria al calcolo del volume.

2.10. - (4 copie) - Prospetti di tutte le facciate nella stessa scala delle piante con riferimento anche agli edifici circostanti ed esistenti ed alle sistemazioni esterne. Con i prospetti dovrà essere indicato il colore e tipo di finitura esterna, compresa la copertura e rappresentate le recinzioni da realizzare sia sui confini interni che sulle strade.

2.11 - (4 copie) - Piante e sezioni e prospetti in scala 1:100 dello stato attuale e modificato sovrapposti con la colorazione in giallo per le demolizioni ed in rosso per le costruzioni.

- 2.12. - (4 copie) - Eventuali dettagli dei principali elementi architettonici in scala non inferiore ad 1:20.
- 2.13. - (4 copie) - Elaborati in scala non inferiore a 1:100 con schema degli impianti idraulici, igienico sanitari e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche (meteoriche), compreso il collegamento alla fognatura comunale. Se la zona è sprovvista di fognatura deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.
- 2.14. - (4 copie) - Computo dei volumi, delle superfici coperte, delle superfici utili e superfici non residenziali (cantine, soffitte, locali motore ascensore, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze, autorimesse, androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi). Calcolo delle superfici areo-illuminanti e rapporto con la superficie di pavimento, indicazione delle aree a parcheggio e verifica del calcolo per la dimostrazione del rispetto della Legge 122/89. Verifica degli indici urbanistici e regolamentari. Tali calcoli devono essere indicati in appositi schemi esemplificativi.
- 2.15. - (4 copie) - Relazione tecnica ed illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare, dalla quale deve altresì emergere la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari, con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente, agli impianti ed ai materiali previsti per le strutture e le finiture sia interne che esterne e per le colorazioni. Nella relazione deve essere chiaramente indicato se le opere ricadono nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 9 Aprile 2008 n.81 in materia di sicurezza e salute nei cantieri.
- 2.16. - (2 copie) - Relazione geologica, geotecnica, sulle fondazioni (schema e calcolo), idrologico-idraulica, secondo quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti nonché dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico in base al tipo di intervento in progetto ed alle classificazioni di pericolosità del territorio. Questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.
- 2.17. - (copia originale) - Computo asseverato relativo al costo di costruzione dell'opera, ove necessario ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione.
- 2.18. - (2 copie) - Schemi grafici esemplificativi dei volumi e/o delle superfici relativi al calcolo dei contributi dovuti ai sensi dell'articolo 119 della L.R.T. 1/2005. Tale calcolo dovrà essere effettuato con procedimenti analitici e dovrà avere piena corrispondenza con le quote riportate negli elaborati grafici di progetto e negli schemi grafici esemplificativi.
- 2.19. - (una o più copie) - Eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala idonea, fotografie, disegni prospettici, plastici, fotomontaggi od altro ritenuti necessari all'esame del progetto.
- 2.20. - (copia originale) - Modello I.S.T.A.T. fornito dal Comune compilato nelle parti che riguardano il concessionario.
- 2.21. - (4 copie) - Planimetrie con l'identificazione grafica degli spazi destinati a parcheggio nella misura prevista dalla L.122/1989, sia interni che esterni e della cosa principale cui sono asserviti, ai fini dell'individuazione del vincolo di pertinenzialità.

2.22. - Nel caso in cui si faccia riferimento a progetti o documenti già in possesso del Comune dovranno essere indicati gli estremi necessari alla loro individuazione e ricerca.

2.22. - (una o più copie) - Eventuale altra documentazione sia ritenuta necessaria per l'elaborazione del progetto.

### **3. PROGETTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

La documentazione sotto indicata da presentare al Comune sarà quella necessaria in relazione al tipo di intervento.

3.1 - (4 copie) - Planimetria con indicati i vincoli urbanistici.

3.2. – (4 copie) - Ubicazione costituita da estratto dello strumento urbanistico vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I. - A4. Qualora il progetto comporti la modifica, l'eliminazione o la realizzazione di accessi su area pubblica, dovrà essere riportata la numerazione civica del fabbricato oggetto di intervento e di quelli circostanti con l'indicazione dei numeri civici esistenti, di quelli da eliminare e dei nuovi accessi che ne siano sprovvisti.

3.3. - (4 copie) - Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo dello stato attuale dei luoghi e delle opere esterne soggette ad essere modificate dal progetto con l'indicazione di idonee quote planimetriche ed altimetriche.

3.4. – (4 copie) - Planimetria dell'area interessata ai lavori in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione degli interventi in progetto riguardanti le sistemazioni esterne, recinzioni, aree per parcheggio, accessi e quanto altro previsto in progetto con l'indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche.

3.5. - (2 copie) - Documentazione fotografica a colori in formato non inferiore a quello "cartolina" dello stato attuale dei luoghi e degli immobili oggetto d'intervento. Per i fabbricati la documentazione deve riguardare tutti i prospetti interessati dal progetto con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle fotografie. La documentazione fotografica deve essere datata e firmata da parte del progettista. I punti di ripresa devono essere individuati planimetricamente.

3.6. - (4 copie) - Piante e sezioni in scala 1:100 dello stato attuale e modificato estese all'intera unità immobiliare, anche quando gli interventi sono parziali, dettagliatamente quotate con l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale dove dovrà essere riportata la superficie netta, la dimensione e l'area delle aperture.

3.7. - (4 copie) - Computo dei volumi, delle superfici coperte, superfici utili e calcolo delle superfici areo-illuminanti e rapporto con la superficie di pavimento. Tali calcoli devono essere indicati in appositi schemi esemplificativi.

3.8. - (4 copie) - Prospetti dello stato attuale e modificato di tutte le facciate interessate dagli interventi in progetto.

3.9. - (4 copie) - Piante e sezioni e prospetti in scala 1:100 dello stato attuale e modificato sovrapposti con la colorazione in giallo per le demolizioni ed in rosso per le costruzioni.

3.10. - (4 copie) - Nel caso di rifacimento delle coperture anche senza modifiche del profilo esistente e con sostituzione delle parti strutturali occorre, oltre alla relazione tecnico descrittiva, la presentazione della pianta del tetto ed almeno una sezione con le relative quote.

3.11. - (2 copie) – Schemi grafici esemplificativi dei volumi e/o delle superfici relativi al calcolo dei contributi dovuti ai sensi dell'articolo 119 della L.R.T. 1/2005. Tale calcolo dovrà essere effettuato con procedimenti analitici e dovrà avere piena corrispondenza con le quote riportate negli elaborati grafici di progetto e negli schemi grafici esemplificativi.

3.12. - (4 copie) - Relazione tecnico illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente, agli impianti ed ai materiali previsti per le strutture e le finiture sia interne che esterne e per le colorazioni. Nella relazione deve essere chiaramente indicato se le opere ricadono nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 9 Aprile 2008 n.81 in materia di sicurezza e salute nei cantieri.

3.13. - (2 copie) - Relazione geologica, geotecnica, sulle fondazioni (schema e calcolo), idrologico-idraulica, secondo quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti nonché dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico in base al tipo di intervento in progetto ed alle classificazioni di pericolosità del territorio. Questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

3.14. - (copia originale) – Computo asseverato relativo al costo di costruzione dell'opera, ove necessario ai fini della determinazione del contributo sul costo di costruzione.

3.15. - (4 copie) - Per gli interventi su immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dalle vigenti normative, dovrà essere allegata, in aggiunta a quanto indicato ai punti precedenti, idonea documentazione storica, fotografica, o di altra natura, attestante lo stato originario e gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano gli immobili stessi, e dovrà essere dimostrata la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione degli immobili e dei suddetti elementi.

3.16. - Nel caso in cui si faccia riferimento a progetti o documenti già in possesso del Comune dovranno essere indicati gli estremi necessari alla loro individuazione e ricerca.

3.17. - (una o più copie) - Eventuale altra documentazione sia ritenuta necessaria per l'elaborazione del progetto.

#### **4. PROGETTI RELATIVI AD INTERVENTI DIRETTI SOGGETTI A CONVENZIONAMENTO**

4.1. - (4 copie) - Progetto edilizio dei fabbricati con la documentazione prevista al precedente punto 2.

4.2. - (2 copie) - Elenco dei proprietari di tutte le aree, gli atti comprovanti la proprietà e la disponibilità alla realizzazione dell'intervento.

4.3. - (4 copie) - *Planimetria catastale con l'elenco delle particelle interessate o parti di esse, la loro superficie e l'elenco dei rispettivi intestatari.*

4.4. - (4 copie) - *Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo dello stato esistente comprese le quote altimetriche dei luoghi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti.*

4.5. - (4 copie) - *Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con indicata la sistemazione delle aree verdi, le aree libere e quelle condominiali, le destinazioni pubbliche e quelle private. Su questa planimetria devono essere riportate le quote altimetriche di progetto e la differenza con quelle esistenti.*

4.6. - (4 copie) - *Progetto delle opere stradali e di parcheggio compreso il collegamento alla viabilità pubblica esistente, definite planimetricamente con sezioni trasversali e profili longitudinali dettagliatamente quotati.*

4.7. - (4 copie) - *Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con indicate la delimitazione dell'area oggetto di intervento, le aree di insediamento, le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a carico del concessionario e da cedere al Comune con dimostrazione del rispetto delle quantità minime per gli spazi pubblici.*

4.8. - (4 copie) - *Planimetria catastale con l'individuazione delle aree previste per le opere pubbliche da cedere al Comune, l'elenco delle particelle interessate dalla cessione, la loro superficie ed i nomi dei rispettivi proprietari intestatari.*

4.9. - (4 copie) - *Progetto planovolumetrico con computo del volume edificabile e sua distribuzione sulle singole aree di insediamento tenuto conto di eventuali fabbricati esistenti. Devono essere indicate le destinazioni d'uso di ogni singolo edificio.*

4.10. - (4 copie) - *Elaborati grafici con dettagliate quote numeriche in scala non inferiore a 1:200 con indicate le tipologie edilizie, le destinazioni d'uso degli edifici o parte di essi e delle unità immobiliari, dimensioni planimetriche, sezioni e prospetti, esatta localizzazione delle costruzioni con indicate le distanze tra fabbricati, dai confini, dalle strade e da altri edifici.*

4.11. - (4 copie) - *Progetto esecutivo e computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione poste a carico del concessionario. Tale progetto deve comprendere tutti gli elaborati necessari alla sua valutazione indipendentemente dagli elaborati indicati ai punti precedenti.*

4.12. - (4 copie) - *Schema di convenzione e norme tecniche di attuazione con l'indicazione delle modalità e dei tempi di attuazione delle opere, in particolare l'individuazione delle unità minime d'intervento ed eventuali stralci attuativi. Descrizione degli elementi di arredo, delle tecniche costruttive e dei materiali.*

## **5. PROGETTI PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E INDUSTRIALI**

*Per tali tipi di intervento la documentazione prevista ai punti 2 o 3 deve essere integrata, in relazione al tipo di intervento, di impianto o di attività, con:*

5.1. - (2 copie) - *Relazione descrittiva dettagliata sul ciclo tecnologico delle lavorazioni da effettuarsi indicante la localizzazione delle eventuali sorgenti inquinanti sia nei riguardi dell'ambiente di lavoro che nei confronti di quello esterno e le fasi in cui potrebbe verificarsi, anche accidentalmente, la liberazione di emissioni nocive.*

5.2. - (4 copie) - *Elaborati descrittivi dei sistemi di protezione dell'ambiente di lavoro da prodotti nocivi, polveri, radiazioni, rumori e vibrazioni. Per i rumori si dovrà indicare il livello di pressione sonora emessa da ciascun impianto in condizioni di normale funzionamento.*

4.3. - (4 copie) - *Planimetria con l'indicazione della disposizione e dell'ingombro degli impianti con quote di riferimento.*

5.4. - (4 copie) - *Descrizione delle caratteristiche della illuminazione naturale e artificiale degli ambienti e dei sistemi di aerazione con l'indicazione del numero dei ricambi orari previsti.*

5.5. - (4 copie) - *Indicazione del numero di lavoratori presenti per turno e della cubatura e superfici disponibili pro-capite.*

5.6. - (4 copie) - *Relazione sui servizi e presidi sanitari e sulle caratteristiche costruttive ed attrezzature dei locali di servizio.*

5.7. - (4 copie) - *Indicazione della quantità di acqua necessaria all'attività e fonti di approvvigionamento.*

*La documentazione di cui sopra potrà essere richiesta, oltre che per le nuove costruzioni e modifiche di edifici esistenti, anche per la sola modifica degli impianti.*

*Potrà essere richiesta eventuale altra documentazione prevista da leggi e regolamenti vigenti in materia di igiene pubblica e ambientale e di sicurezza sui posti di lavoro.*

## **6. PROGETTI PER INTERVENTI IN ZONE AGRICOLE**

*In riferimento al tipo di intervento da realizzare, la documentazione sarà quella indicata ai precedenti punti 1e 2 integrata con:*

6.1. - (1 copia) - *Documentazione comprovante l'esistenza o meno di un'azienda agricola costituita da Partita I.V.A. ed iscrizione al Registro ditte della C.C.I.A.A.*

6.2. - (1 copia) - *Certificato catastale ed estratto di mappa dell'intera azienda aggiornato secondo le colture in atto.*

6.3. - (1 copia) - *Dimostrazione dell'esistenza o meno dei minimi colturali fondiari previsti dalla normativa vigente.*

6.4. - (1 copia) - *Dimostrazione della sussistenza dei requisiti di imprenditori agricolo professionale (IAP) ai sensi della vigente normativa.*

6.5. - (1 copia) - *Dimostrazione della legittimità dei manufatti precari oggetto dell'intervento (atti di concessione o autorizzazione, ovvero contratti, documentazione catastale, od altra prova documentale, che facciano riferimento all'epoca di costruzione).*

6.6. - (4 copie) - Nel caso di deruralizzazione dovrà essere indicata l'area di pertinenza dell'edificio, individuata su planimetria catastale con la superficie e le quote di riferimento. Tale documentazione dovrà corrispondere a quella necessaria per le opportune variazioni catastali.

6.7. - (4 copie) - Nel caso che le norme prevedano la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, occorre lo schema dell'atto con le planimetrie catastali sulle quali devono essere indicati tutti i fabbricati esistenti e di progetto, l'area aziendale, il numero del foglio e l'elenco dei mappali.

6.8. - (4 copie) - Nel caso di ampliamenti "una tantum" e trasferimenti di volumetrie, occorre presentare gli schemi grafici ed i calcoli delle volumetrie esistenti alla data di entrata in vigore della legge suddetta.

6.9. - (4 copie) - Programma Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale nei casi in cui sia reso necessario dalla vigente normativa da presentare, in bollo, su apposito modulo con allegata la seguente documentazione:

- Dimostrazione esistenza dell'azienda agricola (iscrizione C.C.I.A.A., posizione fiscale definita da Partita Iva od altro) per interventi sul patrimonio edilizio esistente o per nuove costruzioni;
- Attestazione di Imprenditore Agricolo Professionale (I.A.P.) di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 99/2004, qualora il P.M.A.A. preveda la nuova costruzione di fabbricati rurali ad uso abitativo;
- Certificato o visura catastale particellare degli immobili interessati dal P.M.A.A.;
- Stato di famiglia del richiedente;
- Copia dell'atto di proprietà e/o del contratto di affitto ai sensi della L. 203/82 debitamente registrato, la cui durata deve essere pari o superiore a 10 anni, riferiti agli edifici e terreni interessati al P.M.A.A.;
- Per le società che esercitano attività agricola dovrà essere presentata copia dell'atto costitutivo e stato di vigenza;
- Relazione descrittiva dei fabbricati e delle costruzioni aziendali esistenti, di quelle da modificare e/o costruire, in merito all'ubicazione, alla volumetria, alla superficie utile o calpestabile, alla tipologia e alle caratteristiche costruttive, allo stato di manutenzione, all'utilizzazione abitativa o produttiva, nonché alle risorse ambientali di cui all'articolo 9, comma 6, lettera f) del regolamento regionale 09.02.2007 n. 5/R;
- Relazione asseverata a firma tecnico incaricato, per i trasferimenti di proprietà o contratti di affitto ai sensi dell'articolo 46 della L.R.T. 1/2005, specificando se il trasferimento e/o l'affitto sia avvenuto in forma integrale o parziale; in questo ultimo caso specificare se avvenuto attraverso P.M.A.A.;

- Documentazione fotografica dei fabbricati esistenti e delle aree ove si collocano gli interventi edilizi, le sistemazioni esterne o gli interventi che comportino modifica della morfologia dei luoghi (panoramiche);
- Planimetria catastale d'insieme degli immobili interessati al P.M.A.A. con evidenziati i fabbricati esistenti e quelli che si intendono modificare e/o costruire;
- Estratto carta tecnica regionale in scala 1/5000 o 1/10000 in cui è riportata la superficie fondiaria aziendale;
- Estratto cartografico del Piano Regolatore Generale;
- Estratto della cartografia delle Unità di Paesaggio Rurale (UPR) definita dal P.R.G.,
- Relazione asseverata a firma di tecnico abilitato per la verifica della conformità del progetto con le disposizioni urbanistiche e regolamentari comunali;
- Planimetria in scala 1/200 o 1/500 che comprenda l'area in cui sono ubicati gli edifici aziendali esistenti da modificare o quelli da costruire ed indichi le sistemazioni esterne, il sistema scolante dell'area, il sistema vegetazionale e le risorse ambientali di cui all'articolo 9, comma 6, lettera f) del regolamento regionale 09.02.2007 n. 5/R;
- Elaborati grafici, rappresentanti lo stato attuale delle costruzioni esistenti e lo stato futuro delle costruzioni da modificare o da costruire, in scala 1:100 debitamente quotati e firmati da un tecnico abilitato;
- Relazione agrituristica di cui all'articolo 7 della L.R.T. 30/2003, nel caso in cui il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale preveda interventi edilizi volti all'esercizio dell'attività agrituristica;

- Nel caso che il programma preveda la realizzazione di nuove unità abitative per l'agriturismo, idonea documentazione relativa alla qualità e quantità necessaria della risorsa idrica, specificando quanta sarà reperita in forma autonoma e quanta dalla rete idrica comunale. Dovrà comunque essere previsto obbligatoriamente il recupero delle acque piovane per gli usi non potabili ed essere indicata la tipologia adottata per lo smaltimento dei reflui.

**7. PROGETTI IN ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO PER GLI INTERVENTI DA REALIZZARE IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO DOVRA' ESSERE PRESENTATA ISTANZA AL COMUNE (IN BOLLO) PER LA RICHIESTA DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA. ALLA SUDETTA ISTANZA DOVRA' ESSERE ALLEGATO IL PROGETTO COSTITUITO ALMENO DA:**

7.1. - (2 copie) - Ubicazione, costituita da estratto dello strumento urbanistico vigente con l'indicazione dell'esatta posizione dell'immobile oggetto d'intervento, comprendente una zona circostante per un'ampiezza non inferiore a m. 200. Tale estratto non dovrà essere inferiore al formato U.N.I-A4.

7.2. - (2 copie) - Planimetria con indicati i vincoli urbanistici.



- 7.3. - (2 copie) - Stralcio degli eventuali strumenti urbanistici attuativi nelle rispettive scale.
- 7.4. - (2 copie) - Identificazione catastale ed estratto di mappa, con l'individuazione della superficie interessata dall'intervento e con l'inserimento dell'opera.
- 7.5. - (2 copie) - Planimetria in scala non inferiore a 1:200 con il rilievo esatto dello stato attuale dei luoghi e dei fabbricati eventualmente esistenti, con l'indicazione di eventuali immobili ed alberature esistenti, con idonee quote planimetriche ed altimetriche.
- 7.6. - (2 copie) - Planimetria orientata e quotata (quote planimetriche ed altimetriche) dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 con l'inserimento del fabbricato in progetto, l'indicazione della sistemazione delle aree esterne, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, accessi, distanze dai confini e dagli edifici circostanti e loro altezze, indicazione delle strade esistenti e di previsione. In tale planimetria dovrà essere riportata l'indicazione delle superfici permeabili ed impermeabili.
- 7.7. - (2 copie) - Documentazione fotografica a colori, in formato non inferiore a quello "cartolina", dello stato attuale dell'area e degli immobili oggetto d'intervento, delle zone adiacenti e dell'intorno ambientale, su tutti i lati del lotto con individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle fotografie. La documentazione fotografica deve essere datata e firmata dal progettista. I punti di ripresa devono essere individuati planimetricamente.
- 7.8. - (2 copie) - Piante di ogni piano e della copertura, compresi i volumi tecnici anche se al di sopra della copertura, in scala non inferiore a 1:100, dettagliatamente quotate con cifre numeriche, con l'indicazione della destinazione d'uso di ogni locale. Gli elaborati dovranno essere redatti con l'indicazione dei materiali della costruzione. Nel caso di fabbricati costituiti da ripetizione di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:100 o 1:50.
- 7.9. - (2 copie) - Sezioni verticali dettagliatamente quotate di cui almeno una in corrispondenza delle scale. Le sezioni dovranno essere chiaramente indicate sulle piante, nella stessa scala di queste, riferite anche al terreno ed estese fino a comprendere parte dei lotti confinanti o delle strade con indicato l'andamento originario del terreno. Le quote altimetriche dovranno essere riportate su ogni piano e riferite alla quota 0,00, come intersezione del fabbricato con il piano del terreno finito o del marciapiede; quest'ultima dovrà altresì fare riferimento alla quota del marciapiede stradale o alla strada nel punto di accesso al lotto; dovrà inoltre essere indicata l'altezza massima ed ogni altra quota necessaria al calcolo del volume.
- 7.10. - (2 copie) - Prospetti di tutte le facciate nella stessa scala delle piante con riferimento anche agli edifici circostanti ed esistenti ed alle sistemazioni esterne. Con i prospetti dovrà essere indicato il colore e tipo di finitura esterna, compresa la copertura e rappresentate le recinzioni da realizzare sia sui confini interni che sulle strade.

7.11 - (2 copie) - Piante e sezioni e prospetti in scala 1:100 dello stato attuale e modificato sovrapposti con la colorazione in giallo per le demolizioni ed in rosso per le costruzioni.

7.12. - (2 copie) - Eventuali dettagli dei principali elementi architettonici in scala non inferiore ad 1:20.

7.13. – (2 copie) - Relazione tecnica ed illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare, con l'indicazione della destinazione d'uso delle varie unità immobiliari e con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente, ai materiali, alle finiture, alle colorazioni previsti per le strutture, alle sistemazioni esterne ed alle piantumazioni.

7.14. - Nel caso in cui si faccia riferimento a progetti o documenti già in possesso del Comune dovranno essere indicati gli estremi necessari alla loro individuazione e ricerca.

7.15. - (2 copie) - Eventuale altra documentazione sia ritenuta necessaria per l'elaborazione del progetto.

7.16. - All'istanza dovrà essere inoltre obbligatoriamente allegata la relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e la relativa documentazione.

## **8. PROGETTI IN AREE PROTETTE**

La documentazione sia grafica che descrittiva, prevista al precedente punto 7), deve essere predisposta ed integrata in modo tale da dimostrare il rispetto di quanto indicato, per le aree protette, dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, con particolare riferimento ai:

a- Sistemi idrogeopedologici.

b- Sistemi vegetazionali.

c- Fauna selvatica.

d- Assetto edilizio ed urbanistico

e- Assetto fondiario

f- Assetti infrastrutturali

## **9. PROGETTI CHE INTERESSANO L'ATTIVITA' DELLO SPORTELLO UNICO DELLE IMPRESE**

Oltre a quanto descritto ai punti precedenti, i documenti e gli elaborati che interessano l'attività dello Sportello Unico Attività Produttive saranno appositamente descritti da regolamenti specifici sulle materie ambientali, sanitarie, sulla prevenzione e sicurezza sui luoghi di lavoro la cui redazione avverrà a cura degli enti interessati in raccordo con l'Amministrazione Comunale.

## **ALLEGATO C:**

### **“DISPOSIZIONI PER L’APPLICAZIONE DELLE NORMATIVE SUI PARCHEGGI PRIVATI DA REALIZZARE NELLE NUOVE COSTRUZIONI A SERVIZIO DI QUELLE ESISTENTI”**

#### **Articolo 1**

##### **SPAZI PER PARCHEGGI NELLE NUOVE COSTRUZIONI**

- 1. La materia è regolata dall’articolo 41 – sexies della legge 1150/1942, modificato dall’articolo 18 della legge 765/1967 e dagli articoli 2 e 9 della legge 122/1989.*
- 2. Con tali norme si dispone che nelle nuove costruzioni devono essere previsti spazi di parcheggio privati nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metri cubi di volume e che detti spazi non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.*
- 3. I parcheggi realizzati in forza di tale normativa sono pertanto ricompresi nel calcolo del volume dell’edificio e sono soggetti al pagamento dei contributi di cui all’articolo 119 della L.R.T. 1/2005.*
- 4. Gli stessi parcheggi potranno essere realizzati in regime di pertinenzialità con il rispetto delle norme di cui all’articolo 17 del presente regolamento edilizio. In tal caso non saranno ricompresi nel calcolo del volume dell’edificio e non saranno soggetti al pagamento dei contributi di cui all’articolo 119 della L.R.T. 1/2005.*
- 5. Per l’applicazione delle suddette disposizioni che, avendo portata generale sono riferite a edifici aventi differenti destinazioni d’uso e differenti esigenze funzionali, è necessario specificarne criteri e modalità per la loro realizzazione.*

#### **Articolo 2**

##### **SPECIFICAZIONE DELLE COSTRUZIONI PER LE QUALI E’ OBBLIGATORIA LA DOTAZIONE DI SPAZI PRIVATI DI PARCHEGGIO**

- 1. La necessità di sosta e di ricovero degli autoveicoli è presente in ogni edificio all’interno del quale si esplicano funzioni o attività legate alla vita delle persone.*
- 2. Particolarmente rilevanti, ai fini della previsione di parcheggi privati, sono le funzioni residenziali, produttive e di servizio che si esplicano nelle aree urbane. Ciascuna di queste attività presenta diverse esigenze funzionali connesse alla mobilità delle persone e diverse necessità in ordine alla sosta ed al rimessaggio degli autoveicoli.*
- 3. Gli edifici pertanto devono essere dotati di adeguati spazi di parcheggio privati, in aggiunta a quelli pubblici stabiliti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444, indipendentemente dalla funzione o dalla destinazione d’uso degli stessi.*

4. Considerato che l'ambito di applicazione della legge 122/1989 è quello urbano, perimetrato ai sensi della legge 285/1992, da tale obbligo sono esclusi gli edifici residenziali rurali e civili ricadenti in ambito agricolo (zone omogenee E di cui al D.M. 1444/1968). In tali casi sarà sufficiente, in sede progettuale, l'individuazione di idonei spazi aperti, ricadenti nell'area di pertinenza del fabbricato, da destinare allo stallo degli autoveicoli.

### **Articolo 3**

#### **CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGI**

1. Ai fini della determinazione dello standard minimo degli spazi di parcheggio privati si considerano le nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione.

2. Sono esclusi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni e le modifiche che non diano luogo a nuove unità immobiliari residenziali. Qualora però, con tali interventi si dia luogo alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, dovranno essere effettuate verifiche circa la possibilità di inserimento degli spazi di parcheggio. Pur non essendo obbligatorio in questo caso il rispetto integrale dello standard minimo di legge, è facoltà del Comune prescrivere il reperimento di spazi di parcheggio, quando ciò risulti tecnicamente fattibile nell'ambito della costruzione, nelle aree di pertinenza o in aree limitrofe asservibili alla costruzione stessa.

3. La cubatura delle costruzioni, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggi, è quella calcolata, a norma del presente regolamento edilizio, al netto delle parti destinate a locali accessori e di servizio esterni alle abitazioni.

4. Per gli edifici destinati ad attività commerciali all'ingrosso, artigianali e industriali, qualora ciò sia chiaramente giustificato da specifiche ragioni funzionali connesse alle attività stesse ed in particolare al basso numero di addetti da impegnare nelle attività lavorative rispetto alla consistenza volumetrica delle costruzioni, è facoltà del Comune consentire la realizzazione di spazi di parcheggio in misura inferiore ad un metro quadrato di superficie utile ogni 10 metri cubi di costruzione.

### **Articolo 4**

#### **CRITERI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PER PARCHEGGIO**

##### **4.1. EDIFICI AD USO RESIDENZIALE**

4.1.1 Nell'ambito della realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale, derivanti da interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione devono essere previsti spazi di parcheggio interni alle costruzioni stesse in misura non inferiore al 50% dello standard minimo di legge.

4.1.2 Per spazio interno si intende sia quello riservato alla sosta dei veicoli (stalli), che quello necessario per l'accesso e la manovra (corsie). Nel caso di autorimesse collettive pertinenziali, lo standard minimo, può essere superato esclusivamente per la realizzazione delle corsie di servizio e degli spazi di manovra, strettamente necessari.

4.13 In ogni caso, ad ogni unità abitativa dovrà corrispondere uno stallo auto, delle dimensioni minime di ml. 5 x 2,50, interno alla costruzione. Nel caso di autorimesse pertinenziali, lo standard minimo, può essere superato qualora la superficie complessiva degli stalli risulti maggiore di tale standard.

4.1.4 Per l'integrale soddisfacimento dello standard minimo dovranno essere previsti parcheggi aggiuntivi nelle aree di pertinenza dalle costruzioni (parcheggi esterni).

4.1.5 Per aree di pertinenza si intendono quelle computate ai fini della verifica della superficie fondiaria.

4.1.6 Le autorimesse di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della L.R.T. 1/2005, a servizio di unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati e legate alle stesse da vincolo di pertinenzialità potranno essere realizzate esclusivamente con le disposizioni di cui all'articolo 17 del presente regolamento edilizio.

## 4.2. EDIFICI DESTINATI AD USO DIVERSO DALLA RESIDENZA

4.2.1 In tutte le costruzioni destinate ad uso diverso dalla residenza, gli spazi di parcheggio privati possono essere ricavati nelle stesse costruzioni, ovvero in aree esterne oppure promiscuamente.

4.2.2 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale prescrivere l'obbligo di realizzare anche parzialmente detti spazi all'interno delle costruzioni quando ciò sia motivato da ragioni funzionali, urbanistiche o ambientali connesse alla localizzazione dell'intervento.

4.2.3 Per il dimensionamento degli spazi di parcheggio negli edifici destinati al commercio all'ingrosso, all'artigianato e all'industria, valgono i criteri di cui al punto 4 dell'articolo 3.

## 4.3 DISPOSIZIONI COMUNI

4.3.1 Gli spazi di parcheggio, interni ed esterni alle costruzioni, devono sempre essere individuati in sede di progetto e, qualora realizzati in regime di pertinenzialità di cui all'articolo 17 del presente regolamento edilizio, riferiti alle singole unità immobiliari per la costituzione del suddetto vincolo.

4.3.2 Per particolari e giustificate ragioni di ordine tecnico, urbanistico o funzionale, è consentito localizzare i parcheggi anche in aree che non formino parte del lotto, purché queste siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

4.3.3 L'altezza massima interna delle autorimesse pertinenziali non dovrà comunque superare metri 2,40.

4.3.4 L'accesso alle autorimesse dovrà essere di larghezza non inferiore a ml 2.

*4.3.5 Le autorimesse pertinenziali non potranno essere dotate di superfici finestrate superiori ad un sedicesimo della superficie del pavimento e la quota di imposta di dette superfici finestrate non potrà essere inferiore a mt. 1,50 dalla quota del pavimento interno. Al loro interno è ammessa l'installazione dei soli impianti idrico ed elettrico e di quelle previsti da norme di sicurezza e di prevenzione incendi.*

*4.3.6 Le autorimesse collettive, superiori a 9 posti auto realizzate in regime di pertinenzialità, aventi uno stallo di dimensioni inferiori a ml. 5 per 3,50, non potranno in alcun modo essere delimitate da tramezzature.*