

Titolo I. Disposizioni generali

Articolo 1

Oggetto, struttura e finalità del Regolamento edilizio comunale

1. Il presente regolamento edilizio è finalizzato a perseguire obiettivi di pubblico interesse e detta norme in rapporto alle modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza in conformità all'articolo 29, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e dell'articolo 4 del Dpr del 6 giugno 2001, n.30.
2. Il presente regolamento edilizio definisce e disciplina:
 - a) le procedure per gli interventi inerenti le realizzazioni, le trasformazioni, la manutenzione e la salvaguardia dei complessi edilizi nell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico;
 - b) le disposizioni obbligatorie con carattere di interesse eminentemente locale o legato a materie edilizie comunali;
 - c) i metodi di controllo e di verifica dei processi di cui al punto precedente;
 - d) i requisiti richiesti ai complessi edilizi in relazione alle esigenze fondamentali della utenza singola e della utenza sociale;
 - e) i livelli prestazionali minimi necessari al soddisfacimento delle esigenze di cui al punto precedente;
 - f) metodi di verifica e misurazione delle prestazioni;
 - g) il rilascio degli atti di competenza comunale in rapporto alle trasformazioni edilizie consentite.
3. Gli interventi edilizi e urbanistici disciplinati dal presente regolamento edilizio sono inoltre subordinati alle leggi nazionali e regionali vigenti, nonché agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti sul territorio comunale.

Articolo 2

Validità ed efficacia

1. Il presente regolamento edilizio si applica all'intero territorio comunale, e contiene anche le norme di igiene di rilevanza edilizia ai sensi dell'articolo 33, della legge 17 agosto 1942, n.1150.

Articolo 3

Coordinamento con il piano strutturale e con il regolamento urbanistico

1. *Le presenti norme si coordinano e si integrano con le norme dello strumento della pianificazione territoriale e con gli atti di governo del territorio vigenti.*
2. *Le presenti norme si applicano agli interventi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti, sia generali che di dettaglio.*
3. *Le norme contenute negli atti di governo del territorio conservano la loro efficacia se non in contrasto con le disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio.*

Titolo II. Definizione degli interventi e tipologia degli atti

Capo I. Definizione degli interventi

Articolo 4

Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale

4. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale, soggetti a permesso a costruire e a denuncia inizio attività sono definiti dall'articolo 3, del Dpr n.380/2001, precisati ed integrati dagli articoli 78 e 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, nell'ambito della disciplina della tipologia degli atti.
5. Gli interventi di cui al comma 4 si distinguono in:
- a) interventi sul patrimonio edilizio esistente;
 - b) interventi di nuova edificazione;
 - c) interventi di sistemazione delle aree scoperte;
 - d) interventi di demolizione.

Articolo 5

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

6. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in:
- a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) conservazione, restauro e risanamento conservativo;
 - d) ristrutturazione edilizia;
 - e) ristrutturazione urbanistica;
 - f) addizioni volumetriche non assimilabili alla ristrutturazione edilizia;
 - g) sostituzione edilizia.
7. Per le definizioni degli interventi di cui al comma 6, si rinvia espressamente alla normativa statale e regionale applicabile, nonché ai contenuti delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, con le seguenti specificazioni:
- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti diversa destinazione d'uso e gli interventi di sostituzione edilizia possono essere realizzati con intervento diretto solo in presenza delle opere di urbanizzazione primaria certificate dal competente Ufficio lavori pubblici nel caso di aree urbane ed extraurbane servite da opere di urbanizzazione pubblica e dal tecnico abilitato per gli altri casi;
 - b) ai fini della suddetta sussistenza, le opere di urbanizzazione primaria sono quelle relative alla viabilità, all'approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui, all'eventuale illuminazione, all'energia, così come definite all'interno dell'articolo 37, comma 5, legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
 - c) in mancanza delle opere di urbanizzazione primaria, o della loro previsione nell'ambito della validità del titolo abilitativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia

comportanti diversa destinazione d'uso e gli interventi di sostituzione edilizia si configurano come opere di ristrutturazione urbanistica.

8. Fatto salvo quanto previsto dall'Articolo 145 del presente regolamento, ai sensi dell'articolo 123 del Dpr n.380/2001, i nuovi impianti, i lavori, le opere, le modifiche, le installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino e all'uso razionale della stessa, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

9. Le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe e ascensori esterni, ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono assimilate alla manutenzione straordinaria.

10. L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono nella elencazione, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento.

Articolo 6 Interventi di nuova edificazione

1. Gli interventi di nuova edificazione sono quelli indicati come tali dalla normativa statale e regionale vigente.

Articolo 7 Sistemazione delle aree scoperte urbane

1. Gli interventi di sistemazione di cui al presente articolo, comprendono le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione di aree scoperte, di pertinenza o meno a edifici esistenti, quando l'intervento non sia conseguente o correlato a uno degli interventi di cui agli articoli precedenti. Ferme restando le limitazioni previste per le singole zone dalle norme dello strumento della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio vigenti, nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:

- a) la formazione o la modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui al comma 1;
- c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- d) l'installazione di piccoli manufatti in legname, solo se pertinenti ad edifici esistenti, privi di opere di fondazione, semplicemente ancorati al suolo che non superino la superficie di 5 metri quadrati e con un'altezza media inferiore a metri 1,80; tali manufatti devono essere utilizzati esclusivamente come deposito di attrezzi e materiali da giardino e devono essere preferibilmente addossati all'edificio principale; tali manufatti non si configurano come nuova edificazione, ai fini della applicazione del presente regolamento;
- e) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con la costruzione, la modifica o la demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- f) le opere già indicate come di manutenzione straordinaria, quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;

- g) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili;
- h) l'installazione di gazebo o strutture similari, solo se pertinenti a edifici esistenti, non tamponati in alcun modo, privi di opere di fondazione e semplicemente ancorati al suolo, realizzati con strutture in legno o ferro trattato nel rispetto dell'equilibrio architettonico esistente;
- i) piccoli forni e barbecue.

Articolo 8 Demolizione

1. Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi. I fabbricati oggetto di demolizione non possono essere ricostruiti, fatti salvi i casi previsti dal precedente Articolo 5, e sempreché la demolizione e il riutilizzo della volumetria siano contestuali.
2. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale o di specifica altra legislazione. In particolare gli interventi di demolizione sono vietati sugli edifici ricadenti negli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero" e negli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione", individuati dal regolamento urbanistico vigente, fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi superfetazioni o comunque sia riconducibile nell'ambito degli interventi espressamente ammessi dallo strumento di pianificazione comunale e dagli atti di governo del territorio.

Capo II. Casi di esclusione dal titolo abilitativo

Articolo 9 Opere non soggette a titolo abilitativo

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
 - a) le opere di manutenzione ordinaria che non recano mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili e che vengono realizzate al di fuori degli ambiti per i quali le norme tecniche di attuazione prevedono l'obbligo di deposito della denuncia di inizio attività;
 - b) le opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro abitato e comunque finalizzate ad attività solo di tipo residenziale;
 - d) l'installazione di depositi di gpl di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
 - e) impianti tecnologici, con le prescrizioni previste dall'Articolo 145 e fatte salve le eventuali modalità abilitative contenute nello stesso articolo.

Titolo III. Disposizioni procedurali

Capo III. Interventi diretti

Articolo 10

Procedure per il rilascio del permesso di costruire

1. La richiesta del permesso di costruire, da indirizzare all'Amministrazione comunale di Roccastrada, Ufficio urbanistica, deve essere compilata in appositi moduli forniti dall'Amministrazione stessa e indicare le generalità (nome, cognome, luogo e data di nascita), il domicilio e il codice fiscale del proprietario o dell'aveute titolo al provvedimento, nonché le generalità del progettista (nome, cognome), titolo con il relativo numero di iscrizione all'Ordine o all'Albo o al Collegio di appartenenza, il domicilio e numero di telefono. Nella richiesta, inoltre, devono essere indicati l'ubicazione dei terreni oggetto dell'intervento (via, piazza, numero civico) e i dati catastali. I documenti e gli elaborati da porre a corredo della richiesta del permesso di costruire sono precisati nei modelli predisposti dal comune, allegati al presente regolamento e aggiornati annualmente con atto dirigenziale. L'istanza deve essere sottoposta, presso l'Ufficio segreteria, a controllo formale preliminare tramite il Servizio di accettazione istanze, istituito con apposito atto della Giunta municipale.

2. La richiesta del permesso di costruire deve essere firmata dagli interessati e, qualora trattasi di persone giuridiche, da chiunque vi abbia titolo ai sensi delle leggi in vigore. In caso di comproprietà dell'immobile, il richiedente deve allegare alla domanda l'assenso degli altri comproprietari o condomini, rispettivamente ai sensi degli articoli n.1108, n.1117 e seguenti del Codice Civile. In caso di interventi di modesta entità o di modesto carattere innovativo, il comproprietario può allegare una propria dichiarazione sostitutiva di notorietà, liberatoria dell'Amministrazione comunale, con la quale si assume ogni e qualsiasi responsabilità nei rapporti con il condominio. Il richiedente deve assolvere l'imposta di bollo nei modi di legge. All'istanza devono essere allegate le ricevute del pagamento dei diritti amministrativi con gli importi previsti negli specifici regolamenti comunali.

3. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire è comunicato al richiedente o a un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.

4. L'esame delle domande, risultate formalmente complete a norma dei successivi articoli del presente regolamento edilizio, si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori e quelle relative alle opere di altri Enti pubblici, nonché delle aziende, società o Enti istituzionalmente preposti alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

5. La completezza formale della domanda di permesso di costruire è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla

presentazione, e comunque fatte salve le procedure previste dal Regolamento sulle istanze presentate al Suap. Qualora la domanda risulti incompleta, o non conforme alla documentazione prevista dal presente regolamento edilizio, o in materia sanitaria e di sicurezza sul lavoro, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori. In caso di mancata presentazione, entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di documentazione integrativa richiesta, l'istanza viene considerata formalmente e definitivamente archiviata.

6. Nel caso in cui, all'istanza di permesso di costruire, siano stati allegati tutti i pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori, entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità preposta (responsabile dell'Ufficio urbanistica) all'emanazione del provvedimento. Qualora i necessari pareri, nel termine di sessanta giorni sopraindicato, non vengano formulati dai competenti organi comunali, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la suddetta proposta.

7. Nel caso in cui, all'istanza di permesso di costruire, non siano stati allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, fermi restando gli adempimenti previsti dal comma 6 del presente articolo, acquisisce gli atti di assenso medesimi entro sessanta giorni dalla presentazione della istanza, ovvero indice a tal fine, entro venti giorni dalla presentazione della stessa, una conferenza dei servizi ai sensi della normativa vigente, al fine di acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate.

8. Il provvedimento definitivo è adottato dal responsabile dell'Ufficio urbanistica entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 7, dal ricevimento degli atti di assenso ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per la durata di quindici giorni. Chiunque può prendere visione del permesso di costruire e dei relativi elaborati e atti di progetto presso l'Ufficio urbanistica del comune e ricorrere contro il rilascio del medesimo.

9. I termini sopra indicati possono essere prorogati, fino a un massimo di ulteriori 60 giorni, in presenza di progetti di particolare entità o complessità. In tal caso il responsabile del procedimento ne dà immediata comunicazione agli interessati.

10. Decorso inutilmente i termini di cui sopra, l'interessato può richiedere all'autorità competente, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente anche questo termine, l'interessato può inoltrare istanza alla Regione, la quale, ai sensi della legge regionale 1 dicembre 1998, n. 88, nomina un commissario ad acta che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente articolo sono a carico del comune.

11. Alle varianti ai permessi di costruire e per le varianti in corso d'opera, si applicano le disposizioni di cui al successivo Articolo 18.

12. Il documento con il quale il comune rilascia il permesso di costruire deve contenere:

- a) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso;
- b) la descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima;
- c) l'entità dei contributi da corrispondere ai sensi degli articoli 119, 120 e 121 della legge 3 gennaio 2005, n.1 nelle forme stabilite con apposito atto comunale ;
- d) l'esatta ubicazione con 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 la concessione;
- f) gli estremi dei pareri, nulla-osta o autorizzazioni acquisiti dal responsabile del procedimento;
- g) l'elenco dei pareri, nulla osta o autorizzazioni che il concessionario deve acquisire prima dell'inizio dei lavori;
- h) la data entro la quale debbono essere iniziati e ultimati i lavori;
- i) le eventuali condizioni e/o prescrizioni cui è subordinata la realizzazione delle opere.

13. A decorrere dal 1° gennaio 2009 ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima deve essere di 5 kW.

Articolo 11

Versamento e modalità di pagamento contributi concessori

1. Il contributo di cui all'articolo 119, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 è corrisposto al comune all'atto del ritiro del permesso di costruire o, nel caso di denuncia d'inizio dell'attività, entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa.

2. Il contributo può essere rateizzato in non più quattro rate trimestrali. In tale ipotesi, gli obbligati sono tenuti a prestare al comune idonee garanzie fideiussorie.

3. Nel caso di rilascio di permesso a costruire, l'importo da versare è richiesto con apposita nota da parte del comune. Il relativo versamento deve essere effettuato non oltre venti giorni dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio del titolo decorsi i quali risultano applicabili le sanzioni riportate ai successivi commi.

4. L'eventuale conguaglio dei diritti di segreteria, da versare in modo separato, è richiesto contestualmente.

5. Il ritardato o omesso versamento del contributo per il permesso a costruire o per la denuncia di inizio attività nei termini stabiliti, sia degli oneri di urbanizzazione, che del contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo 119, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, sia per i permessi di costruire che per le denunce di inizio attività, comporta

l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 128 della medesima legge, così come di seguito riportate:

- a) l'aumento in misura pari al 10 per cento, qualora il versamento sia effettuato oltre i venti giorni, e nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento in misura pari al 20 per cento, qualora, superato il termine della lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

6. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c), del comma 5, il comune, attraverso i servizi di ragioneria comunale, provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito.

7. Nel caso di pagamento rateizzato, gli aumenti di cui ai commi 5 e 6 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate, salvo che le stesse siano garantite da polizza fideiussoria. In questo caso il comune provvede all'escussione immediata della polizza.

Articolo 12

Titolarità, validità e decadenza del permesso di costruire, inizio e fine dei lavori

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'area o dei manufatti o a chi ne abbia titolo a richiederlo. Tale permesso è irrevocabile salvo casi di decadenza disciplinati dalle leggi. Il permesso di costruire è sempre rilasciato facendo salvi e impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionato alla piena osservanza della legislazione e dei regolamenti che disciplinano l'attività urbanistica e edilizia.

2. Il permesso ha carattere reale e può essere trasferito ai successori del proprietario o a chi abbia titolo a richiederlo. In caso di trasferimento del permesso di costruire durante la sua efficacia, il nuovo titolare è tenuto a richiedere al comune il provvedimento di voltura consistente nel cambiamento di intestazione, restando inalterato il contenuto dell'atto abilitativo già esistente. L'atto di voltura, se non accompagnato da nuove e equivalenti garanzie prestate dal nuovo titolare, non comporta la liberazione dell'originario titolare dagli obblighi già sorti a suo carico circa il pagamento del contributo per il rilascio del permesso a costruire.

3. I termini per l'inizio e fine lavori sono disciplinati dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

4. Per inizio dei lavori si intendono almeno le operazioni di allestimento del cantiere con gli eventuali allacci elettrici, recinzioni e installazioni dei mezzi d'opera.

5. 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, che, solo a titolo esemplificativo, possono essere:

- 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 concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- d) impedimenti derivanti da eventi naturali.

6. Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, il titolare può avanzare, entro i termini di validità del permesso di costruire, un'apposita istanza di proroga, cui devono essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo.
7. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.
8. Il titolare del permesso di costruire deve inviare comunicazione di inizio lavori con apposito modello predisposto dal comune.
9. Le eventuali sostituzioni del costruttore o del direttore dei lavori devono essere comunicate tempestivamente all'Amministrazione comunale dal titolare e dagli interessati. Il nuovo costruttore o direttore dei lavori sono tenuti a sottoscrivere l'atto di assunzione dell'incarico pena l'inefficacia del permesso di costruire. In caso di sostituzione del direttore dei lavori le opere devono essere immediatamente sospese fino alla sottoscrizione del suddetto atto. A tal fine è indispensabile produrre un'apposita dichiarazione del direttore lavori sostituito attestante l'entità e la conformità delle opere eseguite sino al momento della sostituzione.

Articolo 13

Denuncia d'inizio attività: procedure e validità

1. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia dell'inizio dell'attività. I documenti e gli elaborati da porre a corredo della denuncia di inizio dell'attività sono precisati nei modelli predisposti dal comune, allegati al presente regolamento e aggiornati annualmente con atto dirigenziale. L'istanza deve essere sottoposta, presso l'Ufficio segreteria, a controllo formale preliminare tramite il Servizio di accettazione istanze istituito con apposito atto della Giunta municipale. Le denuncia di inizio dell'attività di tipo gratuito sono soggette a sorteggio secondo i criteri per le modalità del controllo a campione stabiliti e approvati con apposito atto della Giunta municipale .
2. La denuncia di inizio attività, inoltre, deve essere accompagnata da una relazione dettagliata a firma di professionista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti di pianificazione comunale e agli atti di governo del territorio adottati o approvati e al presente regolamento edilizio nonché a tutte le altre norme di riferimento vigenti.
3. In caso di richiesta di documentazione integrativa il termine di venti giorni decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione delle documentazione richiesta
4. Nel caso di varianti in corso d'opera, quando non ricorrano le condizioni dell'articolo 83 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, comma 12, lettere a), b) e c), l'interessato deve presentare una nuova denuncia di inizio attività, descrivendo le variazioni da apportare all'intervento originario. Per le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei lavori di cui all'articolo 83, comma 12 della stessa legge regionale, si applicano esclusivamente gli obblighi ivi previsti.
5. Il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di presentazione della relativa denuncia. Il termine di ultimazione, entro il

quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini, l'interessato deve presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata.

6. Ai fini della relazione asseverata e delle integrazioni di cui al comma 1 dell'articolo 84 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, i professionisti competenti assumono la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Nel caso in cui il comune ritenga che le attestazioni dei professionisti non corrispondano al vero e siano tali da determinare la violazione delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 84 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

7. Il comune, entro il termine di venti giorni dalla data di presentazione della denuncia d'inizio attività procede alla sua verifica anche con le modalità previste per le procedure del controllo a campione di cui al comma 1. Gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova denuncia di inizio attività o rendere idonea quella presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione dei pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori; anche in questo caso il termine di cui al comma 1 dell'articolo 84 della legge regionale 3 gennaio 2005, è pari a venti giorni.

8. Il superamento del termine di 20 giorni di cui al precedente comma 7, non preclude, in ogni caso, la potestà di controllo della pubblica Amministrazione e l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori. Il comune procede comunque, nell'ambito dell'attività di vigilanza di cui all'articolo 129 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, al controllo, anche a campione, delle denunce d'inizio delle attività. Nei casi in cui ritenga che le attestazioni dei professionisti non corrispondano al vero e siano tali da determinare la violazione delle disposizioni di cui al comma 1, dell'articolo 84, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, il comune provvede alla applicazione delle disposizioni di cui al titolo VIII, capo I, della stessa legge, relative alle corrispondenti opere eseguite senza titolo abilitativo.

9. Presso il cantiere sono depositate le copie delle denunce di inizio attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, il piano di sicurezza, nonché l'elenco di quanto altro prescritto per comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.

Articolo 14

Ultimazione dei lavori, certificato di conformità, certificato di abitabilità o agibilità, inizio di esercizio di attività produttive

1. A ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti a esso.
2. La certificazione di abitabilità o di agibilità delle unità immobiliari è necessaria, oltre che per le nuove costruzioni, anche:
 - a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;

b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento, contestuali al mutamento di destinazione d'uso.

3. All'attestazione di agibilità e abitabilità dei locali, da formularsi secondo i contenuti dei modelli approvati dal comune di Roccastrada, devono essere allegati tutti i documenti da essi previsti.

4. Al ricevimento del certificato di cui al comma 1, il comune invia la pratica alla Asl competente per il territorio, al fine di procedere alle ispezioni di cui all'articolo 86, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

5. Per l'inizio dell'esercizio di un'attività produttiva, resta fermo quanto previsto dall'articolo 48 del decreto del Presidente della Repubblica 19 marzo 1956, n. 303 (Norme generali per l'igiene del lavoro), da ultimo modificato dal decreto legislativo 19 settembre 1996, n. 242, e dall'articolo 216 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie), da ultimo modificato dalla legge n.283/1962, nel rispetto delle procedure disciplinate dal Dpr n.447/1998.

Articolo 15

Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione

1. Per gli edifici, o loro parti, di costruzione antecedente al 27 luglio 1934 (entrata in vigore del Testo unico delle leggi sanitarie, Tuls), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che accerti:

a) che l'edificio (o la parte di esso oggetto della perizia) non rientra nei casi stabiliti dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 per i quali necessita il certificato di abitabilità e/o agibilità;

b) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso e il rispetto dei requisiti igienico-sanitari solo per gli immobili realizzati dopo il 27 luglio 1934 ;

c) il possesso dei requisiti di salubrità;

d) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;

e) la regolare iscrizione in catasto del bene;

f) la regolare numerazione civica dell'immobile.

2. La perizia giurata di cui al comma 1 è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse. Nel caso di immobili di proprietà pubblica, la perizia giurata può essere sostituita da una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato e vistata dal Funzionario responsabile del patrimonio immobiliare .

Articolo 16

Contributi per il permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività

1. Il contributo di cui agli articoli 119, 120 e 121 della legge 3 gennaio 2005, n.1 è determinato sulla base delle vigenti norme e degli atti deliberativi di attuazione adottati

dal comune: ai fini della determinazione del contributo i parametri di riferimento sono quelli del Titolo IV.

2. Il contributo di cui al comma 1 è determinato dal comune su preventiva proposta di calcolo presentata dal tecnico progettista, all'atto del rilascio del provvedimento di permesso di costruire; nel caso di denuncia d'inizio dell'attività, il contributo è calcolato dal progettista abilitato, all'atto della presentazione della denuncia. La corresponsione del contributo sugli oneri di urbanizzazione è dovuta per interventi di nuova edificazione e per interventi che determinino l'incremento del carico urbanistico in funzione:

- a) dell'incremento delle superfici utili abitabili;
- b) del mutamento della destinazione d'uso;
- c) dell'aumento del numero delle unità immobiliari.

3. Nel modello di asseverazione della denuncia d'inizio attività devono essere indicati i seguenti elementi:

- a) la gratuità o meno dell'intervento;
- b) il calcolo analitico eseguito per la determinazione dell'importo del contributo.

4. Il ritardato o omesso versamento del contributo per il permesso di costruire o per la denuncia di inizio attività comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 128, della legge 3 gennaio 2005, n.1 e dall'Articolo 11 del presente regolamento edilizio.

5. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini di validità del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, per le parti non realizzate, per le quali è richiesto nuovo atto abilitativo, si applica il conguaglio, se dovuto, in conformità ai parametri vigenti al momento della presentazione della nuova pratica edilizia.

6. Nei casi di annullamento, decadenza o rinuncia del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, il contributo eventualmente già corrisposto è restituito, su richiesta dell'interessato, in relazione alle opere non realizzate o parzialmente realizzate, nel rispetto delle leggi vigenti in materia finanziaria.

Articolo 17

Scomputo del contributo e procedure

1. Ai sensi dell'articolo 120, della legge 3 gennaio 2005, n.1, il titolare degli atti abilitativi a titolo oneroso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota dovuta, sempre che tali opere abbiano il carattere di pubblica utilità e nel rispetto delle normative vigenti in materia di affidamento dei lavori di cui al D.Lgs n.163/06 e sue successive modifiche e integrazioni.

2. La richiesta di scomputo, per la esecuzione diretta delle opere, deve essere validata dall'Ufficio lavori pubblici del comune preventivamente al rilascio del permesso di costruire o preventivamente alla presentazione della denuncia di inizio attività. La domanda deve essere corredata della progettazione esecutiva delle opere, sottoscritta da tecnico abilitato. Alla conclusione delle opere, l'Ufficio lavori pubblici collauda le stesse.

3. Le richieste di cui al presente articolo sono approvate, con atto della Giunta municipale, insieme allo schema di convenzione da sottoscrivere, prima del rilascio o del deposito del titolo legittimante le opere edilizie, in relazione al programma delle opere

pubbliche, ai programmi di investimento dell'Amministrazione comunale e alle caratteristiche tecnico economiche, nonché progettuali delle opere.

Articolo 18

Varianti al progetto approvato e varianti in corso d'opera

1. Alle varianti al permesso di costruire si applicano le stesse disposizioni per il rilascio del permesso. Per le varianti in corso d'opera, che non comportino sospensione dei lavori, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori, al certificato di conformità, al certificato di abitabilità o agibilità di cui all'articolo 86 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- a) che siano conformi al piano strutturale, agli atti di governo del territorio e al presente regolamento edilizio e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
- b) che non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;
- c) che non si tratti di beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

2. Nel caso di varianti in corso d'opera alla denuncia di inizio attività, qualora non ricorrano le condizioni previste dal precedente comma 1, lettere a), b) e c), la stessa è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato, mediante il deposito di denuncia per dette opere; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia di inizio attività.

Capo IV. Piani attuativi e piani di settore, contenuti, procedure e validità

Articolo 19

Tipologia dei piani attuativi, contenuti generali, validità

1. I piani attuativi, ai sensi dell'articolo 65 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione dello strumento urbanistico generale ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

2. I piani attuativi sono i seguenti:

- a) piani di lottizzazione a scopo edilizio;
- b) piani per l'edilizia economica e popolare, per la realizzazione di alloggi a carattere economico o popolare nonché delle relative opere di urbanizzazione;
- c) piani per gli insediamenti produttivi da destinare a insediamenti industriali, artigianali, commerciali e turistici;
- d) piani per il recupero del patrimonio edilizio, per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da condizioni di degrado individuate dallo strumento urbanistico generale, anche attraverso interventi di completamento, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

3. In linea generale, e fatte salve le indicazioni sugli elaborati prescritti elencati agli articoli successivi, ciascun piano attuativo contiene:

- a) i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
- c) la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
- d) l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- e) l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
- f) il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e regionali;
- g) la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
- h) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

4. Il piano attuativo è inoltre corredato dal quadro conoscitivo di riferimento, dalla normativa tecnica di attuazione, dalla relazione illustrativa e da una relazione di fattibilità.

5. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi, per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale ricompresi nel piano attuativo, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione. Il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni. Decorso senza esito il termine sopra indicato, rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione ai sensi del Dpr n.327/2001, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio.

6. Contestualmente all'atto di approvazione il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato, decorso tale termine, il piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione. All'atto di approvazione, inoltre, il comune fissa i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni con l'individuazione delle disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al Dpr n.327/2001 e alla legge regionale sugli espropri.

7. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere o impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.

8. Nel caso di cui il piano diventi inefficace, permane l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo.

Articolo 20
Piano di lottizzazione

1. Il piano di lottizzazione è approvato con le modalità previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. Il comune di Roccastrada può autorizzare la lottizzazione di terreni a scopo edilizio. Fatti salvi gli altri contenuti di cui al comma 3, l'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, di cui al successivo Articolo 24, fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, che contenga:

- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);
- b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
- d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2. L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione nell'ambito dei singoli lotti è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativo all'intero piano.

3. Il piano di lottizzazione deve contenere i seguenti elaborati:

A. stato di fatto

- a1. stralcio dello strumento comunale sovraordinato, con l'individuazione della zona oggetto di lottizzazione;
- a2. estratto catastale, con l'indicazione dei limiti di proprietà e di quelli dell'area soggetta a lottizzazione;
- a3. stralcio delle norme tecniche dello strumento comunale sovraordinato, attinenti la zona da lottizzare;
- a4. cartografia dei vincoli sovraordinati esistenti;
- a5. stato di fatto della zona su rilievo topografico in scala 1:500, aggiornato e quotato, con l'indicazione delle curve di livello e di un caposaldo fisso permanente. Nella stessa planimetria devono essere indicati anche il verde esistente con il rilievo e l'indicazione delle specie arboree, le costruzioni o manufatti di qualunque genere, gli eventuali elettrodotti, acquedotti, metanodotti e relative servitù, la toponomastica e le opere di urbanizzazione esistenti;
- a6. documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di visuale, del formato minimo di 18x24 centimetri;
- a7. relazione sul quadro conoscitivo in riferimento alle risorse del territorio.

B. progetto

- b1. planimetrie di progetto e profili disegnati su planimetria catastale;
- b2. norme tecniche di attuazione della lottizzazione;
- b3. relazione illustrativa;
- b4. relazione di fattibilità in ordine alle risorse del territorio;

- b5. relazione sulla valutazione integrata secondo quanto contenuto al Titolo II della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e il Regolamento del 9 Febbraio 2007, n.4/R e secondo quanto contenuto nelle linee guida comunali, se approvate;
- b6. valutazione d'incidenza nei casi previsti dalla legge regionale n.56/2000;
- b7. computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b8. schema di convenzione di cui al successivo Articolo 24;
- b9. polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi derivanti dalla convezione;
- b10. progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500 con curve di livello con equidistanza non inferiore a 2,50 metri, con l'indicazione: dell'orientamento; delle strade di qualsiasi ordine che attraversano o lambiscono l'area da lottizzare; della larghezza delle strade di progetto e dei relativi marciapiedi; dei lotti edificabili dettagliatamente quotati;
- b11. estratto autentico di mappa catastale di tutte le proprietà interessate;
- b12. relazione geologica di fattibilità, redatta secondo le disposizioni vigenti in materia e contenente le certificazioni previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
- b13. uno o più elaborati dettagliatamente quotati con l'indicazione: delle aree da cedere per urbanizzazione primaria (almeno in scala 1:500); le opere relative all'urbanizzazione primaria; le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria (almeno in scala 1:500); della suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici (almeno in scala 1:500); la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti; la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b14. tabella contenente: la superficie totale dell'area da lottizzare; gli abitanti insediati; il numero degli alloggi previsti; la superficie per il verde pubblico e privato, la superficie dei parcheggi pubblici e privati, la superficie per le strade pubbliche e private; la cubatura, la superficie coperta, la superficie lorda di pavimento, l'altezza massima, il tipo edilizio di ciascun lotto edificabile; la verifica degli standard urbanistici di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n.1444;
- b15. profili longitudinali (almeno in scala 1:100) delle strade di progetto;
- b16. sezioni trasversali (ogni 10 metri) delle strade di progetto;
- b17. verifica di conformità al piano comunale di classificazione acustica.

Articolo 21

Piano per l'edilizia economica e popolare

1. Il piano per l'edilizia economica e popolare è approvato con le modalità previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. Il piano per l'edilizia economica e popolare è finalizzato alla realizzazione di alloggi a carattere economico, nonché alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione, ai sensi della legge del 18 aprile 1962, n.167. L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio, nella misura massima del settanta per cento di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato. Le aree da includere nei piani sono scelte tra le aree destinate all'edilizia residenziale nel regolamento urbanistico vigente.
2. L'approvazione del piano equivale a dichiarazione di indifferibilità e urgenza delle opere in esso previste. Il piano per l'edilizia economica e popolare deve contenere i seguenti elaborati:

A. *stato di fatto*

- a1. stralcio dello strumento comunale sovraordinato vigente con l'individuazione della zona del piano;
- a2. stralcio delle norme tecniche dello strumento comunale sovraordinato vigente, attinenti la zona da lottizzare;
- a3. cartografia dei vincoli sovraordinati esistenti;
- a4. stato di fatto della zona su rilievo topografico in scala 1:500, aggiornato, quotato, con l'indicazione delle curve di livello e di un caposaldo fisso permanente. Nella stessa planimetria devono essere indicati anche il verde esistente con il rilievo e l'indicazione delle specie arboree, le costruzioni o manufatti di qualunque genere, gli eventuali elettrodotti, acquedotti, metanodotti e relative servitù, la toponomastica e le opere di urbanizzazione esistenti;
- a5. documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di visuale, del formato minimo di 18x24 centimetri;
- a6. relazione sul quadro conoscitivo in riferimento alle risorse del territorio.

B. *progetto*

- b1. planimetrie di progetto e profili disegnati su planimetria catastale;
- b2. norme tecniche di attuazione della lottizzazione;
- b3. relazione illustrativa;
- b4. relazione di fattibilità in ordine alle risorse del territorio;
- b5. relazione sulla valutazione integrata secondo quanto contenuto al Titolo II della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e il Regolamento del 9 Febbraio 2007, n.4/R, secondo quanto contenuto nelle linee guida comunali, se approvate;
- b6. valutazione d'incidenza nei casi previsti dalla legge regionale n.56/2000;
- b7. verifica degli standard urbanistici di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n.1444;
- b8. progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500 con curve di livello con equidistanza non inferiore a 2,50 metri, con l'indicazione: dell'orientamento; delle strade di qualsiasi ordine che attraversano o lambiscono l'area da lottizzare; della larghezza delle strade di progetto e dei relativi marciapiedi; dei lotti edificabili dettagliatamente quotati;
- b9. estratto autentico di mappa catastale di tutte le proprietà interessate;
- b10. relazione geologica di fattibilità, redatta secondo le disposizioni vigenti in materia e contenente le certificazioni previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
- b11. uno o più elaborati dettagliatamente quotati con l'indicazione: delle opere relative all'urbanizzazione primaria; delle opere relative all'urbanizzazione secondaria (almeno in scala 1:500); della suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici (almeno in scala 1:500); la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti; la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b12. tabella contenente: la superficie totale dell'area da lottizzare; gli abitanti insediati; il numero degli alloggi previsti; la superficie per il verde pubblico e privato, la superficie dei parcheggi pubblici e privati, la superficie per le strade pubbliche e private; la cubatura, la superficie coperta, la superficie lorda di pavimento, l'altezza massima, il tipo edilizio di ciascun lotto edificabile;
- b13. profili longitudinali (almeno in scala 1:100) delle strade di progetto;

- b14. sezioni trasversali (ogni 10 metri) delle strade di progetto;
- b15. piano finanziario;
- b16. verifica del fabbisogno abitativo;
- b17. verifica di conformità al piano comunale di classificazione acustica.

Articolo 22
Piano per insediamenti produttivi

1. Il piano per insediamenti produttivi è approvato con le modalità previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. Il piano di cui al presente articolo è finalizzato a individuare le aree da destinare a insediamenti industriali, artigianali, commerciali e turistici ai sensi dell' articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alla L. 17 agosto 1942, n. 1150 ; L. 18 aprile 1962, n. 167 ; L. 29 settembre 1964, n. 847). Con riferimento agli insediamenti commerciali, il piano costituisce attuazione delle prescrizioni di cui all'articolo 48 , comma 4, lettera e), della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

2. Le aree da comprendere nel piano di cui al comma 1 sono individuate nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi dai regolamenti urbanistici. Il comune espropria le aree di cui al comma 1 con le modalità e procedure di cui all'articolo 66 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. La concessione del diritto di superficie ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni salvo nel caso in cui sia effettuata a favore di enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici occorrenti nella zona delimitata dal piano, per i quali è a tempo indeterminato.

3. Contestualmente all'atto della costituzione del diritto di superficie ovvero all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune e il superficciario ovvero il proprietario, è stipulata una convenzione con la quale sono stabiliti gli oneri a carico del superficciario o dell'acquirente e le sanzioni in caso di inosservanza.

4. L'approvazione del piano equivale a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste. Il piano per gli insediamenti produttivi deve contenere i seguenti elaborati:

A. stato di fatto

- a1. stralcio dello strumento comunale sovraordinato vigente, con l'individuazione della zona oggetto di lottizzazione;
- a2. estratto catastale, con l'indicazione dei limiti di proprietà e di quelli dell'area soggetta al piano;
- a3. stralcio delle norme tecniche dello strumento comunale sovraordinato vigente attinenti la zona;
- a4. cartografia dei vincoli sovraordinati esistenti;
- a5. stato di fatto della zona su rilievo topografico in scala 1:500, aggiornato, quotato, con l'indicazione delle curve di livello e di un caposaldo fisso permanente. Nella stessa planimetria devono essere indicati anche il verde esistente con il rilievo e l'indicazione delle specie arboree, le costruzioni o manufatti di qualunque genere, gli eventuali elettrodotti, acquedotti, metanodotti e relative servitù, la toponomastica e le opere di urbanizzazione esistenti;

- a6. documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di visuale, del formato minimo di 18x24 centimetri;
- a7. relazione sul quadro conoscitivo in riferimento alle risorse del territorio.
- B. *progetto*
- b1. planimetrie di progetto e profili disegnati su planimetria catastale;
- b2. norme tecniche di attuazione del piano;
- b3. relazione illustrativa;
- b4. relazione di fattibilità in ordine alle risorse del territorio;
- b5. valutazione d'incidenza nei casi previsti dalla legge regionale n.56/2000;
- b6. relazione sulla valutazione integrata secondo quanto contenuto al Titolo II della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e il Regolamento del 9 Febbraio 2007, n.4/R, secondo quanto contenuto nelle linee guida comunali, se approvate;
- b7. progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500 con curve di livello con equidistanza non inferiore a 2,50 metri, con l'indicazione: dell'orientamento; delle strade di qualsiasi ordine che attraversano o lambiscono l'area da lottizzare; della larghezza delle strade di progetto e dei relativi marciapiedi; dei lotti edificabili dettagliatamente quotati;
- b8. estratto autentico di mappa catastale di tutte le proprietà interessate;
- b9. elenchi catastali delle aree da espropriare;
- b10. relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree;
- b11. convenzione tipo per l'assegnazione delle aree;
- b12. relazione geologica di fattibilità, redatta secondo le disposizioni vigenti in materia e contenente le certificazioni previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
- b13. una o più elaborati dettagliatamente quotati con l'indicazione: le opere e le aree da per l'urbanizzazione primaria, almeno in scala 1:500; della suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici (almeno in scala 1:500); la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti; la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b14. tabella contenente: la superficie totale dell'area da lottizzare; la superficie per il verde pubblico e privato, la superficie dei parcheggi pubblici e privati, la superficie per le strade pubbliche e private; la cubatura, la superficie coperta, la superficie lorda di pavimento, l'altezza massima, il tipo edilizio di ciascun lotto edificabile; la verifica degli standard urbanistici di cui al decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n.1444;
- b15. profili longitudinali (almeno in scala 1:100) delle strade di progetto;
- b16. sezioni trasversali (ogni 10 metri) delle strade di progetto;
- b17. verifica di conformità al piano comunale di classificazione acustica.

Articolo 23

Piano di recupero del patrimonio edilizio

1. Il piano di recupero del patrimonio edilizio è approvato con le modalità previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1. Il piano di cui al presente articolo è finalizzato al recupero del patrimonio edilizio degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'interno degli ambiti connotati da condizioni di degrado individuate dal regolamento urbanistico, anche attraverso interventi di completamento, di sostituzione

edilizia o di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento. Le unità minime di intervento sono costituite dall'insieme di edifici e di aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale.

2. Fatti salvi gli altri contenuti di cui al comma 3, il piano di recupero comprende la disciplina tecnica per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree di cui al comma 1 del presente articolo.

3. Il piano di recupero, approvato con le modalità previste dal precedente Articolo 19, deve contenere i seguenti elaborati:

a) domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, da indirizzare all'Amministrazione comunale, compilata in appositi moduli forniti dall'Amministrazione stessa o in carta legale con l'indicazione delle generalità dei/l proprietari/o (nome, cognome, luogo e data di nascita), il domicilio e il codice fiscale, le generalità del progettista (nome, cognome), titolo con il relativo numero di iscrizione all'Ordine o all'Albo o al Collegio di appartenenza, il domicilio e numero di telefono.

b) analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico ricavata da fonti d'archivio, dal catasto "leopoldino", dal catasto d'impianto;

c) analisi del livello di degrado (urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geofisico);

d) relazione e grafici contenenti l'indicazione delle strade, delle fognature, servitù per la presenza di elettrodotti, gasdotti, acquedotti, ecc;

e) planimetria con indicazione dei vincoli ambientali, storici, architettonici presenti;

f) schedatura di ogni edificio contenente: l'ubicazione; la documentazione fotografica; il rilievo (in scala almeno 1:200) di tutti i piani e dei prospetti, con almeno una sezione; la destinazione d'uso dei locali; la struttura e il tipo di proprietà (privata o pubblica); le caratteristiche costruttive del fabbricato; l'epoca di costruzione; l'indicazione di eventuali tipologie di degrado;

g) stralcio dello strumento comunale sovraordinato vigente, con l'individuazione della zona oggetto di recupero;

h) estratto catastale, con l'indicazione dei limiti di proprietà dell'area soggetta a recupero;

i) stralcio delle norme tecniche dello strumento comunale sovraordinato vigente attinenti la zona;

j) stato di fatto su rilievo topografico in scala 1:500, aggiornato, quotato, con l'indicazione delle curve di livello e di un caposaldo fisso permanente. Nella stessa planimetria devono essere indicati anche il verde esistente con il rilievo e l'indicazione delle specie arboree, le costruzioni o manufatti di qualunque genere, la toponomastica e le opere di urbanizzazione esistenti;

k) rilievo delle fronti degli edifici lungo i principali percorsi carrabili e pedonali;

l) documentazione fotografica dell'area, con indicazione dei relativi punti di visuale, del formato minimo di 18x24 centimetri;

m) relazione tecnico illustrativa e elaborati grafici degli obiettivi del piano di recupero con evidenziato: le destinazioni d'uso ammesse; lo schema della circolazione veicolare e pedonale; i tipi di intervento ammessi; l'inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano o territoriale; le unità minime di intervento; il programma cronologico degli interventi;

n) relazione di spesa per eventuali acquisizione di aree o di immobili o porzioni di essi;

- o) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria eventualmente mancanti;
- p) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a totale carico dei proprietari o in modo coordinato con il comune, secondo gli obblighi convenzionali;
- q) norme tecniche di attuazione contenenti: le modalità di intervento per ogni unità minima di intervento; gli allineamenti planimetrici e altimetrici da rispettarsi nelle opere di trasformazione edilizia e urbanistica; le destinazioni d'uso ammesse per ciascuna unità minima di intervento; gli standard urbanistici nel rispetto del decreto interministeriale del 2 aprile 1968, n.1444 e della legge n. 122/89; le sistemazioni e l'arredo degli spazi scoperti con indicazioni prescrittive circa l'uso dei materiali; la vegetazione compatibile con il contesto ambientale; i materiali e le coloriture da impiegare negli interventi edilizi e urbanistici;
- r) relazione sul quadro conoscitivo in riferimento alle risorse del territorio;
- s) valutazione integrata secondo quanto contenuto al Titolo II della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e il Regolamento del 9 Febbraio 2007, n.4/R e secondo quanto contenuto nelle linee guida comunali, se approvate;
- t) valutazione d'incidenza nei casi previsti dalla legge regionale n.56/2000;
- u) schema di convenzione di cui al successivo Articolo 24 riguardanti eventuali oneri a carico dei privati;
- v) polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- w) planimetria di progetto dell'intera area, almeno in scala 1:200, con curve di livello con equidistanza non inferiore a 2,50 metri, con l'indicazione: dell'orientamento; delle strade di qualsiasi ordine, dei parcheggi pubblici e privati; indicazione e numerazione delle unità minime di intervento, della tipologia di intervento e delle destinazioni d'uso ammesse; della posizione degli edifici e le loro altezze; ubicazione e dimensione degli spazi per l'urbanizzazione primaria; ubicazione degli spazi e edifici per l'urbanizzazione secondaria o per attrezzature generali;
- x) planimetria di progetto dell'intera area; almeno in scala 1:200, con l'indicazione dello schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori, quali acquedotto, fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete e cavi telefonici, condotte del gas;
- y) profili longitudinali (almeno in scala 1:100) delle strade di progetto;
- z) sezioni trasversali (ogni 10 metri) delle strade di progetto;
- aa) tabella contenente: la superficie totale dell'area da lottizzare; gli abitanti insediati; il numero degli alloggi previsti; la superficie per il verde pubblico e privato, la superficie dei parcheggi pubblici e privati, la superficie per le strade pubbliche e private; la cubatura, la superficie coperta, la superficie lorda di pavimento, l'altezza massima, il tipo edilizio di ogni singola unità minima di intervento; la verifica degli standard urbanistici di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n.1444; la cubatura, la superficie coperta, la superficie lorda di pavimento, l'altezza massima, totale dell'intera area di intervento; la cubatura, la superficie coperta, la superficie lorda di pavimento distinte per destinazioni d'uso;
- bb) relazione geologica di fattibilità, redatta secondo le disposizioni vigenti in materia e contenente le certificazioni previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1;
- cc) verifica di conformità al piano comunale di classificazione acustica.

Articolo 24

Convenzione urbanistica, penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

1. L'efficacia dei piani attuativi di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione, tra il comune e i proprietari interessati, singoli o consorziati, da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente.
2. La convenzione di cui al comma 1 deve prevedere:
 - a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la realizzazione, a carico dei soggetti attuatori, delle opere di urbanizzazione primaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
 - c) la cessione delle quote delle eventuali aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria. Il comune può convenire che, in luogo della cessione delle aree per l'urbanizzazione secondaria, i soggetti attuatori versino una somma corrispondente al valore della quota a loro carico delle aree stesse;
 - d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere ultimate le opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria previste dal piano attuativo;
 - e) le sanzioni convenzionali a carico dei soggetti attuatori per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
 - f) il contestuale deposito, a titolo cauzionale, di una polizza fideiussoria vincolata a favore del comune per un valore pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato del 100 per cento;
 - g) congrue garanzie finanziarie per gli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - h) le modalità di affidamento delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle normative vigenti in materia di affidamento dei lavori di cui al D.Lgs 163/06 e successive modifiche e integrazioni.
3. Al momento del rilascio dei singoli permessi a costruire, il richiedente deve versare gli oneri previsti dalla normativa vigente. Lo stesso richiedente ha diritto allo scomputo, totale o parziale, in relazione alle opere eseguite e delle aree cedute.
4. Qualora, alla scadenza del termine di validità del piano attuativo, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'ottanta per cento del loro costo complessivo, i soggetti attuatori perdono il diritto alla restituzione della cauzione. Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione degli uffici comunali competenti, e nella misura del cinquanta per cento, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'ottanta per cento delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del comune con le spese relative a carico dei soggetti attuatori. Il restante cinquanta per cento della cauzione viene svincolato, su autorizzazione degli uffici comunali competenti, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Articolo 25

Progetti unitari convenzionati (Puc)

1. I progetti unitari convenzionati (Puc), approvati con atto della Giunta municipale, sono progetti edilizi di carattere unitario la cui realizzazione è assoggettata all'obbligo di convenzionamento, pur realizzandosi per intervento diretto.

2. I progetti di cui al comma 1 sono previsti come obbligatori esclusivamente negli "Ambiti edificati di recente espansione soggetti a mantenimento" e secondo i criteri descritti dal regolamento urbanistico vigente.

3. Fermo restando che il progetto unitario convenzionato deve essere progettato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, sono comunque obbligatori almeno i seguenti elaborati:

- a) la planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) il rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica;
- c) il progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200, costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del piano regolatore generale e la normativa del presente regolamento;
- d) la planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al comune;
- e) la planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal progetto, con allegato l'elenco delle proprietà e delle superficie delle particelle catastali o delle porzioni di esse;
- f) la relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore e con specifici riferimenti alle cartografie e norme tecniche di attuazione geologiche degli strumenti comunali, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;
- g) gli eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo progetto;
- h) la relazione tecnica illustrativa;
- i) le norme tecniche di attuazione;
- j) lo schema della convenzione.

Capo V. Altri procedimenti amministrativi

Articolo 26

Certificazione di destinazione urbanistica

1. Ai fini del rilascio del certificato di destinazione urbanistica, di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, il richiedente deve inoltrare istanza in appositi moduli forniti dall'Amministrazione stessa e correderla dalla documentazione indicata nei modelli predisposti dal comune, allegati al presente regolamento e aggiornati annualmente con atto dirigenziale. L'istanza deve essere sottoposta, presso l'Ufficio segreteria, a controllo formale preliminare tramite il Servizio di accettazione istanze istituito con apposito atto della Giunta municipale.

2. Il richiedente deve:

- a) indicare le proprie generalità e i dati catastali dell'area per la quale si richiede il certificato;
- b) dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della legge 21 novembre 2000 n.353 e ai sensi dell'articolo 47 del Dpr 28 dicembre 2000, n.47, che i terreni oggetto della richiesta non ricadono in zone boscate ed in pascoli i cui soprasuoli siano stati percorsi dal fuoco negli ultimi 15 anni e che pertanto non sono soggetti a vincolo di destinazione quindicennale previsto dalla predetta legge;
- c) allegare la copia certificato catastale, la copia della mappa catastale con evidenziate le particelle interessate, la copia con l'ubicazione area interessata su mappa 1:25000.

3. Il certificato si richiede in carta legale, fatte salve le esclusioni a termine di legge, e conserva validità per un anno dalla data di rilascio, purché non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Il rilascio del certificato di destinazione urbanistica avviene nei trenta giorni successivi alla richiesta, fatti salvi i casi di urgenza documentata.

Articolo 27 *Accertamento di conformità*

1. Fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 132, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, per i casi di opere eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del comune di cui all'articolo 132, comma 5, della stessa legge, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui all'articolo 139, comma 1 della stessa legge, ovvero nei casi di opere eseguite in assenza di denuncia di inizio dell'attività e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative dalla stessa legge regionale, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciata dal comune in sanatoria quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo, nonché al presente regolamento edilizio, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda. Alle domande di sanatoria si applicano le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente. Sulla richiesta di permesso di costruire in sanatoria il comune si pronuncia secondo le disposizioni di cui all'Articolo 10 del presente regolamento edilizio.

2. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire ovvero dell'attestazione di conformità per gli interventi penalmente rilevanti, è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dall'Articolo 16 del presente regolamento edilizio e comunque in misura non inferiore a euro 516,00, in conformità alla vigente normativa statale. Per i casi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme. La domanda di attestazione di conformità in sanatoria deve essere corredata dalla documentazione prevista dal presente regolamento edilizio. L'attestazione di conformità in sanatoria è rilasciata dal comune entro sessanta giorni dalla presentazione della relativa domanda, fatta salva la verifica sulla completezza della documentazione trasmessa, ed è subordinata al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa per gli interventi diversi da quelli sopraelencati, di una somma di euro 516,00.

3. Il rilascio del permesso di costruire e dell'attestazione di conformità in sanatoria comporta inoltre il pagamento dei contributi di cui all'Articolo 16 del presente regolamento edilizio, se dovuti. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria ai sensi del presente articolo, per opere eseguite in contrasto con i vincoli di cui alla Parte III del Codice dei beni culturali e del paesaggio, è consentito esclusivamente a seguito della erogazione delle sanzioni previste dall'articolo 167 del Codice stesso.

Articolo 28

Autorizzazione paesaggistica

1. Per gli immobili assoggettati alla disciplina paesaggistica devono essere acquisite le previste autorizzazioni nel rispetto delle procedure stabilite dal Decreto Legislativo 42/04 e delle sue successive modifiche e integrazioni.
2. Per tali progetti l'interessato deve inoltrare istanza al comune in appositi moduli forniti dall'Amministrazione stessa e correderla della documentazione indicata nei modelli predisposti dal comune, allegati al presente regolamento e aggiornati annualmente con atto dirigenziale. L'istanza deve essere sottoposta, presso l'Ufficio segreteria, a controllo formale preliminare tramite il Servizio di accettazione istanze istituito con apposito atto della Giunta municipale.

Articolo 29

Nulla-osta relativo al vincolo idrogeologico

1. Per gli interventi sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico, le domande di autorizzazione, le dichiarazioni, nonché le comunicazioni sono presentate al comune nel rispetto delle procedure di cui agli articoli 2 e 3 del "Regolamento per la disciplina dell'organizzazione e lo svolgimento delle funzioni" del comune di Roccastrada relativo alla legge regionale n.39/2000, articolo 40 e successive modifiche e integrazioni, approvato con delibera del Consiglio comunale del 31 marzo 2004, n. 13. L'istanza deve essere inoltrata all'Ufficio ambiente e sottoposta, presso l'Ufficio segreteria, a controllo formale preliminare tramite il Servizio di accettazione istanze istituito con apposito atto della Giunta municipale.

Articolo 30

Opere da eseguire con urgenza

1. Possono essere iniziate in assenza di permesso di costruire o denuncia di attività le opere:
 - a) da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
 - b) che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.
2. Nei casi di cui al comma 1 lettera b), entro le 24 ore successive all'inizio dei lavori, deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, specificando natura ed entità dei lavori, nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza.

3. In ogni caso, nei successivi 15 giorni, l'interessato è tenuto a presentare regolare richiesta di permesso di costruire, ovvero deve depositare la di denuncia di inizio attività, in funzione del tipo di intervento ricorrente.

Articolo 31

Manifestazioni a carattere temporaneo

1. Una manifestazione è definita a carattere temporaneo qualora la sua durata si protragga sulla medesima area per un massimo di 30 giorni consecutivi. Più manifestazioni di trattenimento e di spettacolo non possono comportare l'uso di una stessa area o dei medesimi locali per più di 45 giorni all'anno.

2. I limiti di cui al comma 1 non si applicano alle aree destinate a spettacolo a carattere temporaneo o mobile o all'aperto, dal vigente piano comunale di classifica acustica.

3. Le manifestazioni a carattere temporaneo aperte al pubblico, effettuate all'interno di locali con destinazione d'uso differente da quella di pubblico spettacolo o trattenimento, può avvenire solo a condizione che l'attività risulti complementare a quella principale, con divieto assoluto di allestire impianti o attrezzature che snaturino la destinazione dei locali medesimi

4. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni non sono soggette ad alcun titolo ma devono essere smontate obbligatoriamente alla fine della manifestazione, in caso contrario sono equiparate a opere realizzate in assenza di titolo abilitativo con le sanzioni previste dal presente regolamento e dalle altre norme vigenti in materia.

5. Prima che le costruzioni temporanee siano poste in uso deve essere attestato, da ingegnere o architetto la cui iscrizione all'albo non sia inferiore a 10 anni, il collaudo statico di tutte le strutture, allegando una planimetria delle strutture ed indicando gli accertamenti effettuati. Qualora siano posti in uso impianti di distribuzione di gas combustibili e relative apparecchiature utilizzatrici, essi devono essere collaudati da ingegnere o perito industriale, indicandone chiaramente consistenza e posizionamento. Le stesse procedure si applicano agli impianti elettrici.

Articolo 32

Interventi ammissibili nelle aree non pianificate

1. Nelle aree non pianificate sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 63 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

Capo VI. Commissioni e organi collegiali

Articolo 33

Collegio degli Esperti per il Paesaggio, nomina, attribuzioni e compiti

1. Qualora il comune non provveda a istituire la commissione edilizia, le funzioni della commissione comunale per il paesaggio, previsti ai sensi dell'articolo 89 della legge 3 gennaio 2005, n.1, sono svolte da un collegio composto da tre membri, che accerta e verifica la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio. In particolare il collegio verifica:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
 - b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
 - c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
2. Per l'esercizio della funzione di cui al comma 1, il collegio è composto da tre membri, nominati dalla Giunta municipale e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale, aventi i requisiti di cui al comma 6.
 3. Nella composizione indicata nel comma 2, il collegio è denominato il Collegio degli esperti per il paesaggio.
 4. Il Collegio degli esperti per il paesaggio esprime a maggioranza i propri pareri, con la presenza di almeno due membri aggregati.
 5. I membri del Collegio degli esperti per il paesaggio restano in carica tre anni. I membri aggregati possono essere rieletti una sola volta.
 6. In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica, in seno al Collegio degli esperti per il paesaggio, possono essere nominati in qualità di esperti:
 - a) gli architetti, gli ingegneri, gli agronomi, i dottori forestali e i geologi iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali, oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;
 - b) i professori e i ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
 - c) i dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.
 7. Le deliberazioni di nomina dei membri del Collegio degli esperti per il paesaggio sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6, nonché la eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia: i compensi sono determinati nella deliberazione di nomina in conformità con gli altri organismi di consulenza tecnica comunali.
 8. Sono considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive. In tal caso la Giunta provvede senza indugio alla loro sostituzione che. Il membro sostituito rimane in carica fino alla scadenza naturale del Collegio.
 9. Le funzioni di presidente della commissione, senza diritto di voto, sono svolte dal responsabile dell'Ufficio urbanistica del comune o suo sostituto.
 10. Il Collegio degli esperti per il paesaggio è convocato nella sede comunale con frequenza compatibile con gli assolvimenti dettati dai procedimenti amministrativi e deve pervenire, anche tramite fax, e-mail o telefono, almeno tre giorni prima della seduta.
 11. Le funzioni di segretario della commissione sono svolte dal presidente stesso o da un dipendente nominato dal responsabile dell'Ufficio urbanistica del comune.

12. Per la validità delle adunanze è necessaria almeno la presenza della maggioranza dei componenti. È comunque obbligatoria la presenza del presidente o di suo delegato.

13. I membri del Collegio degli esperti per il paesaggio che fossero eventualmente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa. Il Collegio può, su sua richiesta, far intervenire alle sedute i tecnici o i proprietari interessati per ottenere chiarimenti sui singoli progetti. Di questa eventualità ne deve essere fatto richiamo nel verbale del Collegio.

14. I processi verbali del Collegio sono scritti su apposito registro dal segretario e riportati a tergo sulla relazione illustrativa di cui all'articolo 159 del D.Lgs. n.42/2004 e farne parte integrante e sostanziale e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso. In caso di non unanimità devono essere anche riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

Articolo 34

Altri organi consultivi: Consulta del paesaggio e Osservatorio locale sulle attività estrattive

1. Nei casi in cui gli interventi inerenti le realizzazioni, le trasformazioni, la manutenzione e la salvaguardia dei complessi edilizi, nell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico, investano particolare problematiche paesaggistiche ed ambientali, possono essere richiesti i pareri consultivi agli organi comunali della Consulta del paesaggio e dell'Osservatorio locale sulle attività estrattive.

2. La consulta del paesaggio può esaminare piani, programmi o singoli progetti che presentano caratteristiche d'interesse per il paesaggio ai sensi dell'articolo 2, comma 1 del Regolamento della consulta del paesaggio, approvato ai sensi della delibera di Consiglio comunale del 21 maggio 2005, n. 19 .

3. L'Osservatorio locale sulle attività estrattive istituito con la delibera della Giunta municipale dell'8 ottobre 2004, n. 156, può esaminare piani, programmi o singoli progetti che presentano caratteristiche d'interesse per particolari problematiche ambientali.

Titolo IV. Parametri edilizi e urbanistici

Articolo 35

Altezza netta e lorda del piano

1. L'altezza netta del piano è la misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso del soffitto di un piano di un edificio. Nei casi di soffitti inclinati o curvi l'altezza netta è convenzionalmente intesa come altezza media, la quale è misurata su tre punti ove si tratti di volte a tutto sesto o a sesto ribassato. Nei casi di soffitti con orditura con travi a vista, l'altezza netta del piano è la misura della distanza tra il pavimento e l'intradosso della travatura secondaria.

2. L'altezza lorda del piano è la misura della distanza tra il pavimento di un piano di un edificio e il pavimento del piano superiore o l'estradosso del solaio piano o inclinato se di copertura (in quest'ultimo caso si calcola la distanza media). Sono esclusi dal calcolo dell'altezza lorda gli spessori di cui all'Articolo 155 comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** del presente regolamento edilizio e con le prescrizioni ivi contenute. Non sono esclusi dal calcolo dell'altezza lorda gli eventuali pavimenti galleggianti, le controsoffittature e ogni altro elemento non facente parte del corpo della struttura del solaio stesso.

Articolo 36

Superficie lorda di pavimento e superficie utile

1. La superficie lorda di pavimento è la superficie di tutti i piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, dei manufatti edilizi coperti, misurata al lordo delle murature perimetrali, ed esclusa quella:

- a) dei cavedi e delle chiostrine di cui all'Articolo 70;
- b) delle gallerie di uso pubblico e dei portici di uso pubblico;
- c) dei ballatoi aperti;
- d) dei balconi aperti;
- e) delle terrazze a sbalzo;
- f) volumi tecnici di cui all'Articolo 42;
- g) delle tettoie a sbalzo con profondità non superiore a metri 1,50;
- h) dei piani interrati la cui altezza netta sia inferiore a metri 2,20;
- i) delle autorimesse pertinenziali con altezza netta inferiore a metri 2,20, nei limiti dimensionali previsti dall'articolo 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n. 122;
- j) dei piani sottotetto la cui altezza media netta sia inferiore a metri 1,50;
- k) degli spessori delle murature esterne, siano essi portanti o tamponature, eccedenti i 30 centimetri di spessore finito di cui all'Articolo 155, comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, lettera **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** del presente regolamento e con le prescrizioni ivi contenute;
- l) delle superfici necessarie a realizzare i requisiti di accessibilità, qualora tali condizioni non risultino comunque obbligatorie dalle leggi e dalle normative di riferimento;

- m) delle serre solari di cui al successivo Articolo 142 con le prescrizioni contenute all'Articolo 155, comma **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**, lettera **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** del presente regolamento;
 - n) degli scannafossi e gli intercapedini così come definiti al successivo Articolo 68;
 - o) delle opere pertinenziali di cui al successivo Articolo 72 ;
 - p) delle scale esterne che non superano dislivelli superiori a un metro e quelle su terra naturale;
 - q) dei casi di esclusione e nei limiti esplicitamente indicati negli strumenti urbanistici .
2. La superficie utile degli edifici è la somma delle superfici di ogni piano al netto di tutti gli elementi verticali quali le murature, i vani ascensore, le scale, i cavedi, ecc.

Articolo 37
Volume di un edificio

1. Il volume di un edificio è la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento dei piani entroterra e/o fuori terra di un edificio per le rispettive altezze lorde.

Articolo 38
Distanza degli edifici dai confini

1. La distanza degli edifici dai confini è quella, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dai confini del lotto del quale gli strumenti di pianificazione riconoscono la distinta identità e dai confini di proprietà.
2. Fatte salve le ulteriori prescrizioni degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio, la distanza minima dai confini è fissata in 5,00 metri, salvo che tra i confinanti sia stipulata una convenzione per atto pubblico o scrittura privata, trascritta nei registri immobiliari, e fatte salve, comunque, le distanze minime tra i fabbricati. Possono essere previste distanze inferiori a 5,00 metri dai confini qualora siano contemplate dai piani attuativi.
3. Il rispetto della distanza minima dai confini non trova applicazione nei seguenti casi:
- a) agli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore a 5 metri dai confini circostanti;
 - 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 di cui al successivo Articolo 68;
 - f) per la realizzazione di servizi igienici in adeguamento alle leggi e ai regolamenti vigenti;
 - g) all'interno dei centri urbani, i piani interrati previsti per autorimesse private strettamente necessari al rispetto della legge 24 marzo 1989, n. 122;
 - h) a quelli di cui al comma 8 dell'Articolo 40.

Articolo 39
Distanza degli edifici dalle strade

1. La distanza degli edifici dalle strade è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dal confine stradale, ovvero dal limite degli altri spazi scoperti, pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti.
2. Fatte salve le ulteriori prescrizioni degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio, di norma, all'interno dei centri abitati la distanza minima degli edifici dal confine stradale è fissata in 5,00 metri. Nelle zone di completamento edilizio, poste all'interno dei centri abitati, la distanza tra degli edifici dal confine stradale può essere inferiore a 5,00 metri se in allineamento con altri edifici esistenti. Fuori del perimetro dei centri abitati valgono le disposizioni contenute nel Nuovo codice della strada e sue successive modifiche e integrazioni.

Articolo 40
Distanza tra i fabbricati

1. La distanza tra fabbricati è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte di manufatti edilizi diversi.
2. Fermo restando quanto disposto dal Codice Civile, nelle zone omogenee A, per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
3. Fatte salve le ulteriori prescrizioni degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio, e quelle contenute ai successivi commi, per i nuovi edifici ricadenti in altre zone omogenee, diverse da quelle di cui al comma 2, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10,00 metri
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle contenute nei commi precedenti, quando ricadono all'interno di piani attuativi.
5. Il rispetto della distanza minima di 10,00 metri può non essere applicata nei seguenti casi:
 - a) agli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore a 10 metri dai fabbricati circostanti, purché le pareti fronteggianti non siano finestrate, ed esclusi quelli in aderenza. *Non sono pareti finestrate quelle che presentano esclusivamente luci così come definite dal Codice civile;*
 - 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 di cui al successivo Articolo 68;
 - f) per la realizzazione di servizi igienici in adeguamento alle leggi e ai regolamenti vigenti;

g) all'interno dei centri urbani, ai piani interrati previsti per autorimesse private, strettamente necessari al rispetto della legge 24 marzo 1989, n. 122.

6. Fatte salve le ulteriori prescrizioni degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio, nelle zone omogenee C, ferma restando comunque la distanza minima di 10,00 metri, è altresì prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12,00 metri.

7. Fatte salve le ulteriori prescrizioni degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio, nelle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola la distanza minima tra edifici può essere ridotta al fine di consentire aggregazioni significative tra gli immobili se tale possibilità è prevista nella disciplina degli atti di governo del territorio.

8. E' ammessa la costruzione in aderenza, in questo caso deve essere prodotta una convenzione tra i confinanti, registrata e trascritta nei registri immobiliari.

Articolo 41 Altezza di un edificio

1. *L'altezza di un edificio è espressa, in relazione a quanto prescritto dagli atti di governo del territorio, alternativamente o contemporaneamente come la misura in metri o con riferimento al numero dei piani.*

2. *Come misura in metri, l'altezza di un edificio è rappresentata dalla differenza tra la quota più bassa del terreno naturale perimetralmente aderente all'edificio e la quota:*

a) *nel caso di copertura a terrazzo o piana, della linea del parapetto più alta dell'edificio, se il parapetto stesso è presente, o dell'estradosso dell'ultimo solaio più alto dell'edificio,*

b) *nel caso di copertura inclinata fino al 30 per cento, della linea di gronda più alta dell'edificio;*

c) *nel caso di copertura con inclinazione superiore al 30 per cento anche per una sola falda, della di colmo più alta dell'edificio.*

3. *Con riferimento al numero dei piani, l'altezza di un edificio è espressa computando anche i sottotetti la cui altezza media netta sia superiore a metri 1,50, e i piani seminterrati.*

Articolo 42 Volumi tecnici

1. Sono volumi tecnici quelli costituiti da porzioni di fabbricato destinati a ospitare impianti tecnologici in genere e che non possono essere utilizzabili come abitazione. Non sono considerati volumi tecnici quelli che assolvono funzioni complementari all'abitazione, quelli di sgombero, le soffitte, i sottotetti, gli stenditoi chiusi.

2. Le progettazioni relative ai volumi tecnici devono precisamente indicare, attraverso specifici elaborati grafici, gli impianti e le attrezzature previste. In sede di attestazione di abitabilità, deve essere fornita apposita documentazione fotografica degli impianti installati.

3. Il presente regolamento edilizio considera vani tecnici i seguenti:

- a) i depositi dell'acqua;
- b) i vani e gli extracorsa degli ascensori;
- c) le scale emergenti dalla copertura e gli abbaini per l'accesso al tetto;
- d) le centrali termiche;
- e) gli impianti per la refrigerazione;
- f) le canne fumarie;
- g) i locali autoclave;
- h) gli alloggiamenti e gli impianti di misura per la telefonia, per l'energia elettrica, per le acque e per il gas.

4. Nelle costruzioni esistenti, gli organi tecnici comunali, coadiuvati dalla Commissione edilizia se istituita, devono valutare la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici in maniera da raggiungere una soluzione coerente con l'insieme architettonico dell'immobile e del più ampio contesto urbano o territoriale. Gli stessi volumi tecnici devono essere realizzati nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili.

5. Gli stessi organi di cui al comma 4 valutano la congruità dei volumi tecnici richiesti in relazione alle effettive necessità volumetriche, rispetto alla scelta tecnologica progettata.

Articolo 43

Superficie coperta e rapporto di copertura

1. Fatte salve le disposizioni contenute all'Articolo 155, la superficie coperta (S_c) è l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni di tutti gli elementi perimetrali di un manufatto edilizio, compresi quelli dei suoi aggetti, esclusi quelli senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a metri 1,50 (balconi, terrazze, sporti di gronda e simili). Per i manufatti edilizi realizzati con le tecniche proprie dell'impiantistica industriale (quali impianti tecnologici scoperti, condotti, nastri trasportatori e simili), la superficie coperta è comunque data dalla loro proiezione sul piano orizzontale.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) le pergole non in muratura permeabili alle acque, fatti salvi i teli in pvc non permanentemente legati alla struttura, di cui ai successivi Articolo 72 e Articolo 78;
- b) le scale completamente scoperte, e di larghezza non superiore a 120 centimetri, di collegamento tra i piani interrati e quelli fuori terra, per la sola parte al di sotto della quota naturale del terreno;
- c) gli scannafossi con le caratteristiche di cui al successivo Articolo 68;
- d) le scale esterne che non superano dislivelli superiori a un metro e quelle su terra naturale.

3. Il rapporto di copertura (K) è la percentuale tra la superficie coperta dei fabbricati e la superficie fondiaria (S_c/S_f) espresso in mq/mq o in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie fondiaria.

Articolo 44

Superficie fondiaria, indice fondiario, superficie territoriale e indice territoriale

1. La superficie fondiaria (Sf) di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici, ai fini della verifica degli indici urbanistici, è rappresentata dalla superficie di terreno disponibile per l'edificazione. Negli elaborati allegati ai permessi di costruire e alle denunce di inizio attività tale superficie deve essere chiaramente indicata. Qualsiasi superficie, che alla data di adozione del presente regolamento edilizio sia già di pertinenza o di costruzioni esistenti o in costruzione, non può essere computata ai fini di altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare gli indici e i parametri ammissibili di zona. Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti del calcolo della superficie fondiaria di pertinenza. Per le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola valgono le disposizioni regionali e nazionali in materia. Per i piani attuativi, la superficie fondiaria è quella che risulta dalla superficie territoriale dedotta dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria interne al piano stesso. L'Amministrazione comunale, ove lo ritenga necessario, può richiedere un atto di vincolo a suo favore, al titolare del permesso di costruire, relativo alla superficie fondiaria sulla quale insistono i fabbricati esistenti o in progetto.
2. L'indice fondiario (If) indica il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie fondiaria, espresso in mc/mq.
3. La superficie territoriale (St) è rappresentata dalla superficie totale del comparto urbanistico, delimitata da uno specifico perimetro indicato negli elaborati contenuti negli atti di governo del territorio (regolamento urbanistico, eventuale piano complesso di intervento e piani attuativi). La superficie territoriale comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e le superfici fondiarie. Sulla superficie territoriale si applica l'indice territoriale (It).
4. L'indice territoriale (It) è il rapporto tra il volume degli edifici e la superficie territoriale, espresso in mc/mq o in mc/ha.

Titolo V. Esecuzione del permesso a costruire e della denuncia di inizio attività

Capo VII. Esecuzione e condotta dei lavori

Articolo 45

Punti fissi di linea e di livello

1. Ove necessario, il titolare del provvedimento che abilita i lavori deve richiedere al comune, con domanda scritta almeno dieci giorni prima dell'inizio degli stessi, l'assistenza sul posto, da parte del competente Ufficio tecnico comunale, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali devono adeguarsi le opere. Il titolare del provvedimento, inoltre, deve richiedere, ove necessario, che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale, in relazione alla possibilità della immissione delle fognature private in quelle stradali. Di dette operazioni viene redatto un apposito verbale, in duplice copia, firmato dal tecnico comunale e dal titolare. Una copia del verbale deve essere tenuta in cantiere per essere esibita a ogni eventuale controllo. Appositi picchetti devono essere apposti a cura e spese dell'interessato che deve fornire il personale ed i mezzi necessari per le operazioni

Articolo 46

Prescrizioni per i cantieri edili

1. E' definito cantiere, qualsiasi luogo dove si eseguono lavori relativi al permesso di costruire, alla denuncia di inizio attività, a nulla osta e comunque a tutti gli atti abilitativi previsti dal presente regolamento edilizio.

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 inquinamento acustico e conduzione dell'attività edilizia in genere. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del Decreto legislativo 14 agosto 1996 n. 494, devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli articoli 12 e 13 dello stesso Decreto legislativo. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e essere organizzato in modo da risultare libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Deve essere adottata, inoltre, ogni cautela atta a evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. In merito all'immissione sonora e agli orari di lavoro si deve rispettare quanto previsto dal Regolamento per le attività rumorose approvato con delibera del Consiglio comunale del 21.05.05, n.22. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo, diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti a integrazione dell'illuminazione stradale. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. In ogni cantiere di lavoro, per il periodo di tempo necessario all'esecuzione dell'opera, il datore di lavoro deve

mettere a disposizione dei lavoratori, servizi igienici, acqua ad uso potabile e devono essere rispettate le norme igienico-sanitarie previste dalla legislazione vigente.

3. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella in materiale resistente alle intemperie e visibile dall'esterno con l'indicazione:

- a) del tipo e del titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- b) del nominativo del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività;
- c) del nome del progettista e del direttore dei lavori;
- d) del nome del progettista e del direttore dei lavori delle opere in cemento armato;
- e) del nome del costruttore e/o del direttore o assistente del cantiere;
- f) del numero e della data dell'eventuale autorizzazione in deroga all'immissione sonora, se richiesta

4. Allo scopo di allestire il cantiere può essere presentata una denuncia di inizio attività.

Articolo 47

Documenti da conservare presso il cantiere

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

- a) il permesso di costruire o denuncia di inizio attività, con i relativi elaborati di progetto;
- b) il numero e la data dell'eventuale autorizzazione in deroga all'immissione sonora se richiesta;
- c) la denuncia depositata presso il Genio Civile, corredata dal relativo progetto strutturale;
- d) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- e) la 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;
- f) 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.

2. Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del decreto legislativo 14 agosto 1996, n.494, sul luogo dei lavori deve inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'articolo 11, dello stesso decreto legislativo n.494/96.

Articolo 48

Scavi e demolizioni, terre e rocce da scavo

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza delle persone, degli edifici e degli impianti posti nelle vicinanze.

2. La gestione delle terre e delle rocce da scavo deve avvenire secondo quanto previsto dalla normativa nazionale vigente (ad oggi articolo 186, del D.Lgs n.152/06 e successive

modifiche e integrazioni) ed essere prevista all'interno del progetto oggetto del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività, o altra autorizzazione edilizia che origina la terra o roccia da scavo; tali interventi di gestione delle terre e delle rocce da scavo devono essere autorizzati all'interno di tali titoli solo previo parere favorevole dell'Ufficio ambiente da inoltrare, a seconda dei casi, a cura dell'interessato o a cura del responsabile del procedimento edilizio.

3. Nel caso di provenienza delle terre e delle rocce da scavo da altro comune deve essere presentata la denuncia di inizio attività a firma di un tecnico abilitato per conto del proprietario del terreno ricevente, corredata dal titolo di autorizzazione del comune di origine delle terre e rocce da scavo.

4. Rispetto ai precedenti commi 2 e 3, sono fatti salvi tutti i nulla osta o autorizzazioni previste rispetto alla normativa paesaggistica, ambientale e del vincolo idrogeologico.

5. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'uso degli spazi pubblici e delle sedi stradali. Nel caso in cui sia necessario occupare tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale competente secondo le indicazioni dell'Articolo 51.

6. Nelle demolizioni devono essere adottate tutte le misure necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori. E' vietato tenere accumulati i materiali provenienti dalle demolizioni, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini. E' altresì vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via o dall'alto dei ponti e dei tetti; i materiali devono essere calati a terra entro appositi recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza. Deve essere in ogni caso evitato il sollevamento della polvere, usando ogni mezzo opportuno, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra. Ove vengono effettuate demolizioni, è fatto obbligo alla ditta esecutrice e ai proprietari di trasportare il materiale di risulta presso discarica autorizzata e di tenere in cantiere la relativa bolla di accompagnamento.

Articolo 49

Tutela dei reperti storici e artistici

1. In occasione di ritrovamenti di presunto interesse storico, artistico o archeologico si deve dare immediatamente avviso al comune e si devono sospendere i lavori al fine di lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni legislative vigenti in materia.

Articolo 50

Recinzioni provvisorie

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

a) si tratti di opere di scarsissima entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato; in questi casi il proprietario o l'esecutore dei lavori devono porre in opera segnali visibili dai passanti;

b) in caso di evidente intralcio al pubblico transito e l'Amministrazione comunale non possa permettere che venga ingombrata alcuna parte del suolo pubblico con la recinzione provvisoria. In tale ipotesi il costruttore deve provvedere sulla base delle prescrizioni impartite dai competenti uffici comunali, secondo le indicazioni dell'Articolo 51.

2. Quando non sia permessa o sia superflua la recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio deve essere costruito a 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 deve 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 incastellature, 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, da eseguire prima di iniziare i lavori, devono essere alte almeno 2,00 metri e costruite secondo le linee e le modalità eventualmente prescritte dall'Amministrazione comunale. I serramenti delle aperture d'ingresso delle recinzioni devono aprirsi all'interno, devono essere muniti di serrature e tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

5. Tutti i materiali devono essere posti o conservati nell'interno del recinto di cantiere. Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere convenientemente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di segnali a luce rossa che devono rimanere accesi dalla sera alla mattina.

6. Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di un'area pubblica, il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è tenuto a chiedere la preventiva concessione di suolo pubblico.

Articolo 51

Strutture provvisionali di cantiere e altre forme di occupazione del suolo pubblico

1. Tutte le strutture provvisionali del cantiere devono avere requisiti di resistenza e di stabilità e devono essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

2. Tutte le strutture provvisionali del cantiere devono conformarsi alle vigenti disposizioni per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

3. Le fronti dei ponteggi verso la strada vanno chiuse con teli idonei e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per il carico e lo scarico dei materiali al fine di evitare la formazione e la propagazione delle polveri.

4. Per tutte le strutture provvisionali del cantiere devono essere posti in essere gli adempimenti previsti dal D.Lgs n. 626/94.

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

6. In tutti i casi si renda necessario occupare il suolo pubblico deve essere richiesta, previa formale domanda, apposita autorizzazione all'Ufficio di Polizia municipale.
7. La domanda deve contenere le generalità del richiedente, la motivazione della richiesta, l'ubicazione dell'intervento e la durata dell'occupazione del suolo pubblico.
8. La concessione del suolo pubblico è subordinata a uno specifico sopralluogo da parte del competente Ufficio di Polizia municipale che deve verificare la congruità della richiesta in rapporto al traffico (veicolare e pedonale), all'accessibilità alle proprietà limitrofe e ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti del settore.
9. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione. Il comune può richiedere la rimessa in pristino del suolo pubblico anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori. La cauzione eventualmente versata viene restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e può essere decurtata in ragione della completezza e buona esecuzione dei lavori di ripristino.
10. Nel caso di interventi che interessino il sottosuolo stradale, le aree destinate a verde di proprietà comunale ovvero in aree soggette a servitù di uso pubblico, deve essere presentata apposita richiesta all'Ufficio lavori pubblici, così come disciplinato dal regolamento per l'esecuzione di interventi nel sottosuolo di proprietà comunale approvato con delibera Consiglio comunale n.54/2002 e successive modifiche e integrazioni.

Capo VIII. Vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica

Articolo 52 Vigilanza

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 a costruire, o nella denuncia di inizio attività 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. I funzionari o agenti di Polizia municipale incaricati del controllo devono redigere dettagliato verbale da consegnare al responsabile dell'Ufficio urbanistica per i provvedimenti di competenza.
3. Per il controllo di vigilanza, i funzionari e gli agenti di Polizia municipale hanno il diritto di venire ammessi in qualsiasi momento all'interno dei cantieri e degli edifici dove si svolgono i lavori.
4. Il comune si può avvalere durante i sopralluoghi, o per decidere i provvedimenti necessari, ovvero per casi di particolare complessità, degli esperti delle commissioni e consulte comunali, quali la Consulta del paesaggio, l'Osservatorio delle attività estrattive, ecc.

Articolo 53
Provvedimenti

1. Il responsabile dell'Ufficio urbanistica, 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 a costruire o nella denuncia di inizio attività, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari.
2. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro quarantacinque giorni dalla sua notifica, il responsabile dell'Ufficio urbanistica non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.
3. Nel caso di opere eseguite in parziale o totale difformità o in assenza del permesso di costruire, o proseguite dopo l'ordinanza di sospensione, si applicano i provvedimenti e le sanzioni previste dalle disposizioni legislative in vigore.

Titolo VI. Requisiti igienico-sanitari e costruttivi

Capo IX. Requisiti specifici degli edifici per abitazione

Articolo 54

Classificazione dei locali di abitazione

4. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.

5. Per locali abitabili si intendono quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente regolamento affinché un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo. I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.

6. I locali di abitazione permanente sono quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:

- a) le camere da letto;
- b) i soggiorni e sale da pranzo;
- c) le cucine abitabili;
- d) i salotti e altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.

7. I locali di abitazione non permanente sono quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali:

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

8. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:

- a) le soffitte e gli spazi sottotetto a esse assimilabili;
- b) le cantine, i depositi e simili.

9. Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio, quali scannafossi e simili, o al passaggio e alla manutenzione degli impianti, quali cavei e simili.

Articolo 55

Locali fuori terra, interrati e seminterrati

1. *In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati.*

2. Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

3. Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta. Sono considerati piani interrati, inoltre, quelli adibiti esclusivamente ad autorimesse pertinenziali che abbiano un fronte libero per l'accesso ai mezzi, fermo restando che per gli altri fronti l'intradosso del solaio di copertura sia posto a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

4. Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

Articolo 56

Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno

1. I locali di abitazione devono, di norma, essere del tipo fuori terra.
2. Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni:
 - a) abbiano le pareti contro terra protette da scannafosso areato ed ispezionabile;
 - b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati;
 - c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno metri 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
 - d) rispondano alle altre prescrizioni del presente regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.
3. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.

Articolo 57

Illuminazione dei locali di abitazione

1. Negli edifici di nuova costruzione, tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.
2. Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto può essere ridotto a 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestre piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
3. Le finestre dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.
4. Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso all'illuminazione artificiale, fatto salvo che per gli studi di cui Articolo 54, comma 7, lettera c), per i quali è comunque necessario il rispetto dei requisiti illuminotecnici. Le distanze tra le finestre o porte finestre dei locali di abitazione e le pareti antistanti, misurate normalmente e in corrispondenza del punto mediano del vano finestrato non dovrà essere inferiore a 10 metri.
5. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

6. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario o per edifici ubicati negli ambiti di interesse storico ambientale previsti dal regolamento urbanistico vigente, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali e architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

Articolo 58
Requisiti relativi all'aerazione

1. Ciascun alloggio deve essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale, cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti, o la ventilazione d'angolo, e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45 gradi l'uno rispetto all'altro. Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione di locali adibiti ad abitazioni permanenti e non permanenti, di cui all'Articolo 63, è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine di dimensioni regolamentari.

2. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si applicano agli alloggi di superficie inferiore a 40 metri quadrati, i quali possono pertanto essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

3. Negli edifici di nuova costruzione, tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aereazione naturale e diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari: la porta d'ingresso dell'unità abitativa può essere computata ai fini dei requisiti di aerazione con esclusione delle sole parti non vetrate.

4. Le superfici finestrate apribili, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto può essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aerazione sia garantita da finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda)

5. Negli edifici di nuova costruzione deve essere garantita l'aereazione dei locali di abitazione non permanente, limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici e a spazi di cottura. Per detti locali l'aereazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

6. Nel caso di aereazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento.

7. Nel caso in cui la tipologia di locale di cui al comma 5 presenti finestrate insufficienti, o ne sia del tutto privo, lo stesso deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio:

- a) non inferiore a 6 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- b) non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

8. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:

a) condotti di aereazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;

b) un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

9. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario o per edifici ubicati negli ambiti di interesse storico ambientale previsti dal regolamento urbanistico vigente, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto e sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente. E' inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aereazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

Articolo 59

Altezza dei locali ad uso residenziale

1. Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza. L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di metri 2,70.

2. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a metri 1,80.

3. Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a metri 2,40.

4. L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di metri 2,40.

5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempreché l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti e non comporti modifica dell'uso dei locali. Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta, ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non può essere inferiore a metri 2,20.

Articolo 60
Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

1. Per superficie di un locale, o di un alloggio, si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassettature e in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.
2. Ciascun alloggio deve essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
3. I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento.
4. A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio deve comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a 14 metri quadrati, per i primi 4 abitanti, e a 10 metri quadrati per ciascuno dei successivi. E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che devono avere una superficie non inferiore a 28 metri quadrati, e per quelli per due persone, che devono avere superficie non inferiore a 38 metri quadrati. Detti alloggi possono essere anche del tipo monostanza, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione.
5. In tutti i tipi di alloggio devono essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.
6. Le stanze da letto devono avere superficie non inferiore a 9 metri quadrati, se per una persona, e a 14 metri quadrati, se per due persone.
7. La cucina, quando costituisce vano indipendente e autonomo dal soggiorno, non deve avere superficie inferiore a 9 metri quadrati e deve essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima, o non sia dotata di finestra propria, deve essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano, privo di infissi, di superficie non inferiore a 4 metri quadrati. In tal caso la superficie finestrata, compresa quella della cucina se presente, deve essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.
8. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno, e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo, non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi e arredi di cucina, è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di 2 metri.
9. La stanza di soggiorno non deve avere superficie inferiore a 14 metri quadrati. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno, la superficie minima della medesima deve essere incrementata di 1,50 metri quadrati.

10. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a 9 metri quadrati.

11. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia. Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

12. L'accesso ai servizi igienici deve avvenire attraverso un locale di disimpegno e mai direttamente da locali di abitazione o da cucine; si può derogare da tale norma per servizi igienici previsti oltre il primo, purché accessibili direttamente da camere da letto e per i monolocali.

13. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a 2,50 metri quadrati e larghezza inferiore a 1,20 metri. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare, detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a 1,20 metri quadrati e a 0,80 metri.

14. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione.

15. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie utile minima deve essere non inferiore a 55 metri quadrati.

Articolo 61 *Soppalchi*

1. Ai fini del presente regolamento si definisce soppalco il locale ricavato nell'altezza di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.

2. La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale, libera dal soppalco, mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente regolamento; la superficie del soppalco non deve essere superiore ad 1/3 di quella del locale soppalcato.

3. I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente devono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione e illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

4. I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente devono avere un'altezza minima non inferiore a 1,70 metri e un'altezza media non inferiore a 2,20 metri: lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai un'altezza inferiore a 2,40 metri.

5. I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1 metro.

6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi

precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

7. Le deroghe previste agli articoli precedenti del presente capo non sono applicabili nel caso in cui gli interventi comportino la modifica dell'uso dei vani abitativi da non permanenti in permanenti.

Articolo 62

Dichiarazione di alloggio antigienico o di alloggio inabitabile

1. Un alloggio deve ritenersi antigienico quando:

- a) si presenta privo di servizi igienici propri (wc, lavabo, vasca o doccia) incorporati nell'alloggio;
- b) presenta tracce di umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità ineliminabili con normali interventi di manutenzione;
- c) presenta requisiti di aerazione e illuminazione naturale gravemente insufficienti o presenta altre cause di insalubrità.

2. La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dal responsabile del Servizio di igiene pubblica della Asl competente, previo accertamento tecnico. La certificazione di antigienicità, ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, è soggetta alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

3. Il responsabile dell'Ufficio urbanistica, sentito il parere o su richiesta del responsabile del Servizio di igiene pubblica della Asl competente o di altri organi tecnici interni o esterni all'Amministrazione comunale, può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di carattere sanitario o statico.

4. Un alloggio o parte di esso può essere dichiarato inabitabile quando:

- a) le condizioni di degrado sono tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- b) l'alloggio è improprio, e cioè quando qualsiasi unità immobiliare ha caratteristiche di assoluta incompatibilità con la destinazione abitativa. Ad esempio garage, stalle, cantine, ecc;
- c) presenta requisiti di aerazione e illuminazione naturale gravemente insufficienti;
- d) si presenta privo di servizi igienici propri (wc, lavabo, vasca o doccia) incorporati nell'alloggio.

5. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del responsabile dell'Ufficio urbanistica e non può essere rioccupato se non dopo l'eliminazione degli inconvenienti che ne hanno giustificato il provvedimento e dopo l'attestazione di abitabilità dei locali, secondo le modalità contenute nel presente regolamento edilizio.

Articolo 63

Locali destinati ad accessori e servizi

1. I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di 1 metro e l'altezza non inferiore a 2,40 metri. I ripostigli non devono essere superiori a 5 metri quadrati e possono anche essere non dotati di illuminazione e aerazione diretta. Sono fatte salve le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici per il recupero del patrimonio

edilizio esistente all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero" e degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione" individuati dal regolamento urbanistico vigente.

Articolo 64

Locali destinati a magazzini, autorimesse e rampe di accesso

1. I muri dei locali adibiti a magazzini devono essere intonacati e imbiancati. Le autorimesse possono essere sprovviste di intonaco se le murature sono in blocchi di calcestruzzo, pietra o laterizio idonei alla faccia vista.
2. L'illuminazione e la ventilazione devono essere idonee alla destinazione dei locali. Particolari norme possono essere dettate dal comune nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

Articolo 65

Locali destinati a uffici e negozi

1. Gli uffici e i negozi, previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni, devono essere dotati di adeguati servizi igienici di dimensione non inferiore a 1,50 metri quadrati, con almeno un lavabo e un vaso di cacciata.
2. Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati e areati direttamente, su conforme parere favorevole della Asl, i locali possono essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo. Negli interventi di nuova edificazione, per le attività commerciali, direzionali e turistiche, l'altezza interna dei locali non deve essere inferiore a 3 metri, salvo deroghe previste dell'Asl competente, in base a leggi e regolamenti vigenti in materia; deve essere garantito in ogni caso il rispetto delle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche. Sono fatte salve le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici per il recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero" e degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione" individuate dal regolamento urbanistico vigente.

Articolo 66

Caratteristiche dei locali adibiti alla manipolazione, al deposito e alla somministrazione di alimenti e bevande

1. Nella progettazione e nella messa in esercizio dei locali oggetto del presente articolo e dei locali limitrofi e/o funzionali alle attività in essi esercitate, devono essere rispettate le prescrizioni del regolamento CE 852/2004 del 29 aprile 2004 e la delibera del Presidente della Giunta regionale toscana del 1 agosto 2006, n°40/R.

Articolo 67

Caratteristiche dei soffitti inclinati e dei locali sottotetto

1. Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze di ciascun vano, che, fatte salve le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici per il recupero del patrimonio edilizio

esistente all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero" e degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione" individuate dal regolamento urbanistico vigente, devono essere di un minimo assoluto di 2 metri per i locali di abitazione permanente.

2. Per sottotetto si intende lo spazio compreso fra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e le falde del tetto. Sono fatte salve le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici per il recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero" e degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione" individuate dal regolamento urbanistico vigente. I locali abitativi, o per uffici posti nei sottotetti, devono essere adeguatamente coibentati. I vani posti sotto la falda del tetto, ivi comprese le intercapedini di isolamento, non devono avere lucernai di illuminazione di superficie maggiore di 0,70 metri quadrati per ogni 20 metri quadrati di superficie coperta. Fatte salve le disposizioni previste dagli strumenti urbanistici per il recupero del patrimonio edilizio esistente all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero" e degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione" individuate dal regolamento urbanistico vigente, i rapporti aeroilluminanti devono corrispondere a quelli previsti dagli articoli precedenti.

Articolo 68

Caratteristiche dei piani interrati e seminterrati

1. I locali, il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, devono essere destinati a locali compresi nella categoria non abitabili, fatto salvo quanto previsto dal comma 2 dell'Articolo 56.
2. Fra il primo solaio dell'edificio e il terreno può essere realizzata un'intercapedine. Le intercapedini e gli scannafossi devono rimanere completamente liberi. Gli scannafossi non possono avere una larghezza superiore a 1 metro e le intercapedini non possono avere un'altezza superiore a 1 metro.
3. I locali seminterrati e interrati possono avere una ventilazione meccanica e un'illuminazione artificiale.
4. I progetti relativi ai sotterranei a più piani devono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione, naturale o artificiale, e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

Articolo 69

Caratteristiche dei piani terra degli edifici di nuova costruzione

1. Il piano terra dei locali, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 40 centimetri,

ovvero da solai le cui caratteristiche siano protette negli sbocchi all'esterno con griglie metalliche, in cotto o in cemento. Anche nel caso in cui al di sotto del piano terra vi siano locali interrati o seminterrati, il pavimento deve essere sopraelevato di almeno 30 centimetri sul piano di campagna circostante; nei luoghi soggetti a rischio idraulico il pavimento del piano terreno, qualunque sia l'uso e la destinazione, deve essere posto ad un'altezza superiore a 50 centimetri dal livello presumibile della massima piena.

2. Nel caso in cui, durante lo scavo delle fondazioni, le falde acquifere risultassero quasi affioranti, solo in casi particolari e per motivate ragioni, possono essere consentiti, su richiesta del titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, e fatta salva qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione comunale, piani interrati o seminterrati che devono comunque essere muniti di impianto di sollevamento delle acque con doppio sistema di pompaggio (elettrico e a scoppio) per garantire buone condizioni di salubrità dei pavimenti e delle murature.

3. Tutte le murature devono essere isolate con strato impermeabile continuo posto al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio.

Articolo 70

Caratteristiche delle chiostrine e dei cavedi

1. La costruzione e l'utilizzazione di chiostrine e cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, stanze da bagno e corridoi. Le chiostrine non possono dare luce e aria agli ambienti di abitazione, alle cucine, ai forni, alle centrali termiche e alle officine che emanano esalazioni nocive e moleste.

2. Ogni chiostrina deve essere:

- a) aperta in alto per la sua intera superficie ;
- b) costituita da lati non inferiori ai 4 metri lineari ;
- c) facilmente accessibile;
- d) pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Articolo 71

Luoghi accessibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale

1. I luoghi da rendere accessibili alle persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale sono quelli elencati dalla legge 30 marzo 1971, n.118, dalla legge regionale 9 settembre 1991, n.47, dal Dpr 24 aprile 1978, n. 384, dalla legge 9 gennaio 1989, n.13 e successive modifiche e integrazioni e dal Dm 14 giugno 1989, n. 236.

Articolo 72

Pertinenze

1. Per qualificarsi pertinenza urbanistica¹ un'opera deve avere una propria individualità fisica ed una propria conformazione strutturale, e non essere parte integrante o costitutiva di altro fabbricato, ed inoltre essere preordinata ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di

¹ Per la nozione di pertinenza urbanistica si fa riferimento al prevalente indirizzo giurisprudenziale in materia (ex multis cfr. Cass. Civ., sent. 28.1.2008 n. 4087; Cass. Pen., sez. III, sent. 16/10/2007, n. 38071 e 06/04/2001, n. 13997; C.d.S., sez. V, sent. 22/10/2007, n. 5515).

un autonomo valore di mercato, non valutabile in termini di cubatura o comunque dotata di un volume minimo tale da evitare il carico urbanistico e da non consentire, in relazione anche alle caratteristiche dell'edificio principale, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede.

2. La relazione con la costruzione preesistente deve essere, in ogni caso, non di integrazione ma «di servizio», allo scopo di renderne più agevole e funzionale l'uso.

3. L'opera deve avere altresì carattere durevole ed accedere ad un edificio preesistente edificato legittimamente.

Articolo 73

Scale

1. Gli edifici a uso di abitazione devono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità.

2. Le pedate della scala a servizio di più unità immobiliari devono avere una larghezza non inferiore a 120 centimetri e alzate non superiori a 18 centimetri. Le scale non possono avere più di 14 alzate consecutive.

3. La realizzazione di scale esterne agli edifici, con l'unica eccezione delle scale antincendio e di sicurezza, è ammessa solo per edifici con non più di due piani fuori terra e comunque per superare dislivelli non superiori a 3,50 metri.

4. Tali scale devono essere realizzate in murature su corpo pieno comprendente l'intero sviluppo della struttura di sbarco; devono essere preferenzialmente provviste di parapetto pieno ed essere obbligatoriamente realizzate in aderenza all'edificio servito o ad altra costruzione con questo collegata purché di altezza superiore di almeno un metro rispetto alla quota di sbarco della scala.

5. Le scale interne, a servizio della medesima unità immobiliare, di qualsivoglia dimensione, possono essere realizzate in legno, ferro o altro materiale con sviluppo anche a chiocciola.

Capo X. Edifici con destinazione particolare

Articolo 74

Ubicazione, sistemazione e igiene delle abitazioni rurali

1. Per gli interventi sulle abitazioni nel territorio aperto si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente regolamento edilizio integrate dalle presenti prescrizioni e compatibili con la normativa di dettaglio per il territorio aperto prevista dallo strumento della pianificazione e dal regolamento urbanistico vigenti.

2. Qualunque nuova abitazione rurale deve essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo presente nell'ambito di appartenenza, deve essere ubicata, possibilmente, lungo le strade esistenti, a una distanza da queste non inferiore a 10 metri, fatte salve le

prescrizioni del Codice della strada, e deve rispettare quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti in materia di rischio idraulico.

3. Nelle nuove abitazioni rurali, il pavimento dei locali destinati ad abitazione, deve essere elevato almeno di 30 centimetri sulla quota 0,00 riferita al piano di campagna, e comunque non inferiore alla quota della strada esistente lungo la quale deve essere ubicata.

4. Il pavimento di tutti i locali terreni destinati a abitazione deve essere protetto dall'umidità del suolo con vespai ben areati 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.

5. Intorno alle costruzioni, per l'intero sviluppo del perimetro, deve essere realizzata una pavimentazione di larghezza non inferiore a 1 metro.

6. Ogni abitazione deve essere dotata di acqua corrente potabile; nei casi in cui non è disponibile acqua proveniente dall'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.

7. I cortili, le aie, gli orti, ecc, annessi alle abitazioni rurali, devono essere provvisti di adatta pendenza o di adatta canalizzazione, affinché non si verifichino fenomeni di ristagno e nel rispetto della normativa urbanistico edilizia di riferimento.

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

Articolo 75

Servizi igienici nei fabbricati rurali

1. Tutte le abitazioni rurali devono essere dotate di servizi igienici, con i minimi dimensionali previsti per le residenze urbane.

2. Per gli eventuali servizi igienici degli annessi, trattandosi di locali di servizio, non vige l'obbligo delle dimensioni minime.

3. Nelle aziende con dipendenti, valgono le disposizioni di cui alla Legge n.13/1989 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

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

Articolo 76

Intonaci, pavimenti e coperture di fabbricati rurali

1. Nei fabbricati rurali, esistenti e di nuova edificazione devono essere rispettate le prescrizioni indicate ai seguenti commi.

2. Gli *intonaci* devono essere realizzati secondo i seguenti criteri:

a) si devono 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;

b) tutti i fabbricati intonacati esternamente devono essere tinteggiati con colori naturali a base terrosa, non potendosi utilizzare in nessun modo il colore bianco, fatti salvi i casi in cui sia comprovato con documentazione l'uso della tinteggiatura bianca sul fabbricato esistente;

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

3. I *pavimenti* devono essere realizzati secondo i seguenti criteri:

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

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

c) 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;

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

4. Le coperture devono essere realizzate secondo i seguenti criteri:

a) tutte le costruzioni poste nel territorio aperto devono essere coperte con tetto a falde (capanna o padiglione con pendenza non superiore al 30 per cento); non sono consentite coperture piane, salvo per i locali completamente interrati o per impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate, silos e altri impianti assimilabili;

b) possono essere realizzate pensiline a copertura degli ingressi con gli stessi materiali dell'edificio esistente semplicemente ancorate o ammorsate alla parete, oppure anche in ferro e vetro se tale soluzione ben si inserisce nel contesto architettonico ;

c) per le costruzioni residenziali il manto di copertura deve essere solo in laterizio; per gli annessi può essere usato anche altro materiale, purché tinteggiato di rosso laterizio.

Articolo 77

Caratteristiche delle soffitte e dei soppalchi di fabbricati rurali

1. Tutte le superfici poste sotto le falde dei tetti possono essere utilizzate interamente in un unico vano, con destinazione soffitta, possono essere accessibili dall'interno dell'immobile e prendere luce dalle falde del tetto o dalle pareti verticali, quando si rispetti la distanza di 10 metri dai fabbricati antistanti esistenti.

2. La quota di imposta delle falde del tetto, in almeno due lati, non può superare i 30 centimetri dall'estradosso dell'ultimo solaio.

3. In tutti i fabbricati posti nel territorio aperto, residenziali, accessori alla residenza o accessori al fondo, possono essere realizzati soppalchi nei limiti di cui all'Articolo 61.

4. La realizzazione di soppalchi sotto le falde del tetto, con affaccio e accesso dalla parte residenziale, è ammissibile se rientra nella volumetria consentita o esistente.

5. Nelle residenze, i soppalchi, nel rispetto delle altezze minime abitabili, possono essere utilizzati con destinazioni abitative.

*Articolo 78
Porticati e Pertinenze*

1. La costruzione di porticati, così come disciplinati dal regolamento urbanistico, è consentita a seguito dell'ottenimento del titolo abilitativo alle trasformazioni
2. Sono consentite all'interno delle corti, pertinenze private quali pergolati, gazebo, grigliati, tettoie, forni, barbecue e volumi tecnici.
3. Tali opere devono risultare destinate a una oggettiva esigenza di un edificio principale, funzionalmente inserite al servizio dello stesso, non fornite di un autonomo valore di mercato, non valutabili in termini di cubatura o comunque dotate di un volume minimo tale da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione autonoma diversa da quella a servizio dell'immobile di cui sono accessorie.
4. La realizzazione delle suddette pertinenze è consentita, previa presentazione di denuncia di inizio attività, se la dimensione plani volumetrica del manufatto è al di sotto del 20% del volume dell'edificio principale e rispettando quanto segue:
 - a) deve essere garantito il semplice appoggio a terra o al piano di calpestio e la dotazione delle sole opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato del suolo, garantendo la facile rimozione e temporaneità;
 - b) i manufatti devono risultare non tamponati;
 - c) i pergolati, i gazebo, i grigliati e le tettoie devono essere realizzati in legno o profilati metallici verniciati, mentre i forni i barbecue e i volumi tecnici possono essere realizzati in opera o costituiti da elementi prefabbricati; in entrambi i casi i manufatti devono essere di tipologia, materiali e colori tali da assicurare il rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile principale, con divieto di utilizzare materiali riflettenti, acciaio lucido e satinato, alluminio anodizzato, profilati e laminati metallici non verniciati;
 - d) i materiali e i colori devono essere dettagliatamente specificati su progetto e, se richiesto, campionati e concordati con l'Ufficio urbanistica del comune;
 - e) le coperture dei pergolati, dei gazebo, dei barbecue e delle tettoie devono risultare, di norma, permeabili; possono essere rese impermeabili solo per mezzo di semplici elementi in legno, tensostrutture leggere o tende; l'eventuale utilizzo di materiali plastici, laminati, guaine bituminose, ecc, è ammesso solo se interposti fra gli elementi in legno e se non visibili dall'esterno.
 - f) le piscine pertinenziali devono essere costruite ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti e nel rispetto delle indicazioni di cui all'articolo Articolo 115.
5. La superficie e il volume dei vani tecnici deve essere oggetto di motivata e dettagliata richiesta.
6. Sono interventi di nuova costruzione le strutture pertinenziali che comportino la realizzazione di un manufatto oltre il limite dimensionale plani volumetrico del 20% del volume dell'edificio principale.

Articolo 79

Smaltimento delle acque luride per le zone non servite da fognatura

1. In mancanza della rete fognante pubblica, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente depurati e il successivo scarico sul terreno deve essere autorizzato dall'Amministrazione comunale secondo le normative vigenti in materia. Per la realizzazione di tali impianti deve essere presentata una relazione geologica-idrogeologica a firma di un tecnico abilitato.
2. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque nere dei fabbricati rurali devono rispettare quanto previsto dal presente regolamento edilizio all'Articolo 100, comma 2.
3. Le calate che scendono allo scarico devono essere separate tra acque nere e chiare; le acque nere devono 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 possono essere canalizzate ed immesse in scoline naturali. Le calate delle acque nere devono essere prolungate in alto sopra le coperture per eliminare gli odori e devono essere dotate di cappello di ventilazione e reticella anti-insetti

Articolo 80

Locali adibiti al ricovero di animali

1. Negli edifici di nuova costruzione e nel riuso del patrimonio edilizio esistente, i locali di ricovero degli animali, devono essere collocati in fabbricati a se stanti, separati di almeno 50 metri dalle strade pubbliche e dai locali ad uso abitativo facenti parte della stessa proprietà e di almeno 300 metri da tutti i locali di altre proprietà.
2. La distanza di 300 metri da tutti i locali di altre proprietà deve essere rispettata anche nel caso di stabulazioni fisse a cielo aperto.
3. Tutte le stalle, porcilaie, e altri locali adibiti al ricovero del bestiame devono poter usufruire di almeno una presa d'acqua per il lavaggio e devono garantire rapporti di areazione e illuminazione, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in tema di benessere animale.
4. Il pavimento delle stalle adibite al ricovero dei bovini, equini e suini deve essere impermeabile e dotato di idonei sistemi atti ad evitare la dispersione dei liquami sul terreno.
5. Per le stalle destinate alla produzione del latte, fermo restando il rispetto della disciplina vigente in materia, si deve provvedere alla dotazione di appositi locali per la raccolta e il deposito del latte. Tali locali devono essere pavimentati con materiale impermeabile e le pareti rivestite con materiale lavabile per una altezza almeno di 2,20 metri dal pavimento e devono essere dotati di tutti quegli accorgimenti necessari ad ottemperare alle prescrizioni sanitarie.
6. Gli abbeveratoi non possono essere alimentati direttamente dalla rete idrica che fornisce l'acqua alle persone.

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

*Articolo 81
Concimaie*

1. Le concimaie non sono ammesse all'interno dei centri edificati.
2. Le concimaie devono essere costruite in conformità alle normative specifiche vigenti e da quanto disposto dall'autorità competente.
3. Le concimaie devono distare almeno 50 metri dalle strade pubbliche e dai locali a uso abitativo facenti parte della stessa proprietà, di almeno 300 metri da tutti i locali di altre proprietà e almeno 25 metri da pozzi, acquedotti o serbatoi.
4. 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.
5. Per la costruzione delle concimaie deve essere dimostrata la realizzabilità dell'opera, in rapporto alle caratteristiche geologiche del terreno e alla eventuale presenza di falde, previa presentazione di relazione geologica a firma di professionista abilitato.

*Articolo 82
Serre e manufatti temporanei.*

1. Nel caso di colture protette in serra, le strutture poste a loro protezione sono distinte e disciplinate dal regolamento urbanistico; le stesse possono essere realizzate con le seguenti modalità:
 - a) piccole strutture provvisorie: nessun tipo di comunicazione;
 - b) strutture precarie: non deve essere fornita alcuna comunicazione nel caso di territorio ad esclusiva funzione agricola;
 - c) strutture permanenti: approvazione di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale e rilascio del relativo permesso di costruire.
2. I manufatti temporanei sono disciplinati dal regolamento urbanistico e possono essere installati, previa comunicazione all'Ufficio urbanistica, solo per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole, così come definite dall'articolo 2 del D.Pgr del 9 febbraio 2007, n.5/R

*Articolo 83
Canili e ricoveri per animali da cortile*

1. I canili sono disciplinati dal regolamento urbanistico e possono essere realizzati previa presentazione di denuncia di inizio attività. I canili, costituiti con il semplice appoggio sul terreno di una cuccia in legno o altro materiale prefabbricato leggero, senza alcuna impermeabilizzazione, recinzione o tettoia, possono essere posti in opera senza alcuna comunicazione.
2. I ricoveri per gli animali da cortile sono disciplinati dal regolamento urbanistico e possono essere realizzati previa presentazione di denuncia di inizio attività. I ricoveri,

costituiti con il semplice appoggio sul terreno direttamente o tramite sostegno di gabbie in legno o materiale metallico, senza alcuna impermeabilizzazione dell'area di pertinenza e realizzazione di tettoia a riparo, possono essere posti in opera senza alcuna comunicazione.

Articolo 84

Cisterne, invasi e vasche di irrigazione

1. E' consentita la raccolta di acqua piovana proveniente da pozzi o sorgenti, attraverso la realizzazione di cisterne, invasi e vasche di irrigazione.
2. La realizzazione di cisterne è sottoposta a denuncia di inizio attività e può avvenire soltanto installando idonei contenitori o serbatoi completamente interrati. E' vietata la costruzione di tali strutture in muratura, calcestruzzo armato, elementi prefabbricati o simili.
3. I bacini e le vasche di irrigazione possono essere realizzate in tutto il territorio comunale, rispettando le normative impartite dal Codice civile e dagli Enti predisposti alla tutela del territorio, competenti in materia.
4. I bacini e le vasche sono disciplinati dal regolamento urbanistico e la loro realizzazione, supportata da relazione geologica-idrogeologica, a firma di professionista abilitato ai sensi della normativa vigente, può avvenire con le seguenti modalità:
 - a) per invasi e vasche di accumulo con ampiezza massima fino a 250 metri quadrati e capacità massima di 500 metri cubi è possibile l'intervento diretto soggetto a denuncia di inizio attività, senza parere di carattere agronomico;
 - b) per invasi e vasche di accumulo con ampiezza massima fino a 500 metri quadrati e capacità massima di 1.000 metri cubi è possibile l'intervento diretto soggetto a denuncia di inizio attività con acquisizione del parere da parte dell'Ufficio agricoltura del comune;
 - c) per invasi e vasche di accumulo di dimensioni superiori a quelle delle lettere precedenti, l'intervento è soggetto a permesso di costruire, previa approvazione di un programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale. Per tali strutture è consentito derogare al divieto di realizzazione di sbarramenti (argini) e di posa in opera di materiali necessari all'impermeabilizzazione.
5. Gli impianti di cui al comma 4 devono 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.

Articolo 85

Recinzioni e Sistemazioni esterne

1. Le recinzioni di resedi e aree di pertinenza sono disciplinate dal regolamento urbanistico e possono essere realizzate previa presentazione di denuncia di inizio attività.
2. Le siepi previste per la schermatura delle reti o barriere di protezione possono essere impiantate sia all'esterno che all'interno delle stesse.
3. Le ringhiere in metallo sovrastanti i muretti devono essere verniciate di colore verde o marrone.

4. Le chiusure di appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole sono disciplinate dal regolamento urbanistico. Tali interventi rientrano fra quelli di attività edilizia libera con esclusione delle recinzioni limitrofe a strade soggette a pubblico transito che sono soggette a denuncia di inizio attività.

5. E' ammesso derogare alle prescrizioni relative all'altezza 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).

6. Le sistemazioni esterne delle corti rurali devono rispettare il più possibile la natura morfologica e vegetale del terreno nel suo stato originario; sono consentite sistemazioni compatibili con le caratteristiche agricole della zona e devono essere usati tutti quei materiali compatibili con l'area in oggetto. Sono comunque vietati per le sistemazioni esterne materiali quali ceramiche e marmi lucidi, oltre ad asfalti e cemento grezzo per le pertinenze di abitazioni.

Articolo 86

Edifici per insediamenti industriali, commerciali, artigianali e di rilevanza agricola

1. Gli edifici o locali destinati ad attività industriali, commerciali e agricole, oltre al rispetto delle disposizioni urbanistiche e igienico-sanitarie vigenti, devono rispettare ogni altra norma prevista in materia o fornita in ambito di procedura Nip (nuovo insediamento produttivo).

2. Gli edifici destinati all'esercizio di attività industriali o artigianali devono essere costruiti esclusivamente nelle zone all'uopo previste dallo strumento urbanistico e con l'osservanza delle norme relative. E' facoltà del comune disciplinare l'esercizio di tali attività con norme da stabilire caso per caso, qualora lo stesso esercizio rechi incomodo o molestia.

3. Le caratteristiche dei locali degli edifici di cui al presente articolo devono essere conformi a quanto previsto dall'allegato B della D.Grt n.7225 del 2002 "Indirizzi tecnologici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro".

4. Le progettazioni dei fabbricati aziendali, per la definizione dell'insieme volumetrico e funzionale e dei particolari compositivi, devono ricorrere, come spunto per un linguaggio di contesto reinterpretato nella contemporaneità, agli stili delle architetture autoctone dei fabbricati idraulici, dei fabbricati industriali per la cottura del laterizio (fornaci), dei fabbricati agricoli di ricovero ecc.

5. Deve essere posta particolare cura nell'individuazione delle funzioni che caratterizzano l'attività (la parte direzionale da quella produttiva) adeguando a ciascuna di esse criteri progettuali consoni. Sono privilegiate quelle proposte che evidenziano tale differenziazione, anche attraverso la distinzione dei corpi dei fabbricati, che può altresì diventare motivo dominante della facciata.

6. La distribuzione e l'organizzazione della "filiera", all'interno delle volumetrie, è libera, secondo sagome architettoniche, moduli e strutture adatte alle proprie necessità aziendali e che comunque devono uniformarsi alle altre aziende presenti nel territorio, nel rispetto dei criteri dettati ai commi successivi del presente articolo.

7. Le coperture devono essere realizzate secondo i seguenti criteri:

a) per i manti di copertura possono essere utilizzati i pannelli sandwich sagomati e verniciati lasciati a vista sino agli elementi di laterizio (marsigliesi), purché le colorazioni portino ad una uniformità con il colore "terra rossa di Siena" o comunque con tonalità terrose. Possono essere utilizzato il rivestimento con lastre in rame, il cui impiego, però, deve essere valutato dagli Uffici comunali competenti;

b) le coperture piane di grandi dimensioni, per ovviare all'eventuale impatto visivo che si potrebbe avere dalle prospettive dei centri urbani antichi posti in collina, laddove possibile tecnicamente, possono essere trattate a prato e giardino;

c) le coperture devono essere studiate e predisposte per ospitare, anche in seguito, sistemi di produzione di energia fotovoltaica;

d) le coperture possono essere inserite nella struttura dei fabbricati, ma anche esterne in rame e/o di altri materiali (PVC, laminati) purché siano trattate con colorazioni in armonia con le tonalità scelte per le architetture delle facciate. Le progettazioni devono studiare la possibilità di accumulo e di riutilizzo dell'acqua sia per irrigazione delle aree verdi che per i servizi interni;

8. Le facciate devono essere realizzate secondo i seguenti criteri:

a) sono privilegiate le pareti e/o pannelli "graffiati" così come gli acciottolati di fiume e/o di cava; gli intonaci devono essere al civile, lisci da tinteggiare, o quelli del tipo stonalizzati, nel colore delle terre e/o ossidi-pigmenti nell'impasto che li compone;

b) nell'utilizzo di faccia a vista in laterizio, deve essere scelta la tipologia che utilizza i mattoni invecchiati tipici delle costruzioni rurali e storiche;

c) le tinteggiature devono rispettare le colorazioni terrose opache, il coccio pesto, o il bianco grigio opaco.

d) per gli infissi esterni possono essere utilizzati i materiali che vanno dal legno, al pvc, al laminato, al ferro, trattati con colori grigio antracite, verde, o gamma dei marroni. Non devono essere impiegati i profili di pesante misura, soprattutto nei contesti delle vetrature multiple in facciata necessarie alle esposizioni di prodotti, così da mantenere piacevole e plastico il rapporto telaio/vetro.

9. Per le sistemazioni esterne devono essere adottati i seguenti criteri:

a) il muro di recinzione deve avere un'altezza massima di 60 centimetri fuori terra, e deve essere intonacato e tinteggiato o realizzato in cemento armato a faccia a vista, e comunque trattato con colori terrosi come i prospetti dei fabbricati; la struttura superiore, di altezza massima di 40 centimetri, deve avere una tipologia a cancellata per i fronti sulla strada, e con rete a maglia sciolta e siepe di essenze di alloro e/o lauro ceroso sui fronti retrostanti non visibili dalla strada e per le divisioni tra i lotti. L'altezza complessiva della recinzione non deve essere superiore a 2 metri. Le colorazioni delle recinzioni devono essere delle stesse tonalità degli infissi.

b) devono essere utilizzate pavimentazioni in cotto e/o elementi autobloccanti con superficie esterna invecchiata di colore terroso. Le specie arboree e arbustive devono prevedere la messa a dimora di lecci e olivi, abbinati ad altre specie autoctone o comunque a piante da frutto;

c) la scelta delle essenze da usare e la loro localizzazione all'interno del lotto deve essere concordata con Settore urbanistica, attività produttive, ambiente e sviluppo sostenibile. Le specie arboree e arbustive, previste all'interno dei singoli lotti, devono

contribuire a definire un unico polmone di verde che serva, al contempo, da vero e proprio corridoio ecologico;

d) deve essere garantita una notevole porzione di zone a terreno permeabile, trattata in maniera da rendere gradevole i momenti di pausa dei dipendenti prevedendo anche attrezzature d'arredo come panchine, tavolini ecc;

e) si escludono le insegne al neon; sono preferibili insegne allineate lungo il lotto o sulla copertura e illuminate da elementi esterni; i progetti delle insegne devono essere redatti individuando la forma essenziale delle stesse, tenendo conto delle tipologie già esistenti in loco. L'utilizzazione di insegne diverse da quelle di cui alla presente lettera e devono obbligatoriamente essere concordate con l'Ufficio urbanistica del comune;

f) i corpi illuminanti devono essere di tipologia comune a tutte le aziende presenti nella stessa area produttiva. Le particolari richieste motivate da esigenze di tipo produttivo e/o logistico possono essere valutate caso per caso dall'Ufficio urbanistica del comune.

10. L'Ufficio urbanistica, sentiti gli Organi e le Commissioni consultive previste dal presente regolamento, in relazione alla rilevanza volumetrica e formale, o in base al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento, può applicare i criteri di cui ai commi precedenti anche agli edifici produttivi agricoli.

11. Lo stesso Ufficio, sentiti gli Organi e le Commissioni consultive previste dal presente regolamento, può imporre, altresì, tecniche costruttive, tipologie o materiali diversi da quelli di cui ai commi precedenti al fine di ridurre l'impatto dei nuovi edifici produttivi agricoli e non agricoli rispetto al contesto paesaggistico di riferimento.

Articolo 87 Edifici pubblici

1. Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, ossia tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque gli edifici in cui si svolgano attività comunitarie o nei quali vengano prestati servizi di interesse generale, devono essere costruiti nel rispetto delle norme previste dal Dpr 24 luglio 1996, n.503 (regolamento di attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 1971 n.118 a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici).

2. Le disposizioni di cui al precedente comma riguardano le nuove costruzioni e gli edifici già esistenti, nel caso che quest'ultimi siano sottoposti a interventi di ristrutturazione.

Articolo 88 Servizi igienici pubblici

1. All'interno dei centri abitati devono essere previsti gruppi di servizi igienici accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale. Per l'ubicazione si devono preferire le aree destinate a verde pubblico. I servizi igienici pubblici devono essere opportunamente schermati con essenze arboree o arbustive.

2. Ogni gruppo di servizi igienici deve contenere un wc e un lavabo diviso per sesso. I servizi igienici possono essere costruiti con sistemi prefabbricati compatibili con il contesto urbano di riferimento.
3. Il comune può richiedere la realizzazione di servizi igienici pubblici e di fontanelle, anche a soggetti privati, all'interno dei piani attuativi.

Capo XI. Requisiti igienico costruttivi

Articolo 89 Salubrità del terreno

1. E' vietata la costruzione di edifici su terreni che siano stati utilizzati come deposito di rifiuti, 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.
2. 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, esso deve essere munito di sufficiente drenaggio. In ogni caso i muri di fondazione devono essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con intercapedini che devono comunque elevarsi fino a 10 centimetri fuori terra, nel caso in cui non siano previsti marciapiedi. 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.
3. Prima all'esecuzione di lavori edili che interessano aree produttive dismesse, devono essere effettuate le opportune verifiche tese all'accertamento dei limiti di contaminazione dei suoli, nel rispetto delle procedure fissate dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia.
4. Gli interventi di sistemazione delle aree abbandonate, o che comunque interessano luoghi in gravi situazioni di carenza di condizioni igienico-sanitarie, devono essere preceduti da adeguati interventi di risanamento.

Articolo 90 Sicurezza idraulica

1. Per la costruzione di edifici o per le trasformazioni morfologiche dei terreni che ostacolano il regolare deflusso delle acque, o comunque per ogni altro tipo d'intervento e/o manufatto realizzato in aree soggette a pericolosità idraulica, devono essere rispettate le norme nazionali, regionali e comunali in materia di sicurezza idraulica, escluse le sopraelevazioni e gli impianti interrati (sistemi di smaltimento reflui e fognature, tubazioni per acquedotti, impianti elettrici, pozzi ecc.) e incluse le opere pubbliche.
2. Ogni intervento di nuova costruzione deve prevedere il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25 per cento della superficie fondiaria interessata. La costruzione di qualsiasi opera, inoltre, deve essere eseguita in maniera da consentire il

regolare deflusso delle acque dei terreni interessati a qualunque uso e destinazione siano essi adibiti.

3. Per ogni intervento di nuova costruzione e per i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere applicate le indicazioni progettuali previste dal piano di assetto idrogeologico, Pai, approvato con delibera del Consiglio regionale del 25.01.2005 n.12.

Articolo 91

Pozzi

1. La progettazione di pozzi finalizzati al reperimento di acque sotterranee deve avvenire seguendo i criteri costruttivi disposti dalla scheda 5 del piano territoriale di coordinamento della provincia di Grosseto, alla quale si può fare riferimento anche per quanto concerne i contenuti della documentazione da presentare a supporto dell'istanza.

2. 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 dagli Enti predisposti alla tutela del territorio competenti in materia.

3. La richiesta di ricerca idrica per i pozzi è sottoposta a denuncia di inizio attività, 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.

Articolo 92

Requisiti di carattere termico

1. Ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di sostituzione edilizia, di restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria deve comportare l'adeguamento degli impianti alle disposizioni di cui alle leggi 5 marzo 1990, n. 46 "Norme per la sicurezza degli impianti" e 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", come modificate dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, 192 sull'attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n. 37 del 2008, concernente il riordino delle disposizioni in materia di progettazione, realizzazione, installazione e manutenzione degli impianti all'interno degli edifici. I materiali impiegati devono risultare conformi alla direttiva n.89/106/Cee e al regolamento di recepimento n.246/1993.

2. Negli interventi di cui al comma 1, in particolare, si devono attuare tutti gli accorgimenti per limitare al massimo i consumi energetici anche attraverso le disposizioni contenute al Titolo VIII del presente regolamento edilizio.

3. I progetti relativi agli impianti tecnologici e all'isolamento termico, ai sensi delle leggi 5 marzo 1990, n.46 e 9 gennaio 1991, n.10 e successive modifiche e integrazioni, devono essere depositati, presso l'Ufficio urbanistica del comune, con le modalità descritte agli articoli precedenti. Qualora durante l'esecuzione degli stessi siano apportate modifiche a quanto depositato, si deve procedere, prima dell'ultimazione dei lavori, al deposito delle modifiche introdotte.

4. Le canne fumarie devono essere convogliate a tetto e il loro sbocco deve essere posto a metri 1,5 oltre il colmo del tetto degli edifici circostanti nel raggio di 10 metri.

Articolo 93

Requisiti di carattere acustico

1. Nella progettazione e nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere rispettate le norme contenute nel D.Pcm 1 marzo 1991 (limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno), quelle contenute nel piano comunale vigente di classificazione acustica e le linee guida regionali approvate con D. Grt del 12.03.2007 n.176 in materia di valutazione dei requisiti acustici passivi degli edifici .

2. I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto attiene:

- a) ai rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso degli impianti comunque installati nel fabbricato;
- b) ai rumori e i suoni aerei provenienti da alloggi contigui e dai locali e spazi destinati a servizi comuni;
- c) ai rumori provenienti da laboratori e industrie.

3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori, prodotti nei locali sottostanti dalla pioggia o dalla grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

4. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato, il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel. Sono fatte salve le diverse e ulteriori prescrizioni deducibili dalle norme vigenti in materia e dal piano comunale vigente di classificazione acustica.

Articolo 94

Requisiti relativi all'energia elettrica

1. Ogni edificio deve essere fornito di energia elettrica. Solo nel caso di comprovata impossibilità il responsabile dell'Ufficio urbanistica può autorizzare una deroga a questa norma. L'autorizzazione perde efficacia con il cessare della impossibilità.

2. Negli edifici e nei complessi edilizi di particolare valore storico, architettonico, documentale o ambientale, il responsabile dell'Ufficio urbanistica può prescrivere norme particolari di alimentazione e di distribuzione dell'energia.

3. Le norme di cui al precedente comma 2 si applicano anche agli Enti gestori del servizio e valgono per la distribuzione e il trasporto di altri servizi a rete.

Articolo 95

Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone. I parapeti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per un urto accidentale e la loro altezza non deve essere inferiore a 1 metro.
3. Gli impianti installati negli edifici e i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose. L'installazione degli apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente areati.
4. Gli edifici, in ragione della loro destinazione, della loro altezza e delle loro caratteristiche strutturali, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, della incolumità delle persone presenti e dei soccorritori.
5. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
6. I fronti di scavo e/o riporto connessi all'attività edilizia, agricola ecc., devono essere disposti secondo angoli compatibili con le caratteristiche geotecniche dei materiali che li costituiscono e verificati secondo le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia. Solamente per fronti di limitata entità, da valutarsi in relazione alla generale stabilità dell'area ed alle potenziali interazioni con altre infrastrutture, può essere accettata una valutazione qualitativa della stabilità, purché supportata da oggettive considerazioni geologico-tecniche.

Articolo 96

Requisiti relativi al rifornimento idrico

1. Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile. La provvista di acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi. Sull'idoneità di questi mezzi il comune deve accertarsi tramite la Asl o Arpat. E' vietato l'approvvigionamento idrico mediante cisterne o autobotti, se non in caso di emergenze, debitamente controllate dalla Asl o Arpat.
2. E' proibito collegare alle tubazioni dell'acquedotto gli scarichi a terra degli apparecchi elettrici, ma questi devono essere realizzati a mezzo di idonei dispersori.
3. Gli edifici con locali abitabili che hanno il pavimento posto ad altezze superiori ai 13 metri, devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto urbano
4. 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.
5. Nelle zone non provviste di acquedotto, i pozzi adibiti al servizio di fabbricati possono essere utilizzati per l'approvvigionamento di acqua potabile solo se corrispondenti ai requisiti contemplati dalle vigenti norme sanitarie.

6. Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere di materiale riconosciuto idoneo dai competenti uffici comunali o dall'Ente gestore del servizio idrico. Gli altri materiali destinati a venire a contatto con l'acqua potabile o da potabilizzare, nonché gli eventuali serbatoi (contenitori finiti o assemblati in loco), devono rispettare le norme e le disposizioni costruttive igienico-sanitarie previste in materia.

7. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia che comportano modifica all'impianto idrico ed in quelli di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e di nuova edificazione:

- a) ogni impianto servizio igienico deve essere munito di sciacquone a doppia mandata con possibilità di cacciata ridotta;
- b) ogni rubinetto di erogazione dell'acqua deve essere provvisto di dispositivo di miscelazione aria-acqua;
- c) le docce devono essere provviste di dispositivi per il basso consumo idrico.

8. Nella costruzione dei serbatoi, al fine di evitare l'inquinamento dell'acqua potabile delle condutture, è obbligatoria l'installazione di dispositivi (valvole di ritegno) diretti a garantire il deflusso delle acque in un solo senso. Analoghi dispositivi devono essere messi in opera in modo da prevedere sia l'isolamento della rete di distribuzione tra utenti e tra la rete di distribuzione generale e quella particolare utilizzata dai privati.

9. Le installazioni delle apparecchiature di misura (contatori) devono avvenire di norma sui muri di recinzione, o comunque in luogo accessibile dalle vie o piazze pubbliche nel rispetto delle indicazioni fornite dagli Enti o Aziende preposti a tale servizio. Qualora la pressione di consegna dell'acqua potabile al contatore sia superiore a 5,00 bar si deve prevedere un idoneo impianto di riduzione di pressione.

10. I giardini privati e condominiali devono avere ridotti fabbisogni irrigui e quindi devono essere utilizzate essenze tipiche della flora mediterranea tipica locale. Per l'irrigazione devono essere utilizzate risorse idriche diverse da quelle potabili. In particolare sono ammissibili e consigliabili:

- a) i pozzi che insistono nella prima falda superficiale, ove esistente, con eventuali sistemi di accumulo;
- b) la sub-irrigazione con l'uso di acque grigie provenienti da impianti igienici quali bidet, docce, vasche da bagno, lavandini ecc. e con l'esclusione delle acque provenienti dai w.c. e dagli scarichi di lavatrici e lavastoviglie;
- c) l'accumulo e l'utilizzo di acque piovane.

11. Ovunque tecnicamente possibile, devono essere previsti impianti separati per la distribuzione delle acque idropotabili e per le acque destinate allo scarico del wc, le acque grigie provenienti da scarichi di lavatrici, lavastoviglie, impianti igienici quali bidet, docce, vasche da bagno, lavandini, ecc, dove tecnicamente possibile, devono essere destinate allo scarico dei wc.

Articolo 97

Requisiti relativi agli impianti di smaltimento delle acque meteoriche dilavanti

1. La rigida denominazione di "acqua meteorica dilavante" come definita ai sensi della normativa regionale vigente di cui alla Lr n.20/06, e successive modifiche e integrazioni,

non ammette alcuna deroga alla sua intrinseca costituzione, è pertanto tassativamente vietato denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.

2. Le acque meteoriche dilavanti devono essere convogliate alla fognatura comunale, detta condotta bianca o condotta mista, per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) e orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime di 40x40 centimetri, in ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 metri lineari, seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile. Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, devono essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo e posto in opera secondo tecniche che il comune o altro Ente gestore ritengono adeguate.

3. Il dimensionamento delle canalizzazioni deve essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi venti anni, comunque la sezione interna di ogni canalizzazione verticale non deve, in nessun caso, essere inferiore a 100 millimetri, mentre quella delle canalizzazioni di impianto non inferiore a 150 millimetri. Il tratto finale della canalizzazione di impianto (a valle di ogni derivazione) deve essere intercettato da un pozzetto ispezionabile come prescritto dall'Ufficio lavori pubblici o dall'Ente gestore.

4. I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie) nelle superfici di uso privato, devono essere del tipo, e posti in opera, secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio lavori pubblici o dall'Ente gestore. In linea di massima non possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone anti-odore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla metà del volume interno del manufatto.

Articolo 98

Requisiti relativi agli impianti di smaltimento delle acque reflue

1. Fatto salvo quanto stabilito al precedente Articolo 97, costituiscono le “acque reflue” tutte le acque reflue urbane e le acque reflue assimilate ai sensi della vigente normativa regionale e statale.

2. Tutte le canalizzazioni, sia verticali (colonne discendenti) che di impianto (canalizzazioni orizzontali) devono garantire la massima tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atmosfere e devono essere costituite da materiale ritenuto idoneo dall'Ufficio lavori pubblici o dall'Ente gestore e poste in opera secondo tecniche e criteri riconosciuti validi dagli stessi uffici. In linea di massima si prescrivono: per le canalizzazioni verticali, tubazioni in pvc resistenti a temperature fino a 100 gradi centigradi, o in fibrocemento per fognature classe 3; per le canalizzazioni di impianto sono prescritte tubazioni costituite da elementi in fibrocemento classe 3 o in pvc, ambedue con diametro interno non inferiore a 150 millimetri. Tutti i sistemi di raccolta e di convogliamento delle acque reflue devono congiungersi con la condotta nera o la condotta mista della rete fognaria nei modi previsti dalle norme vigenti e dal regolamento dell'Aato.

3. Sono vietati i profili di canalizzazione di impianti aventi pendenza inferiore allo 0,40 per cento. La pendenza di cui sopra deve essere relativa al rapporto di dislivello realmente

esistente 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 sopra citata rilevata seguendo lo sviluppo della canalizzazione. L'intera canalizzazione di impianto deve essere provvista di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime interne di 40x40 centimetri ad ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 metri lineari.

Articolo 99

Requisiti relativi alle 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 per cento, detta canalizzazione deve affluire in una centrale di sollevamento ed il collegamento tra la centrale di sollevamento e il collettore stradale per le acque nere deve avvenire mediante tubazione di spinta. Il tipo di centrale di sollevamento adottato, deve riportare l'approvazione degli uffici comunali competenti o dell'Ente gestore.
2. La centrale di sollevamento prescritta, di massima deve essere costituita da:
 - a) un trattamento preliminare dei liquami da sollevare, di carattere fisico-meccanico, che ha lo scopo di liberare i liquami dai corpi estranei di natura eterogenea in sospensione;
 - b) una vasca di accumulo che deve avere una capacità effettiva, dimensionata su di un volume unitario, di 30 litri pro-capite;
 - c) pompe di sollevamento in numero di due (di cui una di riserva) del tipo ad immersione, ciascuna delle quali di adeguata portata e prevalenza;
 - d) un'apparecchiatura elettrica di centrale comprensiva di funzionamento automatico e manuale;
 - e) un'intercettazione sulla tubazione di spinta a livello di centrale, detta condotta deve essere intercettata da una valvola di ritegno, questa preceduta da una saracinesca di arresto.

Articolo 100

Requisiti relativi a recapiti diversi dalla pubblica fognatura

1. Lo smaltimento dei reflui in aree agricole e in zone soggette a tutela idrogeologica deve tenere conto delle disposizioni e delle zonizzazioni previste dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici. Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate 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 la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.
2. Le acque nere che devono essere smaltite nel suolo devono essere sottoposte a trattamento appropriato rappresentato da sistemi di smaltimento composti da un trattamento primario (fosse settiche bicamerali o fosse Imhoff) e da un trattamento

secondario (pozzo assorbente, sub-irrigazione semplice e drenata e fitodepurazione). Nel caso di utilizzo di depuratori ad ossidazione totale, il trattamento secondario non è necessario. Le acque provenienti dalla cucina, prima di essere immesse nel trattamento primario devono essere passate all'interno di un pozzetto degrassatore, in grado di ritenere gli oli eventualmente trasportati da tali acque; per le acque saponose deve invece essere anticipato, prima dell'immissione nel trattamento primario, il passaggio in un pozzetto a interruzione idraulica. I liquidi in uscita dal trattamento primario devono essere condotti al secondario con una tubazione a tenuta.

3. Le acque reflue che devono essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente sottoposte a "trattamento appropriato" attraverso depuratori a ossidazione totale e a filtro percolatore. Nel caso di scarichi di reflui civili per più utenze di elevata consistenza, in fossi nominati, l'autorizzazione allo scarico deve essere richiesta alla Provincia di Grosseto. Nelle zone collinari, in presenza di versanti con pendenze superiori al 20 per cento, o in aree soggette a dissesti gravitativi in atto o potenziali, non è consentito lo smaltimento su suolo; in questi casi per il trattamento secondario si deve ricorrere alla fitodepurazione, oppure prevedere l'uso di depuratori a ossidazione totale ed a filtro percolatore certificati per lo scarico in corpi idrici superficiali. Nel caso in cui si preveda lo scarico in un dreno nominato, l'autorizzazione allo scarico deve essere preceduta dall'acquisizione dell'autorizzazione idraulica, rilasciata dall'Amministrazione provinciale.

4. L'autorizzazione allo scarico fuori fognatura delle acque reflue domestiche e/o assimilate può intendersi compresa all'interno del permesso di costruire o di altri atti autorizzativi in materia edilizia (DIA ecc.), solo previo parere favorevole dell'Ufficio ambiente, da inoltrare, a seconda dei casi, a cura dell'interessato o a cura del responsabile del procedimento edilizio.

5. La regolarizzazione di eventuali scarichi esistenti può avvenire, nei tempi ammessi dalla normativa regionale di riferimento, nel rispetto delle norme tecniche vigenti e del presente Regolamento, previa analisi chimica, a monte e a valle, che dimostri il perfetto funzionamento del trattamento di abbattimento del carico inquinante prodotto. E' fatto salvo quanto previsto in materia di sanatoria dalle normative edilizie, ambientali, paesaggistiche e del vincolo idrogeologico.

Articolo 101 Fosse biologiche

1. E' vietato l'utilizzo di fosse biologiche come sistema di smaltimento dei liquami, i parametri che seguono sono esclusivamente relativi ai fini della valutazione delle fosse biologiche esistenti.

2. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame e il fango. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque pluviali.

3. Le fosse biologiche devono, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a 1 metro dalle fondazioni del medesimo. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, 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 e che questa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

4. Nel caso di ristrutturazione deve essere prevista la sostituzione delle fosse biologiche con le fosse Imhoff. Le fosse biologiche, per essere ammesse all'utilizzo, devono avere almeno pareti impermeabilizzate, completamente interrate con tubo di ventilazione con caratteristiche tali da evitare cattivi odori. Devono avere possibilità di accesso dall'alto a mezzo di pozzetto per l'estrazione del materiale sedimentato che deve avvenire almeno quattro volte all'anno. Il volume della vasca deve tenere conto di 12 ore di detenzione per un volume di liquame rapportato agli abitanti equivalenti (200 litri procapite, ridotto ad un terzo per scuole, laboratori ed impianti ricettivi).

Articolo 102 *Fosse settiche del tipo Imhoff*

1. Le fosse settiche del 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 dal presente regolamento. Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

2. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita. Il comparto di sedimentazione deve avere capacità pari a 40/50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango deve avere capacità pari a 180/200 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. Il dimensionamento deve permettere un tempo di detenzione di cinque ore.

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

- a) deve essere assicurato uno spazio libero di almeno 20 centimetri tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- b) le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a 10 centimetri e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 centimetri sotto il livello del liquido;
- c) il tramezzo di separazione dei due compartimenti deve essere inclinato di 45 gradi rispetto alla verticale, con fessure di comunicazione non più ampie di 6 centimetri ed aerazione come nelle fosse biologiche.

4. Le fosse di cui al presente articolo devono, di norma, essere collocate e ad almeno 10 metri da condotte, serbatoi o qualsiasi altro manufatto destinato alla ritenzione e/o circolazione di acqua destinata ad uso potabile; inoltre devono essere rispettate le salvaguardie previste per le "zone di tutela assoluta" e per le "zone di rispetto" delle captazioni (pozzi, sorgenti ecc) a uso potabile, previste dal art 94 del D. Lgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni.

5. Ogni fossa Imhoff deve essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a 10 centimetri, in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili.

Articolo 103

Depuratori a ossidazione totale e a filtro percolatore

1. L'utilizzo dei depuratori a ossidazione totale, nella varia forma in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui s'intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

2. I depuratori a ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, 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 in 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.

3. Considerato come in commercio esistano numerose tipologie d'impianto a ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, il presente regolamento non impartisce prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo d'impianti di depurazione.

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

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

6. I depuratori devono essere collocati nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a 1 metro dalle fondazioni del medesimo e ad almeno 10 metri da condotte, serbatoi o qualsiasi altro manufatto destinato alla ritenzione e/o circolazione di acqua destinata ad uso potabile; devono essere rispettate, inoltre, le salvaguardie previste per le "zone di tutela assoluta" e per le "zone di rispetto" delle captazioni (pozzi, sorgenti ecc) ad uso potabile, previste dal Dpr 24 maggio 1988, n.236 e successive modifiche e integrazioni.

Articolo 104

Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

1. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni fessurate continue o da elementi tubolari con estremità

tagliate dritte e distanziati di 6 millimetri l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) e avere pendenza compresa tra lo 0,2 per cento e lo 0,4 per cento.

2. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno 70 centimetri, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3/6 o superiore). La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. La trincea deve seguire l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

3. La distanza fra il fondo della trincea e il massimo livello della falda non deve essere inferiore ad un metro; per garantire la presenza di tale franco si può ricorrere a misure dirette della piezometrica in corrispondenza di eventuali punti di presa presenti nelle vicinanze dell'area d'intervento, oppure realizzare un saggio geognostico in modo tale da visionare direttamente la condizione idrogeologica del sito. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non può essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e una qualunque condotta, serbatoi o altro manufatto destinato alla ritenzione e/o circolazione di acqua destinata ad uso potabile, deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri. Tra la rete disperdente e le captazioni (pozzi, sorgenti ecc) destinate al reperimento di acque a uso potabile, la distanza minima deve essere di 200 metri. L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila, oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti. La lunghezza della condotta disperdente per abitante equivalente deve essere definita sulla base del valore di permeabilità più basso attribuibile ai terreni che occupano i primi 5 metri di successione; tale valore deve essere ricavato preferibilmente attraverso l'esecuzione prove di percolazione. La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 30 metri. Nel caso che l'impianto sia realizzato ai margini della proprietà, al fine di permettere il rispetto di tale prescrizione, deve essere prevista una distanza dal confine di almeno 15 metri.

4. Durante l'esercizio deve essere periodicamente controllato che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Articolo 105

Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

1. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.
2. Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante. La copertura del pozzo deve trovarsi a una profondità di almeno 70 centimetri.
3. Il pozzetto deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto a impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.
4. Di norma, i pozzi assorbenti devono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno. Occorre evitare pozzi assorbenti in presenza di roccia fratturata o fessurata.
5. La differenza di quota tra il fondo del pozzo e il massimo livello della falda non deve essere inferiore a 2 metri; per garantire la presenza di tale franco si può ricorrere a misure dirette della piezometrica in corrispondenza di eventuali punti di presa presenti nelle vicinanze dell'area d'intervento, oppure realizzare un saggio geognostico in modo tale da visionare direttamente la condizione idrogeologica del sito. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non può essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici effettuati dall'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio o altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri. La distanza con i confini deve essere di 15 metri e dai pozzi idropotabili 200 metri. La superficie della parete perimetrale del pozzo deve essere determinata in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti, secondo le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia (delibera del Comitato interministeriale per la tutela delle acque del 4 febbraio 1977 e successive modifiche ed integrazioni, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 21 febbraio 1977, n.48). Il valore di permeabilità di riferimento, sulla base del quale avviene il dimensionamento, deve corrispondere a quello più basso, fra quelli valutati per lo spessore di terreno da adibire alla percolazione.

6. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

7. Durante l'esercizio deve essere periodicamente controllato che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo o intasamento del pietrisco e del terreno circostante; che non si verificano impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso; che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Articolo 106

Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

1. Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni poco permeabili.

2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

3. Il sistema consiste in una trincea, profonda da 1 metro a 1,50 metri con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente. Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

4. La condotta drenante deve sboccare in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente deve terminare chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante. Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona secondo le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia (delibera Cia del 4 febbraio 1977 e successive modifiche e integrazioni). Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite nel presente regolamento per le normali condotte di sub-irrigazione.

5. Durante l'esercizio deve essere periodicamente controllato il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

Articolo 107

Fitodepurazione

1. L'utilizzo di impianti di fitodepurazione come recapito finale provenienti 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. I sistemi possono essere così suddivisi:

- a) sistemi con macrofite galleggianti (stagni biologici con macrofite galleggianti: necessita di trattamento secondario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: giacinto d'acqua e lenticchia d'acqua);
- b) sistemi con macrofite sommerse (stagno biologico con macrofite sommerse: necessita di trattamento secondario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: egeria, peste d'acqua);
- c) sistemi con macrofite emergenti a flusso superficiale (stagno biologico con macrofite radicate emergenti: necessita di trattamento secondario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude, sale di palude, giunco di palude);
- d) sistemi con macrofite emergenti a flusso superficiale (stagno biologico con macrofite radicate emergenti: necessita di trattamento secondario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude, sale di palude, giunco di palude);
- e) sistemi con macrofite emergenti a flusso sub-superficiale orizzontale o verticale (bacino riempito con inerte piantumato con macrofite radicate e flusso idraulico sub-superficiale orizzontale o verticale: necessita di trattamento primario prima dell'emissione del refluo - piante utilizzate: canne di palude, carex, sale di palude, giunco di palude).

2. L'impianto di fitodepurazione più adattabile agli scarichi domestici è senz'altro l'ultimo di cui alla lettera e) del precedente comma. Esso è costituito sostanzialmente da uno o più bacini assorbenti ove sono piantumate le macrofite, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi realizzati con materiali atti a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). In caso di utilizzo di manti sintetici flessibili, come ad esempio quelli utilizzati nelle discariche, essi devono avere uno spessore di almeno 4 millimetri. Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8/15) dello spessore di almeno 30 centimetri. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a 40 centimetri. La scelta della macrofita condiziona comunque la profondità del bacino; si deve avere cura di mantenere i bordi dei vassoi allo stesso livello del piano di campagna, al fine di evitare spandimento non controllato sul terreno e la pendenza del fondo verso valle (minimo 2 per cento).

3. Il liquame non chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento primario (fossa settica bi-tricamerale o tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella vasca di fitodepurazione.

4. Il livello del liquame nell'impianto è determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e deve corrispondere allo strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi sono assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

5. In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto a tenuta all'interno del quale deve essere installata una pompa di sollevamento che invierà l'eventuale eccesso di fluido, non traspirato dalla vegetazione durante il primo ciclo, al pozzetto iniziale da dove inizierà una seconda circolazione attraverso le vasche. In alternativa alla pompa gli eccessi possono essere smaltiti attraverso una dispersione su suolo con condotta disperdente semplice o drenata: in questo caso gli eccessi sono soggetti a quanto previsto dall'Articolo 100 comma 4 del presente regolamento. Se l'impianto non origina rilasci in uscita, compresi i rilasci di

acque di troppo pieno, non è soggetto ad autorizzazione allo scarico seppur nei modi previsti dall'Articolo 100 del presente regolamento.

6. Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata devono essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti (4 metri quadrati per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 6 metri quadrati).

7. Le vasche di fitodepurazione devono essere collocate ad una distanza non inferiore a 1 metro dalle fondazioni del medesimo e ad almeno 10 metri da condotte, serbatoi o qualsiasi altro manufatto destinato alla ritenzione e/o circolazione di acqua destinata ad uso potabile; inoltre devono essere rispettate le salvaguardie previste per le "zone di tutela assoluta" e per le "zone di rispetto" delle captazioni (pozzi, sorgenti ecc) ad uso potabile, previste dal art 94 del D.Lgs n.152/06 e successive modifiche e integrazioni.

8. E' opportuno che non vi sia transito di mezzi sopra il medium di coltura e che siano realizzati argini perimetrali che impediscano l'ingresso di acque meteoriche provenienti dalle aree circostanti.

9. Durante l'esercizio deve essere periodicamente controllato che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

Articolo 108

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

1. Gli scarichi degli insediamenti produttivi e la gestione delle relative acque meteoriche di dilavamento sono soggetti alle disposizioni previste dalle norme comunitarie, statali e regionali che regolano la materia.

2. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria e pertanto soggette alla denuncia di inizio attività.

3. Le Autorità preposte ai controlli sono autorizzate a effettuare tutte le ispezioni che ritengano necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Articolo 109

Caratteristiche dei locali ai fini della prevenzione degli incendi

1. Ai fini della prevenzione degli incendi nei fabbricati, ancorché non soggetti a nulla osta dei Vigili del fuoco, devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche degli edifici, le seguenti condizioni:

- a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori e in genere con locali destinati ad abitazioni e a uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
- b) la struttura portante delle scale e dei pianerottoli deve essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- c) scale e ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni areati direttamente dall'esterno con una superficie minima di 0,50 metri quadrati e provvisti di porta metallica Rei 120, normalmente chiusa;

- d) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un infisso apribile eventualmente anche dal soffitto. Scale interne a pozzo sono consentite solo per edifici di altezza inferiore a 14 metri;
- e) gli edifici di nuova edificazione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra le autorimesse, le caldaie, i magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 centimetri di spessore;
- f) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiale combustibile. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili.
2. Oltre alle disposizioni indicate al comma 1, deve essere assicurata la rispondenza a tutte le normative vigenti in materia.

Articolo 110
Caratteristiche delle centrali termiche

1. Per le centrali termiche devono essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, in riferimento alle potenzialità delle centrali stesse e al tipo di combustibile impiegato o da impiegare.
2. Non è ammessa l'installazione di caldaie esterne a vista se non opportunamente schermate con sciolatura colorata dello stesso colore dell'edificio. Per situazioni particolari, derivanti da oggettivi impedimenti tecnici, il responsabile dell'Ufficio urbanistica può prevedere deroghe al presente comma.

Titolo VII. Ornato pubblico, decoro e arredo urbano

Capo XII. Estetica edilizia e prescrizioni di carattere speciale per gli edifici e gli immobili

Articolo 111

Decoro generale e criteri per l'esecuzione di opere sul patrimonio edilizio esistente

1. Tutte le costruzioni, i cartelli pubblicitari stradali e turistici e le attrezzature tecniche, devono rispondere a requisiti di decoro urbano e sono disciplinati dalla specifica normativa dei successivi articoli. Per le zone ricadenti negli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero" e negli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione" individuate dal regolamento urbanistico vigente, il decoro è disciplinato da specifiche norme contenute negli strumenti urbanistici vigenti di riferimento.

Articolo 112

Estetica degli edifici

1. Le fronti e tutte le parti degli edifici e di ogni altro manufatto devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali e panoramici. Le stesse fronti devono essere intonacate, salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono l'intonaco.
2. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere e ogni altro manufatto pertinente alle facciate devono essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.
3. Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno deve necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.
4. Il comune ha la facoltà di prescrivere criteri che consentono un corretto inserimento nell'ambiente, sia urbano che del più ampio contesto territoriale.
5. I prospetti laterali dei fabbricati, destinati a rimanere scoperti, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali. Tutte le tubazioni o le condutture, in particolare quelle dei camini, dei caloriferi del vapore, delle acque, delle ventilazione, delle fosse biologiche, ecc, devono trovare sbocco all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio, e comunque nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Articolo 113
Obbligo di manutenzione

1. I proprietari degli edifici e di ogni altro manufatto hanno l'obbligo di mantenere gli stessi, anche al di fuori delle ipotesi disciplinate dalla legislazione vigente, 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. I proprietari devono provvedere alla manutenzione e a eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.
2. Il comune ha facoltà di ordinare i restauri degli edifici e di ogni altro manufatto o 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.

Articolo 114
Finestre dei sotterranei

1. Le finestre per l'aerazione dei sotterranei possono essere aperte nello zoccolo degli edifici o realizzate sotto il piano di calpestio, mediante una apertura (bocca di lupo) la quale deve essere munita di apposita griglia per la sicurezza. Nel caso di finestre dei sotterranei realizzate su suolo non di uso pubblico, la griglia può essere sostituita con altra protezione idonea.
2. Nel caso di aperture sotto il piano di calpestio deve essere realizzato un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico. Tale vassoio deve essere posto al di sotto delle aperture ad almeno 50 centimetri e per una dimensione pari alla protezione della griglia aumentata di 10 centimetri per ogni lato.

Articolo 115
Piscine

1. La realizzazione delle piscine a uso privato è ammessa in relazione alla loro compatibilità alle norme degli strumenti urbanistici vigenti.
2. 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. Il quarto lato non può avere una larghezza superiore a 2 metri, fatte salve le eventuali prescrizioni per le piscine ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico, ambientale, ecc.
3. Per i bordi delle piscine devono essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'edificio a cui sono pertinenziali, con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, nel caso l'edificio principale sia con rivestimento in laterizio, si deve utilizzare il cotto. Sono da preferire soluzioni che prevedano il bordo sfioro che segua l'andamento del terreno.
4. Il rivestimento interno della vasca deve essere compatibile con il contesto ambientale di riferimento e tale da non causare una frattura cromatica con l'ambiente. Per questo, nelle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, là dove ammesse, le piscine devono avere un rivestimento della vasca di color sabbia o grigio perla.

5. 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.
6. 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.
7. La gestione delle acque di scarico deve avvenire nel rispetto della normativa regionale vigente.

Articolo 116

Sovrastrutture e impianti accessori degli edifici

1. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (torrette, ascensori, scale, camini, abbaini, antenne, parabole televisive, ecc.) devono essere inserite in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e devono essere rappresentate dettagliatamente nei progetti relativi a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.
2. Non sono consentite antenne o parabole non centralizzate. Nel caso in cui si prevedano interventi di manutenzione straordinaria o di rifacimento del manto di copertura, le antenne e le parabole devono essere centralizzate.
3. Le antenne e le parabole devono avere colorazione in armonia con la copertura o facciata su cui è installata. Sono ammesse le parabole realizzate in materiali trasparenti.

Articolo 117

Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo nella costruzione di nuovi edifici

1. Si definisce superficie permeabile di pertinenza di un edificio la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche.
2. Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria.

Articolo 118

Canali di gronda e pluviali

1. I tetti devono essere muniti di canali di gronda per convogliare le acque meteoriche nei pluviali e quindi nella pubblica fognatura. E' ammesso anche il convogliamento delle sole acque meteoriche in cisterne per gli usi consentiti dalle norme igienico sanitarie vigenti.
2. Il posizionamento dei pluviali deve essere realizzato seguendo una linea verticale alla estremità delle facciate, prevedendone, quando possibile, l'uso per due facciate contigue. La parte terminale del pluviale deve essere posizionata preferibilmente sotto traccia per tre metri e raccordata direttamente alla pubblica fognatura se ammesso dalla normativa vigente sulla tutela delle acque. E' vietata l'installazione dei discendenti al

centro delle facciate; tali elementi non devono occludere particolari architettonici o decorativi e devono rispettare l'integrità di eventuali cornici orizzontali.

3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato convogliare le acque reflue, così come definite dalla normativa vigente e dal presente regolamento edilizio e che devono essere recapitate nella condotta nera.

4. I muri di cinta, se sprovvisti di doccia, devono avere copertura spiovente verso l'interno della proprietà da recingere.

Articolo 119

Recinzioni

1. All'interno dei centri abitati, tutte le aree private di pertinenza edificate e non edificate, confinanti con spazi pubblici o comunque con spazi aperti al pubblico transito, devono essere recintate, conformemente alle disposizioni del Codice della Strada.

2. Il disegno delle recinzioni deve essere improntato a criteri di decoro e deve essere conforme alle caratteristiche del contesto urbano di riferimento. Le superfici tra la recinzione e l'edificio devono essere, di norma, sistemate a verde con specie arboree e arbustive di latifoglie. L'eventuale schermatura delle recinzioni ubicate nei centri abitati può avvenire esclusivamente per mezzo di siepi sempreverdi poste all'interno delle recinzioni stesse. In tutte le zone del territorio comunale che non siano zone agricole gli alberi di alto fusto, gli arbusti e le siepi di qualsiasi essenza fino ad un'altezza di 3 metri, devono avere una distanza dai confini di proprietà non inferiore a 1 metro. Tutte le piante di alto fusto, superiori a 3 metri di altezza, devono avere una distanza dai confini non inferiore a 3 metri.

3. Per le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola è fatta salva la specifica disciplina contenuta nello strumento della pianificazione comunale e negli altri atti di governo del territorio.

4. Le recinzioni dei fabbricati e dei loro resedi non possono superare l'altezza di 1,50 metri, fatte salvi i casi espressamente previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.

5. Negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, le recinzioni devono essere progettate in modo da prevedere idonei spazi per il contenimento dei cassonetti per la raccolta dei rifiuti: si ritiene opportuno che lo spazio necessario per l'alloggiamento dei cassonetti per rifiuti venga concordato con il Gestore unico del servizio di smaltimento rifiuti, preliminarmente alla richiesta dei titoli abilitativi, in relazione anche alla diversità del servizio-raccolta possibile per l'area oggetto d'intervento (per esempio cassonetti per raccolta del multimateriale, della carta, del composit, della raccolta "porta a porta" di tipo condominiale, ecc).

6. E' sempre vietata la chiusura di strade, viottoli, sentieri e simili con recinzioni continue. Può essere autorizzata dal responsabile dell'Ufficio urbanistica l'apposizione di sbarre o catene che impediscano il transito meccanizzato, fatte salve le esigenze legate a ragioni di protezione civile o altri casi previsti dalla legge.

Articolo 120
Intonaci e tinteggiature

1. Gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti devono privilegiare la conservazione, mediante pulitura e consolidamento degli intonaci che ancora conservano i caratteri originari, quelli cioè a base di malta di calce. Le riparazioni e le integrazioni devono essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle esistenti. In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino al piano stradale, se prospiciente una pubblica via, o fino al piano di campagna, negli altri casi.
2. L'intonacatura delle facciate deve essere estesa su tutti i prospetti dell'edificio visibili dagli spazi pubblici, compresi i rivestimenti delle canne fumarie e dei comignoli.
3. E' sempre vietato evidenziare la presenza di elementi strutturali (archi di scarico, stipiti, travi in legno, ecc.), con valore eminentemente statico, salvo casi dimostrati di rilevante valore architettonico e previa autorizzazione del responsabile dell'Ufficio urbanistica del comune.
4. E' vietato eliminare l'intonaco di facciata per rendere i paramenti murari esterni a faccia vista. Per le facciate attualmente prive di intonaco, il responsabile dell'Ufficio urbanistica deve preventivamente autorizzare il mantenimento della faccia vista a seguito di documentata analisi dell'edificio. In questo caso gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o deteriorati devono essere realizzati col metodo cuciscuci, utilizzando analoghi materiali per dimensione, forma e colore. Le giunture tra pietra e pietra devono essere eseguite con materiali e caratteristiche simili a quelli originali.
5. I progetti relativi a interventi di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate devono prevedere la rimozione degli elementi incongrui, quali soglie non adatte al contesto architettonico dell'edificio, balze di rivestimento in pietra lucida e comunque qualsiasi altro elemento non pertinente all'impianto originale del paramento.
6. Tutti i prospetti intonacati, compreso quelli eventualmente sporgenti dalle coperture, devono essere tinteggiati.
7. Le tinteggiature devono prevedere esclusivamente l'utilizzo di coloriture a calce o ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali. E' sempre vietato l'impiego di pitture lavabili, di pitture a spatola, di tecniche quali il "graffiato" o il "graciolino".
8. In linea generale i colori da utilizzare devono essere desunti dalle tracce originali eventualmente ancora esistenti. In mancanza di riferimenti certi la tinteggiatura deve essere approvata dal responsabile dell'Ufficio urbanistica del comune.
9. I progetti relativi alla manutenzione, al ripristino e al restauro delle facciate devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici quali le lesene, le cornici, i cornicioni, i davanzali, le fasce marcapiano, le inferriate, i rivestimenti del piano terra originali.
10. Nel caso in cui l'edificio sia stato disaggregato, tramite frazionamento della proprietà, ma che conserva ancora l'impianto unitario originario, si deve intervenire con la stessa colorazione.

11. Nel caso in cui la facciata presenti tinteggiature, anche deteriorate, con finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciatura di finestre, cantonate in bozze o lesene, si deve procedere al restauro di tali decorazioni previa autorizzazione dell'Ufficio urbanistica comunale.

12. Nel caso in cui, in occasione di lavori di manutenzione, di ripristino e restauro delle facciate si scoprono particolari decorazioni pittoriche, le opere devono essere immediatamente sospese. Il responsabile dei lavori deve inoltre comunicare il ritrovamento all'Ufficio urbanistica comunale che, in accordo con la Soprintendenza competente, prescrive le operazioni più idonee per la continuazione dei lavori.

Articolo 121 Elementi di pregio

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati che hanno caratteristiche storico-artistiche-architettoniche di pregio, nonché di interesse documentale, quali fontane, esedre, muri di confine, lapidi, iscrizioni, insegne, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni. Sono tutelati anche gli orti e i giardini, all'interno dei centri abitati che hanno carattere di pregio storico-ambientale.

Articolo 122 Insegne, targhe, bacheche, mostre e vetrine

1. Fatte salve le specifiche disposizioni dettate dalla normativa vigente in tema di inquinamento luminoso e dagli strumenti urbanistici per le zone ricadenti negli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero" e negli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione" individuate dal regolamento urbanistico vigente, l'apposizione di insegne, tabelle, 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, è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente proprietario del suolo conformemente alle disposizioni del Codice della Strada. Tali elementi non devono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, arrecare pregiudizio all'estetica e alla viabilità, conformemente alle disposizioni del Codice della Strada.

2. E' vietato esporre insegne, tabelle, mezzi pubblicitari con colorazioni, scritte che, a giudizio del comune, possono ingenerare confusione con la segnaletica stradale.

3. Quando le insegne, le tabelle e in genere gli elementi di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di conservazione, il comune può intimare al concessionario di provvedere al riguardo nell'interesse del pubblico decoro.

4. Ogni elemento aggettante sul suolo pubblico o di uso pubblico, deve essere posto ad un'altezza minima di 2,20 metri dal piano del marciapiede e deve essere arretrato di almeno 30 centimetri dalla verticale in alzata del filo esterno del marciapiede stesso e comunque in conformità alle disposizioni del Codice della Strada.

Articolo 123
Cartelli e iscrizioni pubblicitarie

1. Fatte salve le specifiche disposizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le zone ricadenti negli “Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero” e negli “Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione” individuate dal regolamento urbanistico vigente, chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie deve richiedere apposito nulla osta. La richiesta può essere accolta qualora non sia in contrasto con particolari ragioni di decoro, estetica, incolumità pubblica e sempreché non rechi disturbo al traffico e al diritto di veduta dei vicini e se in conformità con le disposizioni del Codice della Strada.
2. I cartelli pubblicitari, al fine di non recare disturbo al traffico stradale, non possono essere collocati in corrispondenza di curve, svolte, incroci. Tali cartelli, inoltre devono avere dimensioni, forme, caratteristiche e colori ben distinti da quelli adottati per la segnaletica stradale e devono comunque osservare le norme delle vigenti leggi e regolamenti, compreso le disposizioni del Codice della Strada.

Articolo 124
Numeri civici

1. A seguito di istanza da inoltrare all’Ufficio anagrafe secondo la modulistica in uso, il comune assegna a ogni fabbricato il numero civico che viene collocato di fianco alla porta di ingresso, a destra di chi la guarda, ad un’altezza variabile da 2 a 3 metri.
2. In caso di demolizione di fabbricati non preordinate alla loro ricostruzione o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al comune il numero civico o i numeri civici che vengono eliminati.

Capo XIII. Spazi pubblico

Articolo 125
Parcheggi

1. Nella realizzazione dei parcheggi pubblici e privati devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) i parcheggi devono essere delimitati con appositi materiali al fine di evitare lo sconfinamento dei mezzi in aree a verde e al fine di non arrecare danni alle alberature;
 - b) le pavimentazioni devono essere in asfalto o comunque in materiale durevole nelle aree ad elevato traffico; le altre pavimentazioni devono essere in materiale permeabile o semipermeabile. Tutte le pavimentazioni, comunque, devono avere caratteristiche estetiche compatibili con il contesto urbano e con il più ampio contorno territoriale;
 - c) deve essere previsto l’uso di specie arboree sempreverdi che garantiscono una buona ombreggiatura senza arrecare danno agli automezzi e che siano resistenti alla siccità.

Articolo 126
Accessi carrabili

1. La realizzazione degli accessi carrabili è disciplinata dall'articolo 22, del Decreto legislativo 30 aprile 1992, n.285, Nuovo codice della strada, e successive modifiche e integrazioni, dagli articoli 45 e 46 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n.495 e dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo codice della strada e sue successive modifiche e integrazioni.
2. L'utilizzo degli accessi carrabili è consentito previa autorizzazione da richiedere all'Ufficio lavori pubblici. Nel caso in cui, per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà sulla sede stradale, compreso il marciapiede o area pubblica, sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante prima della sede stradale stessa.

Articolo 127
Infrastrutture territoriali

1. Le sotto elencate infrastrutture territoriali vengono disciplinate secondo le norme di cui ai seguenti commi.
 - a) la rete idrica;
 - b) la rete fognante e gli impianti di depurazione;
 - c) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - d) la rete di distribuzione del gas;
 - e) la rete di distribuzione telefonica;
 - f) le condutture a servizio delle zone industriali (metanodotti, oleodotti e affini);
 - g) la rete viaria completa di svincoli, aree di rispetto, aree di sosta e di servizio.
2. I nuovi tracciati delle infrastrutture di cui al precedente comma 1, sia interrati che aerei, devono di norma seguire i tracciati delle infrastrutture esistenti
3. La realizzazione delle linee aeree è concessa solo in zone non vincolate sotto l'aspetto paesaggistico e non visibili ad occhio nudo da aree di pregio vincolate paesaggisticamente, previa presentazione di un progetto dal quale risultino i modi e le forme di inserimento ambientale.
4. La realizzazione di condutture interrate deve evitare gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico. Devono essere evitate, inoltre, le alterazioni alla morfologia del suolo quando tali condutture interessano aree di pregio ambientale. Devono essere evitati i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso aree boscate, parchi e aree di pertinenza delle alberature. Il progetto per la realizzazione delle condutture interrate deve prevedere accorgimenti al fine di evitare movimenti franosi dei suoli instabili.
5. Le strade di valenza storica, ambientale, culturale, documentale devono essere rigorosamente salvaguardate, fatto comunque salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici territoriali e comunali. Sono ammesse nuove strade private di accesso alla residenza, laddove non espressamente vietato dalla disciplina degli strumenti urbanistici territoriali e comunali. Tali strade possono essere realizzate esclusivamente nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) le nuove strade devono essere realizzate al solo scopo di rendere accessibili le residenze e gli altri manufatti legati alle diverse attività del territorio;
- b) devono essere posti in essere tutti gli accorgimenti al fine di assicurare la stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti, cedimenti e senza compromettere il naturale deflusso delle acque superficiali;
- c) i progetti esecutivi delle opere devono comprendere un estratto catastale con l'elenco delle proprietà, le planimetrie quotate, i profili longitudinali, le sezioni trasversali, le opere d'arte, la relazione tecnica, la relazione geologica o geotecnica; tutte le opere inerenti il tracciato stradale non devono arrecare danno al paesaggio e all'ambiente in cui la strada si inserisce;
- d) la larghezza delle strade deve essere compresa tra un minimo di 2,50 metri e un massimo di 4 metri.

6. L'Amministrazione comunale, fatte salve particolari disposizioni che possono essere dettate di volta in volta, può prescrivere ulteriori accorgimenti, quali alberature, materiali di costruzione e di finitura al fine di raggiungere il miglior inserimento nel contesto paesaggistico.

Articolo 128

Illuminazione di strade e spazi pubblici

1. Le strade, i portici, i percorsi pedonali e i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di impianto di illuminazione da realizzare a cura e spese della proprietà nel rispetto delle leggi nazionali e regionali sull'inquinamento luminoso e secondo un progetto da approvarsi dall'Amministrazione comunale.
2. Su richiesta dei proprietari, il comune può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua anche tutte le opere necessarie per l'allacciamento fino al punto di presa che viene indicato dal comune (cavidotti e cavi, trasformatori, ecc).

Articolo 129

Chioschi e edicole

1. I chioschi e le edicole da collocarsi su suolo pubblico, laddove consentiti dallo strumento della pianificazione territoriale, dagli atti di governo del territorio e dal presente regolamento, non sono permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.
2. Le caratteristiche tecniche e le dimensioni dell'installazione devono essere valutate in relazione all'area di circolazione potenzialmente interessata, rivolgendo specifica attenzione alla mobilità sia veicolare che pedonale, a ai manufatti presenti e di progetto insistenti nella zona e nelle aree limitrofe.
3. La concessione comunale per il diritto di superficie dell'area per le strutture ubicate su suolo pubblico, sono rilasciate, in base ai criteri di cui al comma 2, dall'Ufficio patrimonio fatte salve quelle di durata annuale che vengono rilasciate dall'Ufficio Polizia municipale.

Articolo 130
Installazione di indicatori e altri apparecchi

1. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di applicare, o far applicare a sua cura e spese previo avviso agli interessati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici sui fronti degli edifici di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati; tali indicazioni e apparecchi sono:
 - a) targhe indicanti il nome delle vie, piazze, corsi, vicoli o altri spazi pubblici;
 - b) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, sostegni per fili conduttori elettrici;
 - c) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
 - d) cartelli indicatori dei pubblici servizi, di trasporto di pronto soccorso, e di farmacia;
 - e) orologi pubblici, cassette postali, cestini per la raccolta dei rifiuti;
 - f) avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
 - g) cartelli indicanti servizi statali;
 - h) 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 al comma 1, non possono 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 al comma 1, devono darne avviso al comune che prescrive i provvedimenti necessari.

Articolo 131
Suolo pubblico

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del comune. I criteri, le procedure e le modalità per il rilascio di detta autorizzazione sono stabiliti dall'Articolo 51 del presente regolamento edilizio.

Articolo 132
Prescrizione per la salvaguardia e per la formazione del verde

1. E' vietato l'abbattimento degli alberi di specie di pregio o autoctone che hanno un diametro del tronco superiore a 20 centimetri, misurato a 1 metro dal colletto. L'abbattimento degli alberi può esser consentito solo in caso di pubblica utilità o interesse pubblico o per ragioni legate alla sicurezza delle persone e delle cose. L'abbattimento deve essere autorizzato, comunque, dall'Ufficio ambiente e da altre eventuali Amministrazioni competenti per legge. L'abbattimento abusivo degli alberi di alto fusto comporta una sanzione pecuniaria così come prevista dall'Articolo 164 del presente regolamento.
2. Le potature delle specie arboree e arbustive deve essere effettuata a perfetta regola d'arte secondo le tecniche correnti. Le potature eseguite in maniera tale da compromettere la vitalità delle specie arboree e arbustive sono equiparate, ai fini dell'applicazione delle sanzioni, come abbattimenti abusivi.
3. Ove possibile, gli alberi abbattuti devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate dall'autorizzazione comunale, con altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza. Le nuove alberature in sostituzione devono avere dimensioni non inferiori a 1,50/2,00 metri di altezza. L'inottemperanza alle prescrizioni dell'Amministrazione

comunale, comporta una sanzione pari a quelle di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo.

4. Gli interventi, anche a carattere manutentorio, nei parchi e nei giardini esistenti che a giudizio dell'Amministrazione comunale rivestono carattere di significato storico, ambientale e architettonico, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originarie caratteristiche.

5. E' vietato rendere impermeabili le zone di pertinenza delle alberature con pavimentazioni o altre opere edilizie, nonché inquinare con scarichi o scariche improprie.

6. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile, comprese le pertinenze degli edifici di nuova edificazione e le aree a verde pubblico dei piani attuativi, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) nei lotti privi di alberature, sia essi pertinenziali all'edificazione o destinati a verde pubblico, all'attuazione degli interventi edilizi devono essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto nella misura minima di una pianta ogni 50 metri quadrati di superficie scoperta, oltre a specie arbustive nella misura minima di due gruppi ogni 50 metri quadrati di superficie scoperta;

b) le nuove specie arboree da impiantare devono essere scelte nella gamma di quelle tipiche locali per almeno l'ottanta per cento del loro numero totale;

c) le piante messe a dimora devono avere un'altezza minima non inferiore a 1,50/2,00 metri;

d) i progetti relativi a qualsiasi intervento edilizio devono evidenziare le alberature esistenti anche attraverso idonea documentazione fotografica. Tali progetti, inoltre, devono essere studiati in modo da non arrecare danno alle alberature esistenti. Sono parte integrante delle progettazioni le sistemazioni a verde delle aree scoperte con l'indicazione delle specie presenti e previste;

e) possono essere autorizzati gli spostamenti degli alberi esistenti al solo fine di garantire la vita vegetativa delle specie.

Articolo 133

Aggetti, sporgenze e tende

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

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

b) porte e persiane che si aprono all'esterno a un'altezza inferiore a 2,40 metri dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede, e a 4,50 metri se la strada ne è priva.

2. Cornicioni, sporgenze dei tetti e simili, se aggettanti su suolo pubblico non possono essere maggiori di 1,20 metri.

3. L'apposizione di tende aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

4. Le tende, di cui al comma precedente, devono essere arretrate di almeno 30 centimetri dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non devono ostacolare comunque la vista di cartelli di segnalazione stradale. Tra le appendici e i meccanismi delle tende aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico e il piano del marciapiede deve intercorrere una distanza non inferiore a 2,20 metri. Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non devono in alcun modo ostacolare il libero passaggio del pubblico. Nell'interesse del pubblico decoro il comune ha facoltà di intimare gli interessati, che non provvedono spontaneamente, di mantenere le tende pulite e in buono stato di conservazione.

Articolo 134
Balconi e pensiline

1. I balconi e le pensiline aggettanti sulle strade pubbliche sono ammessi soltanto quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a 10 metri o a 8 metri se l'edificazione è consentita su un solo lato. L'aggetto dei balconi e delle pensiline aggettanti sulle strade pubbliche non può essere a un'altezza inferiore a 3,50 metri dal piano del marciapiede o a 4,50 metri 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.

2. I balconi e le pensiline non devono sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della strada.

3. I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a 14 metri.

Articolo 135
Tutela delle bellezze naturali

1. Nelle zone vincolate, soggette a tutela delle bellezze naturali e ambientali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo e quelle speciali disposte dagli organi competenti oltre a quelle prescritte dagli strumenti della pianificazione territoriale, dagli atti di governo del territorio e dalle leggi vigenti.

Articolo 136
Opere da attuarsi in edifici di interesse storico, artistico, architettonico e monumentale

1. Per gli edifici, le ville e le altre opere esistenti aventi carattere storico e ambientale, per i fabbricati compresi in aree dove le norme dello strumento della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio ne prescrivono la conservazione, l'esecuzione dei lavori, tanto nell'interno quanto all'esterno, che modifichino le disposizioni di parte di essi o ne alterino le forme, le linee architettoniche o le parti ornamentali, è subordinata all'osservanza delle disposizioni vigenti in materia e degli strumenti urbanistici sopra richiamati.

2. Tutto ciò che completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al comma precedente, sia all'interno che all'esterno, nonché gli elementi facenti parte

dell'architettura dell'edificio stesso, non può essere asportato o modificato senza la preventiva autorizzazione del comune o degli organi, per legge, competenti.

3. Il comune può imporre, di propria iniziativa, speciali condizioni o particolari precauzioni nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili che abbiano qualche pregio artistico o storico, sentito il parere del Collegio di cui all' Articolo 33 del presente regolamento edilizio o degli organi consultivi di cui all' Articolo 34.

4. La verifica di compatibilità paesaggistica e architettonica degli interventi da attuare nelle aree e negli immobili comunque sottoposti a specifica disciplina di tutela è effettuata dal competente Collegio di cui all'Articolo 33 del presente regolamento edilizio.

Titolo VIII. Disposizioni sull'edilizia sostenibile

Capo XIV. Edilizia sostenibile

Articolo 137

Finalità

1. Il presente titolo disciplina e incentiva gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico-ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali.
3. La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:
 - a) la compatibilità ambientale;
 - b) l'ecoefficienza energetica;
 - c) il confort abitativo;
 - d) la salvaguardia della salute dei cittadini.

Articolo 138

Campo di applicazione e normative di riferimento

1. Nella realizzazione delle nuove abitazioni e nella ristrutturazione di quelle esistenti si deve tenere conto delle indicazioni contenute nel D.lgs. n.192/05 e sue successive modifiche e integrazioni "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", come modificato dal D.lgs. n.311/06, nella legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 "Disposizioni in materia di energia" e nella legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio", nel regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti" (Dpgr. 9 febbraio 2007, n.2/R) e nelle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" (Dgr n.322/2005 come modificata dalla Dgr n.218/2006).

Articolo 139

Strumenti

1. Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee guida regionali di cui alla delibera della Giunta regionale del 28 febbraio 2005, n.322 e alla delibera Giunta regionale n.218 del 3 aprile 2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto.

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

3. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti, secondo parametri oggettivi e misurabili, contenuti nel presente regolamento e nelle normative di cui all'articolo Articolo 138 in base ai quali vengono verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Capo XV. Requisiti per la progettazione edilizia sostenibile

Articolo 140 Progettazione

1. La progettazione integrata dei nuovi interventi è basata essenzialmente sui caratteri locali, ambientali, climatici e storici, dell'area oggetto di trasformazione.

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

3. Al fine di integrare la progettazione degli edifici con i fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli, e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico, i progetti devono eseguire le seguenti verifiche:

- a) calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile;
- b) verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
- c) verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo;
- d) protezione dal sole mediante schermature: in tutti i nuovi edifici è d'obbligo che tutte le chiusure trasparenti verticali ed orizzontali non esposte a nord devono essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale;
- e) ventilazione naturale: in edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente, esclusi corridoi e disimpegni, devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di questi locali devono affacciarsi direttamente su spazi liberi o cortili, nei rispetti dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale di igiene;
- f) ventilazione meccanica: per edifici nuovi e quelli in ristrutturazione totale, è prescritto l'utilizzo di un sistema di ventilazione meccanico, che garantisca un ricambio d'aria medio giornaliero pari a 0,35 vol/h per strutture residenziali. Per strutture con destinazione diversa da quella residenziale i valori dei ricambi d'aria devono essere ricavati dalla normativa tecnica UNI 10339;
- g) illuminazione naturale: per le nuove costruzioni le superfici trasparenti dei locali principale (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili), devono essere orientate

entro un settore indicativo di 45° dal sud geografico. Ottimizzazione dell'uso corretto dell'illuminazione naturale nella fase di progettazione dell'edificio;

4. La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali e orientamento, in riferimento all'illuminazione, al calore e alla ventilazione.
5. Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali, nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.
6. In caso di oggettiva impossibilità a osservare le verifiche di cui sopra, il professionista incaricato del progetto deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre idonee alternative.

Articolo 141

Isolamento termico degli edifici, coibentazioni e intonaci

1. Nella realizzazione di nuove abitazioni e nella ristrutturazione di quelle esistenti, è *consigliato* l'impiego di:

- a) materiali ecologici, quelli cioè che rispettano le condizioni di basso impatto ambientale nella estrazione, lavorazione e distribuzione, con preferenza all'uso di risorse non estinguibili, non nocivi alla salute e sufficientemente testati da istituti di comprovata serietà. Sono perciò esclusi i materiali radioattivi (cementi di altoforno, pietre di origine vulcanica ed alcune monocotture) e i materiali tossici contenenti formaldeide (truciolati, collanti, print, vernici).
- b) materiali igroscopici, quelli cioè che garantiscono una corretta regolazione dell'umidità negli ambienti confinati, assorbendo l'umidità in eccesso per restituirla quando essa è insufficiente (calce naturale, legno, pietre naturali, laterizio ecc).

2. Sono fortemente *sconsigliati* i materiali non igroscopici che sono causa di mancanza di respirazione naturale dei corpi di fabbrica e generano muffe, condensazioni e fatiscenza delle strutture (cementi, calci sintetiche, vernici di derivazione polimerica, coibentanti polimerici ecc.).

3. Isolamento termico degli edifici: per gli edifici nuovi ed ampliamenti, per i quali si applicano i calcoli e verifiche della legge 10/91 è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori di trasmittanza termica U:

Strutture verticali opache esterne:	0,35 W/m ² K
Coperture (piane e a falde):	0,30 W/m ² K
Basamenti su terreno, cantine, vespai aerati:	0,50 W/m ² K
Basamenti su pilotis:	0,35 W/m ² K
Pareti e solette verso altre unità e spazi non riscaldati	0,70 W/m ² K

4. I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle coperture e dei muri perimetrali devono soddisfare obiettivi di risparmio energetico per il riscaldamento invernale, espressi in termini di fabbisogno massimo di consumo annuale per riscaldamento.

5. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio e la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività.

6. In caso di manutenzione straordinaria totale della copertura di edifici esistenti con sostituzione totale del manto, devono essere rispettati i valori massimi di trasmittanza imposti per le coperture di edifici nuovi (0,30 W/m²K). Se il tetto è a diretto contatto con un ambiente abitato; come sottotetti, mansarde, ecc.; la stessa deve essere di tipo ventilato o equivalente e rispettare i valori di trasmittanza sopracitati.

7. *Aumento dell'inerzia termica*: per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorita l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) che garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabili, anche in presenza di apporti gratuiti.

8. *Prestazione dei serramenti*: in nuove costruzioni, ad eccezione delle parti comuni di edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media non superiore a 2,3 W/m²K (riferita all'intero sistema, telaio + vetro). Nel caso di edifici esistenti, ove sia necessaria una ristrutturazione delle facciate comprensiva di serramenti devono essere adottati serramenti aventi i valori di trasmittanza sopracitati.

Articolo 142 Bioclimatica

1. La bioclimatica passiva consiste nella realizzazione di accorgimenti progettuali tali da produrre raffreddamento e riscaldamento dei locali confinati senza l'uso di apparati alimentati con fonti di energia convenzionale (gasolio, gas, elettricità), ma che utilizzano esclusivamente l'energia solare o eolica, tipo le serre solari, i muri trombe, le strutture ad alta inerzia termica, ecc.

2. La bioclimatica attiva implementa con apparati tecnologici idonei, a basso consumo energetico, gli effetti della climatizzazione passiva, ottenendo alti rendimenti a basso costo e bassissimo inquinamento ambientale (pompe di calore, caldaie a condensazione, ecc).

Articolo 143 Orientamento

1. Per gli interventi definiti di "bioarchitettura", gli edifici di nuova edificazione devono essere orientati in modo da fruire al massimo dell'energia solare durante tutto l'anno, con accorgimenti di protezione e schermo, sia tecnologici che naturali (alberi a foglia caduca).

2. Gli elaborati grafici dei progetti relativi agli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione devono riportare l'esatto orientamento dei fabbricati.

3. Per i fabbricati destinati a civile abitazione, la relazione tecnica deve riportare le valutazioni fatte in fase di progettazione sull'orientamento degli ambienti del fabbricato, al fine di determinare il benessere nei locali abitati.

4. In assenza di documentati impedimenti di natura tecnica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale verso la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra gli edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali

(21dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggiore parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud, e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, corridoi, lavanderie) devono essere preferibilmente disposti lungo il lato nord e servire da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime devono essere collocate da Sud-Est a Sud-Ovest. Nelle nuove costruzioni si deve tener conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte.

Articolo 144

Sistemi di riscaldamento ad alto rendimento e a bassa temperatura e irraggiamento

1. Tra i sistemi di riscaldamento delle civili abitazioni, sono da privilegiare i sistemi a bassa temperatura e irraggiamento.

2. I sistemi a irraggiamento comprendono i radiatori a battiscopa, i riscaldamenti a serpentina a parete o pavimento e le stufe di maiolica. La temperatura di esercizio dell'acqua dell'impianto non supera i 35/40 gradi centigradi e le caldaie sono a condensazione.

3. Sistemi di produzione del calore ad alto rendimento (caldaie a condensazione)In edifici di nuova costruzione o in caso di ristrutturazione, che riguardano singole abitazioni in cui è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è obbligatorio l'impiego di sistemi di produzione del calore ad alto rendimento (caldaie a condensazione) sia nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas che il gasolio. Se l'edificio è collegato ad una rete di gas metano, i rendimenti del generatore di calore non devono essere inferiori ai seguenti rendimenti:

<i>Rendimento a potenza nominale</i>		<i>Rendimento a carico parziale</i>	
temperatura media acqua nella caldaia	espressione del requisito del rendimento	temperatura media acqua nella caldaia	espressione del requisito del rendimento
70°C	$\geq 91 + 1 \log P_N$	30°C	$\geq 97 + 1 \log P_N$

4. Se l'alimentazione disponibile è a gasolio, i rendimenti del generatore di calore non devono essere inferiori ai seguenti rendimenti:

<i>Rendimento a potenza nominale</i>		<i>Rendimento a carico parziale</i>	
Temperatura media acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento	Temperatura media acqua nella caldaia	Espressione del requisito del rendimento
70°C	$\geq 93 + 2 \log P_N$	$\geq 50^\circ\text{C}$	$\geq 89 + 3 \log P_N$

I valori di cui sopra non si applicano nei casi in cui:

- vi sia un collegamento ad una rete di teleriscaldamento urbano;
- si utilizzano pompe di calore;
- si utilizzano caldaie a biomasse.

5. Per gli *impianti a biomassa* si deve:

- aumentare l'incentivazione per queste tipologie di impianti per edifici ad uso abitativo;
- questa tipologia di impianti è da preferire e da incentivare, la dove vi è l'opportunità di avere a disposizione un elevato quantitativo di biomasse (es. agriturismi, az. agricole, az. florovivaistiche, ecc), al fine di raggiungere il prima possibile l'autonomia energetica in modo da contribuire ad una maggiore qualità ambientale della stessa area;

c) per l'installazione di questi impianti fino ad una potenza di 100 kW termici, l'eventuale costruzione, adiacente all'utenza, di adeguati locali non è da considerarsi come volumetria.

6. Per gli *impianti centralizzati* negli edifici di nuova costruzione, in cui vi siano più di 4 unità abitative, e per quelli in oggetto di riqualificazione impiantistica, è obbligatorio l'uso di un impianto di riscaldamento centralizzato; in cui venga previsto un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi, così da garantire una ripartizione corretta dei consumi energetici effettuati da ogni singola abitazione.

7. Ai fini della *regolazione della temperatura* nei locali, in qualsiasi tipo di edificio, è obbligatorio l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali, ecc.) i quali agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, sono in grado di mantenere la temperatura dei singoli ambienti uniforme. In edifici di nuova costruzione questo provvedimento deve essere rispettato, in caso di edifici esistenti il provvedimento viene applicato nei seguenti casi:

- a) intervento di manutenzione straordinaria in cui è prevista la sostituzione dei terminali scaldanti;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

8. Nei casi di *micro-cogenerazione e rigenerazione*, nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi pubblici e privati nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita l'installazione di impianti di micro - cogenerazione alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione).

9. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali di climatizzazione.

10. La *micro-cogenerazione* è una tecnologia che prevede la sostituzione della caldaia per riscaldamento (nel residenziale, terziario, negli alberghi, ospedali etc.) con un piccolo cogeneratore a gas metano (motore a scoppio, pila a combustibile oppure microturbina) che, oltre a produrre la stessa quantità di calore, produce elettricità senza aumentare il fabbisogno di combustibile. Abbina ai benefici classici della cogenerazione i vantaggi della vicinanza fra produzione e consumo di energia, eliminando la necessità di predisporre costose reti per il teleriscaldamento, e le perdite nella distribuzione (sia elettriche che termiche). Pertanto, rispetto alla situazione attuale, la micro - cogenerazione comporta un risparmio di fonte primaria di circa il 44 per cento. Nei casi di sostituzione di caldaie a gasolio, la riduzione nelle emissioni di CO₂ raggiunge il 70 per cento.

11. La *trigenerazione* prevede l'abbinamento fra un cogeneratore ed un refrigeratore ad assorbimento, consente di realizzare impianti in grado di produrre le tre principali forme di energia richieste nel settore civile, ovvero elettricità, calore e freddo. Questa combinazione trae vantaggio dalla capacità del refrigeratore ad assorbimento di produrre freddo consumando il calore prodotto dal cogeneratore, eliminando in questo modo l'elevato fabbisogno elettrico della climatizzazione estiva convenzionale (a compressore), e realizzando nel contempo un risparmio di fonte primaria ben oltre il 50 per cento.

Articolo 145

Uso fotovoltaico e pannelli solari e geotermia a bassa entalpia

1. I pannelli solari, laddove consentiti dallo strumento della pianificazione territoriale, dagli atti di governo del territorio e dal presente regolamento, permettono la produzione di acqua calda sanitaria dall'energia solare. Nelle zone di pregio ambientale, così come riconosciute dallo strumento della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, tali interventi sono ammissibili, purché abbiano requisiti di minor impatto visivo con il contesto circostante e abbiano colorazione in armonia con i manufatti su cui sono posizionati.

2. L'uso di pannelli fotovoltaici permette di ricavare, dall'energia solare, energia elettrica a uso domestico con conseguente risparmio sulla fornitura ed abbattimento degli inquinamenti indotti dalle centrali termoelettriche.

3. Nell'installazione di *impianti fotovoltaici* si deve tenere conto delle seguenti indicazioni:

a) sono da favorire ed incentivare in modo prioritario gli impianti integrati architettonicamente all'edificio a cui sono asserviti (riferirsi alle direttive del GSE Gestore Servizio Elettrico sull'integrazione architettonica);

b) in caso di nuove edificazioni ad uso abitativo è da considerarsi obbligatoria l'installazione di almeno 1 kWp di fotovoltaico per unità abitativa (se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative);

c) in caso di ristrutturazione parziale o totale del tetto di un edificio ad uso abitativo è da considerarsi obbligatorio l'installazione di un impianto fotovoltaico di dimensione opportuna per soddisfare almeno in parte (minimo 30%) o totalmente i consumi elettrici del fabbricato (questo vale anche nei centri storici) (se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative);

d) in caso di nuove costruzioni ad uso industriale/artigianale è da considerarsi obbligatoria l'installazione di almeno 5 kWp di fotovoltaico per 300 m² di superficie utile del fabbricato (se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative);

e) in caso di ristrutturazione parziale o totale del tetto di un fabbricato ad uso industriale/artigianale è da considerarsi obbligatorio l'installazione di un impianto fotovoltaico di dimensione opportuna per soddisfare almeno in parte (minimo 30%) o totalmente i consumi elettrici del fabbricato (se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative);

f) in pensiline e in tettoie per vari usi, sia civili, agricoli che industriali, sia private che pubbliche, *può essere prevista* l'installazione di pannelli fotovoltaici su tutta quella superficie utile con la migliore esposizione (se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative), queste strutture non vanno a formare volumetria;

g) sono da incentivare, a discrezione del comune, tutti quegli elementi urbani provvisti di pannelli fotovoltaici atti a sopperire al fabbisogno energetico di quest'ultimo (es. lampioni per l'illuminazione pubblica, privata, ecc.);

4. Nell'installazione di *impianti di solare termico* si deve tenere conto delle seguenti indicazioni:

- a) è da considerarsi obbligatoria l'installazione di questa tipologia di impianti su edifici di nuova costruzione (sia ad uso civile che industriale/artigianale) in maniera da sopperire almeno al 60 per cento del fabbisogno dell'utenza (se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative);
- b) è da considerarsi obbligatoria l'installazione di questa tipologia di impianti su edifici in cui vi sia una ristrutturazione totale o parziale del tetto (sia ad uso civile che industriale/artigianale) in maniera da sopperire almeno al 60 per cento del fabbisogno dell'utenza (se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative);
- c) sono quegli impianti da favorire prioritariamente (la loro installazione va considerata ancor prima di ogni altra fonte rinnovabile);
- d) questi impianti devono sopperire almeno al 60 per cento del fabbisogno di acqua calda sanitaria (ACS) dell'utenza alla quale sono connessi (pena la non ammissibilità all'installazione dell'impianto) (se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative);
- e) è da considerarsi prioritaria l'installazione, di questi impianti su edifici ubicati nelle aree a riserva naturale, al fine di raggiungere il prima possibile l'autonomia energetica in modo da contribuire ad una maggiore qualità ambientale della stessa area protetta.

5. In rapporto al territorio, gli interventi per la realizzazione di impianti fotovoltaici e solari termici, sono eseguiti in conformità agli standard tecnici e alle prescrizioni territoriali anche previste nel Pier (Piano indirizzo energetico regionale) e di seguito elencate:

- a) negli edifici storici, in quelli ubicati all'interno degli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero" e negli "Ambiti edificati di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero, integrazione e riqualificazione" e per gli edifici schedati del territorio extraurbano, individuati dal regolamento urbanistico vigente, 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 colore delle coperture) sia posizionati nell'interno dell'edificio. I serbatoi non devono recare scritte e o marchi di fabbrica delle ditte venditrici o installatrici;
- c) nel caso di edifici non storici a copertura piana, i pannelli e 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 sottostante;

6. 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'orientazione e l'inclinazione ottimale per il rendimento del sistema energetico (pena la non ammissibilità dell'installazione);

b) ulteriori indicazioni su ubicazione e fattibilità dell'intervento saranno decise caso per caso dal comune (il comune è tenuto a produrre un eventuale casistica sulle tipologie di installazione a terra);

c) gli impianti a uso civile-privato devono essere ubicati in prossimità dell'utenza a cui sono connessi (se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative);

7. Gli interventi che sono localizzati in aree ricomprese nel campo di applicazione del D.lgs n.42/2004 devono preventivamente acquisire autorizzazione formale dal comune e possono essere realizzati 60 giorni dopo il rilascio della stessa se, entro tale termine, non sono intervenuti provvedimenti dalla Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici. A tal fine deve essere presentata la seguente documentazione descrittiva dell'intervento:

a) i dati identificativi e ubicazione;

b) i dati catastali;

c) i progetti con la documentazione fotografica dell'immobile e del contesto ambientale ove è inserito;

d) la relazione tecnica ed elaborati grafici.

8. Nelle nuove costruzioni e nel recupero del patrimonio edilizio esistente, gli impianti di cui al presente articolo devono essere realizzati in modo da renderli coerenti con la composizione architettonica del fabbricato.

9. La geotermia a bassa entalpia è un'altra forma di riscaldamento consigliata dal presente regolamento.

10. A decorrere dal 1° gennaio 2009 ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

Articolo 146

Messa in opera di impianti a bassa emissione di smog elettromagnetico

1. Gli impianti elettrici domestici in uso emettono campi elettrico-magnetici, le cui interferenze sono proporzionali a:

a) intensità del campo elettrico e magnetico generato;

b) durata dell'esposizione giornaliera;

c) distanza di rispetto o sicurezza dal corpo umano.

2. Le regole di base per ottenere un impianto biocompatibile sono le seguenti:

a) limitazione del tempo di esposizione all'elettrosmog;

b) distanza di sicurezza dalla fonte inquinante;

c) schermatura dell'impianto con disgiunzione bipolare e tribolare della rete;

d) semplificazione dell'assetto dell'impianto elettrico (con posizioni e percorsi a stella mirati e calcolati in base al locale in esame in modo che non interagisca con i locali adiacenti) al fine di non farlo interferire con il flusso elettromagnetico terrestre, indispensabile al bioritmo degli esseri viventi.

Articolo 147
Accumulo e riciclo delle acque meteoriche

1. Le acque meteoriche di dilavamento non contaminate, se convogliate in cisterne, possono essere riusate per fini irrigui e per le cassette di scarico delle tazze dei wc, non depauperando così ulteriormente le falde idriche.
2. Nelle nuove costruzioni, sia a uso abitativo che industriale/artigianale, è obbligatorio l'utilizzo di sistemi di convogliamento delle acque meteoriche di dilavamento non contaminate in cisterne per il loro riutilizzo a fini irrigui o per le cassette di scarico dei wc così da non depauperare ulteriormente le falde idriche;
3. E' ammessa, ove possibile, l'installazione di sistemi di convogliamento in cisterne delle acque meteoriche di dilavamento non contaminate in costruzioni già esistenti;
4. L'atto abilitativo per l'installazione dei sistemi di cui al presente articolo consiste nella presentazione al comune della denuncia di inizio attività, così come disciplinata dal presente regolamento.

Articolo 148
Requisiti minimi obbligatori e incentivanti

1. I requisiti minimi disciplinati dal presente regolamento sono finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità, pertanto sono considerati obbligatori il risparmio energetico ed idrico secondo la tabella indicata in calce al presente articolo.
2. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente i requisiti minimi obbligatori sono considerati requisiti incentivati.
3. Sono recepiti dal presente regolamento i requisiti previsti dalle Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.
4. La tabella posta in calce al presente articolo riassume i requisiti obbligatori. I requisiti incentivanti sono definiti secondo le modalità di cui all'Articolo 153.

<i>Interventi su edifici di nuova costruzione</i>	<i>Requisiti minimi obbligatori</i>
Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso devono essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50 per cento fabbisogno annuale
Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento.	quattro unità immobiliari
Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	il valore minimo del rendimento di combustione dei generatori di calore non deve risultare inferiore ai limiti riportati nell'allegato H del D.Lgs.192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06
Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	il valore minimo del rendimento di combustione dei generatori di calore non deve risultare inferiore ai limiti riportati nell'allegato H del D.Lgs.192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06
Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali

Capo XVI. Certificazione energetica

Articolo 149 Procedimento

1. Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia e ambientale prefissati deve essere garantito da un procedimento edilizio, che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici.
2. Nelle *nuove costruzioni ad uso abitativo* è obbligatoria la certificazione energetica (o qualificazione energetica) dell'edificio, la classe energetica minima da rispettare è la classe B. Se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative.
3. Nelle *ristrutturazioni parziali o totali di una abitazione* è obbligatoria la certificazione energetica (o qualificazione energetica) dell'edificio e tale ristrutturazione deve portare miglioramenti alle caratteristiche energetiche dell'edificio.
4. Nelle *nuove costruzioni a uso industriale/artigianale*, è obbligatoria la certificazione energetica (o qualificazione energetica) delle zone utilizzate stabilmente dal personale, la classe energetica minima da rispettare è la classe B. Se ciò non è possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative.
5. Nelle *ristrutturazioni parziali o totali di costruzioni a uso industriale/artigianale* è obbligatoria la certificazione energetica (o qualificazione energetica) delle zone utilizzate stabilmente dal personale e tale ristrutturazione deve portare miglioramenti alle caratteristiche energetiche dell'edificio.
6. Ai fini espressi ai commi precedenti, il presente regolamento stabilisce quali siano gli elaborati di progettazione e verifica, gli adempimenti, gli obblighi e le sanzioni. Il progetto deve garantire:
 - a) l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
 - b) il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc;
 - c) la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili e ecoefficienti;
 - d) la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.
7. Gli elaborati obbligatori da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:
 - a) l'analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione; (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali)
 - b) gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;
 - c) la tabella riepilogativa dei punteggi di cui all'Articolo 150 e il pacchetto di schede di valutazione relativo ai requisiti di progetto;
 - d) il programma delle manutenzioni;

e) il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

8. Gli elaborati di cui ai punti a), b) e c) sono presentati con il progetto delle opere al momento della presentazione dell'istanza, gli elaborati di cui ai punti d) e e) sono presentati nella fase di abitabilità/agibilità di cui all'articolo 86 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.

9. L'elenco degli elaborati è aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale. La documentazione ulteriore, necessaria per l'ottenimento degli incentivi è:

a) copia di ognuna delle schede tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;

b) tabella riepilogativa del punteggio raggiunto;

c) eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria;

d) polizza fideiussoria, munita della clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944, c. 2, del c.c., a garanzia del valore degli incentivi previsti di importo superiore di 30 punti percentuale all'incentivo ottenuto: la polizza dovrà avere durata adeguata tenendo conto che potrà essere svincolata, previa verifica di cui all'Articolo 151 del presente regolamento da parte dell'Amministrazione comunale con la seguente tempistica:

- 50 per cento al dodicesimo mese dalla dichiarazione di fine lavori;
- 50 per cento al ventiquattresimo mese dalla dichiarazione di fine lavori.

Articolo 150

Il sistema di valutazione

1. Allo scopo di individuare le prestazioni degli edifici si deve fare riferimento alle schede di cui alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana". Le soluzioni progettuali atte a raggiungere le prestazioni indicate nelle schede di valutazione sono documentate attraverso elaborati grafici di dettaglio, tabelle di calcolo, relazioni descrittive e ogni altro documento possa essere esemplificativo delle scelte effettuate e che possa garantire l'efficacia delle stesse. Nelle schede sono riportati i requisiti, le prestazioni, il sistema di valutazione e gli strumenti di verifica in fase di progettazione, costruzione, collaudo e uso della costruzione. Le schede tecniche di valutazione sono aggiornabili, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche, con determinazione dirigenziale su motivata relazione dell'Ufficio ambiente.

2. Il raggiungimento di un livello di qualità superiore alla soglia stabilita come livello obbligatorio, fa scattare gli incentivi previsti dal presente regolamento e quantificati secondo le modalità dell'Articolo 153.

3. L'Amministrazione comunale stabilisce e modifica i parametri del sistema di valutazione adottato e determina la soglia dei requisiti incentivati, attraverso quanto disposto dall'Articolo 153.

Articolo 151
Verifiche sulle opere

1. Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate, principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici.
2. A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi.
3. Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali. Le verifiche sono riportate nel Manuale d'uso per l'utente.
4. Le verifiche sugli interventi di ecoefficienza degli edifici che hanno determinato l'accesso agli incentivi sono disposte dal comune, attraverso un gruppo tecnico composto da tre membri esperti, scelti tra ingegneri ed architetti, sulla base di terne indicate dai rispettivi ordini professionali : il provvedimento formale di nomina avviene con atto della Giunta Comunale previa istruttoria condotta dal Responsabile del Settore edilizia ed urbanistica.
5. Le modalità di funzionamento del gruppo tecnico, del monitoraggio e l'eventuale controllo a campione vengono disciplinate nel attraverso il regolamento dell'articolo Articolo 153.
6. Le spese di verifica sugli interventi effettuati sono a carico dell'avente diritto agli incentivi.
7. La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato e/o il mancato deposito dei documenti di cui agli articoli e ai commi precedenti rende difformi le opere realizzate.

Articolo 152
Obbligo di certificazione di qualità energetica e controllo

1. Tutte le nuove costruzioni, per essere classificate come interventi di architettura bioclimatica, devono rispettare le caratteristiche tecniche e costruttive descritte agli articoli precedenti, oltre a essere garantite nella qualità della progettazione e della realizzazione, da istituti di bioedilizia nazionali accreditati.
2. Ai sensi della normativa statale e regionale vigente e delle relative linee guida, tutte le nuove costruzioni devono essere accompagnate da idonea documentazione che ne attesti la rispondenza ai richiesti requisiti di rendimento energetico. La certificazione energetica deve essere presentata dal direttore dei lavori contestualmente alla dichiarazione di fine lavori senza oneri al committente.

Articolo 153
La quantificazione degli incentivi

1. La misura e i criteri per la individuazione degli incentivi concessi, deve essere prevista da un apposito regolamento approvato dalla Giunta municipale.

Articolo 154
Sanzioni relative all'edilizia sostenibile

1. Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato, accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto incentivi, si applicano le seguenti sanzioni:

- a) le sanzioni di cui al Titolo VIII, Capo I, articolo 128, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, per gli incentivi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- b) le sanzioni di cui al Titolo VIII, Capo I, articoli 132 e 135, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, per gli incentivi relativi ai parametri urbanistici.

Articolo 155
Deroghe ai parametri urbanistico edilizi

1. *In applicazione del D.Lgs. 30 maggio 2008, n.115, il presente regolamento dispone le deroghe ai parametri urbanistico edilizi in esso contenute.*

Titolo IX. Disposizioni relative alle stazioni radiobase per la telefonia cellulare

Articolo 156 Criteri generali di progettazione

1. La progettazione di una stazione radiobase deve essere redatta in conformità alla normativa specifica e secondo la modulistica eventualmente adottata dal comune in applicazione di questa, di norma reperibile presso il Settore Urbanistica, Attività produttive.
2. Nella progettazione di nuove stazioni, la base dell'antenna (elemento radiante) deve essere collocata più alta del colmo del tetto di tutti gli edifici presenti entro un raggio di 50 metri e compresi entro il lobo di radiazione orizzontale a meno 3dB di ogni elemento radiante.
3. Ai fini di un corretto inserimento architettonico e paesaggistico, e di una puntuale progettazione dei dettagli costruttivi, a tutte le istanze e alle denunce di inizio attività per impianti di telefonia mobile occorre allegare:
 - a) prospetti di tutti i fronti edificio soggetti all'intervento;
 - b) particolari in scala adeguata di tutti gli elementi montati, ovvero:
 - b1. antenne e loro supporti;
 - b2. elementi di fissaggio;
 - b3. cavi e collegamenti;
 - b4. scale, passerelle e strutture di accesso;
 - b5. qualunque elemento in vista aggiunto al manufatto;
 - c) rendering fotografico dell'impianto, in grado di offrire una visualizzazione dell'intorno da tutte le angolazioni possibili.
4. Per i siti in aree non urbanizzate, a tutte le istanze e alle denunce di inizio attività per impianti di telefonia mobile occorre inoltre allegare:
 - a) planimetrie di progetto, con un'adeguata definizione delle sezioni e con la rappresentazione dei particolari di installazione;
 - b) una serie di fotografie che raffigurino l'opera da ogni suo lato, finalizzate alla rappresentazione dell'opera insieme all'ambiente circostante.
5. Per gli edifici vincolati, di proprietà pubblica, prima della presentazione dell'istanza o della denuncia di inizio attività, occorre depositare presso la Soprintendenza competente la soluzione architettonica con i contenuti sopra descritti e con gli elaborati grafici degli interventi necessari interni all'immobile e ottenere dalla Soprintendenza stessa il relativo nulla osta.
6. Per edifici vincolati, di proprietà privata, sono ammessi interventi, e anche nuovi impianti, solo a condizione che vengano valutati dalla Soprintendenza competente come interventi migliorativi dell'impatto visivo attualmente presente.
7. Gli impianti dovranno essere ubicati ad una distanza non inferiore a metri 200,00 (duecento) da edifici pubblici o d'interesse pubblico quali scuole, asili, case di riposo e di cura.

8. Gli impianti dovranno mantenere un campo d'intensità misurato all'interno degli edifici di cui al comma 7 e nelle aree di pertinenza di dette strutture, non superiore al valore di 3 (tre) volt/metro e comunque sempre inferiore ai limiti di esposizione (articolo 3b, della L.36/2001).

9. Gli impianti non potranno essere realizzati nelle zone collinari sottoposte a vincolo paesaggistico.

Articolo 157

Tutela della popolazione e dei lavoratori impegnati nei pressi delle antenne per attività non connesse con l'impianto stesso

1. In caso di posizionamento delle antenne sul tetto di edifici, i livelli di campo nelle zone accessibili intorno all'antenna devono risultare sempre inferiori ai limiti di esposizione (articolo 3b, della L.36/2001).

2. La zona con livelli di campo superiori al livello di cui al comma 1, se accessibile, deve essere fisicamente perimetrata e deve essere indicata da segnaletica di sicurezza conforme al D.L. 493/1996 che segnali l'emissione di campi elettromagnetici a radiofrequenze. Tale segnalazione deve anche indicare il divieto di accesso all'immediata prossimità delle antenne (distanza inferiore a un metro) per possibili gravi rischi per la salute. Tale avviso può essere diretto verso tutti o almeno ai seguenti soggetti:

- a) portatori di pace maker cardiaci o dispositivi elettronici impiantati;
- b) portatori di schegge metalliche o protesi metalliche;
- c) donne in gravidanza;
- d) donne portatrici di spirali intrauterine (Iud).

3. In caso di installazione delle antenne in posizioni normalmente non accessibili, la perimetrazione fisica può essere sostituita da una tavola, in scala opportuna, che individui i confini della zona da perimetrare e da un avviso posto sugli accessi più naturali alle antenne, che riporti i divieti di cui in precedenza e indichi l'esistenza e la collocazione della tavola di perimetrazione.

4. Nel caso in cui la stima dei livelli di campo sia effettuata solo mediante calcoli, la zona inaccessibile (fino a 2 metri dal piano di calpestio) deve essere estesa all'esterno dei lobi a metà di tali valori.

5. Al fine di garantire un'agevole manutenzione in condizioni di sicurezza degli impianti tecnologici già presenti sul tetto, le antenne riceventi radiotelevisive, quelle ricetrasmittenti di uso domestico e gli impianti di condizionamento e ventilazione devono essere esterni alla zona superiore ai limiti di esposizione (articolo 3 della L.36/2001), o della loro metà nel caso di perimetrazione calcolata e comunque distare almeno 6 metri dalle antenne e comunque non meno di 4 metri.

6. In caso di posizionamento su torri faro, pali della luce e/o strutture simili, l'accesso per la manutenzione deve poter avvenire per percorsi esterni ai limiti di esposizione (articolo 3b della L. 36/2001). L'efficacia di eventuali schermature installate a questo scopo deve essere verificata strumentalmente prima dell'attivazione del servizio.

Articolo 158

Criteria di verifica strumentali dei livelli di campo elettromagnetico prodotti dalle stazioni radiobase

1. Tutte le installazioni devono garantire che l'attivazione contemporanea di tutti i trasmettitori autorizzati, alla massima potenza, producano campi che rispettano gli obiettivi di qualità e i limiti previsti dalla normativa vigente. In tutti i casi in cui il progetto faccia prevedere valori dei campi superiori alla metà di tali soglie, se necessario si deve procedere al collaudo degli interventi realizzati con misure strumentali secondo le modalità definite dal presente Titolo.

2. Entro tre mesi dalla comunicazione della fine dei lavori, i gestori devono avere concluso e comunicato al Comune e all'Arpat l'esito delle procedure di collaudo di loro competenza per ciascun sistema. In assenza del collaudo, o in caso di parere Arpat non positivo sul collaudo eseguito, i canali autorizzati della stazione sono ridotti ad un quarto della potenza prevista dal progetto.

3. Il collaudo consiste nell'esecuzione, da parte di un professionista abilitato incaricato dal gestore, di una verifica strumentale del rispetto dei valori fissati dalla normativa nei punti più significativi di ciascun settore, e comunque in quelli segnalati nel parere Arpat in merito al progetto della stazione in fase di realizzazione. Tale verifica deve essere condotta in conformità alle seguenti indicazioni:

- a) l'utilizzo degli strumenti e le determinazioni del campo devono essere effettuati secondo le indicazioni delle norme di buona tecnica emanate in proposito da accreditati enti di normazione nazionale ed internazionale (CEI 211-7, 2001-1);
- b) le misure devono essere relative alla massima potenza emissiva dell'impianto e riferite al numero di canali per i quali è stata richiesta l'autorizzazione; nel caso in cui non tutti i canali richiesti siano attivi al momento del collaudo, si deve calcolare il valore di campo massimo in configurazione autorizzata a partire dalle misure effettuate;
- c) deve essere eseguita una misura del campo complessivo prodotto da tutte le sorgenti presenti nella zona al momento della verifica strumentale;
- d) deve essere data comunicazione scritta al Comune e all'ARPAT della data e dell'ora in cui sarà svolta la verifica strumentale, con almeno cinque giorni lavorativi di anticipo, in modo tale da consentire l'eventuale presenza alle misurazioni.

4. La relazione sulle misurazioni svolte deve essere redatta da professionista abilitato e contenere, fatte salve ulteriori disposizioni di ARPAT, in dettaglio le seguenti informazioni:

- a) l'identificazione e localizzazione della stazione;
- b) gli estremi del parere Arpat a cui il collaudo si riferisce;
- c) la data/e, gli orari e le condizioni meteo delle misure;
- d) l'identificazione della ditta e delle persone che hanno eseguito le misure;
- e) la descrizione delle catene di misura a banda larga e banda stretta (incluso metodi di misura e di gestione della strumentazione, nonché parametri di configurazione degli strumenti);
- f) la descrizione del metodo di elaborazione dei dati;
- g) la copia dei certificati di calibrazione per tutti gli elementi delle catene di misura;
- h) la configurazione radio-elettrica di progetto;
- i) la configurazione radio-elettrica di esercizio al momento del collaudo;

- j) la descrizione dei punti di misura con riferimento alla cartografia di dettaglio adeguato e a un sistema di coordinate cilindriche relative all'impianto, con indicazione dei limiti di campo applicabili nei singoli punti;
- k) la documentazione fotografica dell'impianto in collaudo;
- l) la documentazione fotografica dei punti di misura (atta a illustrare la visibilità delle antenne e a identificare il punto esatto della misura);
- m) la copia degli spettri misurati con descrizione del livello di elaborazione e l'indicazione dei picchi usati per la stima del campo alla configurazione di massima potenza;
- n) la tabella di riepilogo delle misure;
- o) la dichiarazione formale di conformità dell'impianto.

Articolo 159
Identificazione degli impianti

1. Ai fini di garantire un efficace controllo, soprattutto da un punto di vista edilizio e urbanistico, tutte le stazioni radio base di nuova edificazione e quelle oggetto di modifica anche solo radioelettrica devono essere rese identificabili come di proprietà del gestore autorizzato mediante apposizione di una targhetta recante il nome del gestore proprietario dell'impianto.

Articolo 160
Cartellonistica di cantiere

1. Ai fini anche di una corretta informazione alla cittadinanza, in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel presente regolamento edilizio in merito all'obbligo di collocazione di un cartello sul luogo dei lavori, deve essere prestata particolare attenzione ad una chiara definizione delle opere in corso di realizzazione. A tale proposito occorre chiaramente scrivere che l'intervento ha per oggetto la costruzione di un impianto a servizio della telefonia mobile.

Titolo X. Disposizioni transitorie e finali

Articolo 161

Entrata in vigore del regolamento edilizio

1. Il presente regolamento edilizio, divenuta esecutiva la deliberazione consiliare di approvazione definitiva, viene depositato nella Segreteria comunale per 30 giorni consecutivi, per una libera visione al pubblico.
2. Le norme del presente regolamento edilizio sono efficaci a partire dalla data di esecutività della deliberazione comunale di approvazione dello stesso.

Articolo 162

Disposizioni transitorie e abrogazioni

1. Su esplicita richiesta dei soggetti proponenti, le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi e ai piani attuativi presentati prima della sua entrata in vigore, nonché alle opere che siano già state abilitate. Tali progetti e piani attuativi rimangono quindi sottoposti alla precedente disciplina.
2. Sono comunque fatte salve le norme e le previsioni dei progetti e dei piani attuativi già approvati e/o convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.
3. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale vigente in materia, nonché alle norme statutarie e ai regolamenti dell'Amministrazione comunale.
4. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le determinazioni interpretative con esso in contrasto o incompatibili.

Articolo 163

Deroghe

1. Il permesso di costruire in deroga alle disposizioni del presente regolamento edilizio e a quelle dei vigenti strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio è rilasciato esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
 - b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Articolo 164

Sanzioni

1. Salvo che il fatto non 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 dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.
2. Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia disciplinata dal presente regolamento edilizio, sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dal Titolo VIII della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1.
3. Le opere realizzate senza permesso di costruire o denuncia di inizio attività o in contrasto con esse, ovvero sulla base di permessi di costruire o denunce di inizio attività successivamente annullate, fatte salve le sanzioni prescritte dalla legge per tali violazioni, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze 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 per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici.
4. Fatti salvi i commi precedenti, la mancata ottemperanza alle prescrizioni imposte dal presente regolamento edilizio è soggetta a sanzione amministrativa da € 25,00 a € 500,00.

Articolo 165

Rispetto dei diritti di terzi

1. Nell'applicazione delle norme, dei contenuti e delle prescrizioni del presente regolamento edilizio, devono essere sempre salvaguardati e fatti salvi i diritti di terzi.

Sommario

<i>Titolo I. Disposizioni generali</i>	1
Articolo 1 Oggetto, struttura e finalità del Regolamento edilizio comunale.....	1
Articolo 2 Validità ed efficacia.....	1
Articolo 3 Coordinamento con il piano strutturale e con il regolamento urbanistico	1
<i>Titolo II. Definizione degli interventi e tipologia degli atti</i>	2
<i>Capo I. Definizione degli interventi</i>	2
Articolo 4 Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale	2
Articolo 5 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	2
Articolo 6 Interventi di nuova edificazione.....	3
Articolo 7 Sistemazione delle aree scoperte urbane.....	3
Articolo 8 Demolizione.....	4
<i>Capo II. Casi di esclusione dal titolo abilitativo</i>	4
Articolo 9 Opere non soggette a titolo abilitativo	4
<i>Titolo III. Disposizioni procedurali</i>	5
<i>Capo III. Interventi diretti</i>	5
Articolo 10 Procedure per il rilascio del permesso di costruire	5
Articolo 11 Versamento e modalità di pagamento contributi concessori	7
Articolo 12 Titolarità, validità e decadenza del permesso di costruire, inizio e fine dei lavori.....	8
Articolo 13 Denuncia d’inizio attività: procedure e validità.....	9
Articolo 14 Ultimazione dei lavori, certificato di conformità, certificato di abitabilità o agibilità, inizio di esercizio di attività produttive	10
Articolo 15 Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione	11
Articolo 16 Contributi per il permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività	11
Articolo 17 Scomputo del contributo e procedure	12
Articolo 18 Varianti al progetto approvato e varianti in corso d’opera	13
<i>Capo IV. Piani attuativi e piani di settore, contenuti, procedure e validità</i>	13
Articolo 19 Tipologia dei piani attuativi, contenuti generali, validità	13
Articolo 20 Piano di lottizzazione.....	15
Articolo 21 Piano per l’edilizia economica e popolare	16
Articolo 22 Piano per insediamenti produttivi	18
Articolo 23 Piano di recupero del patrimonio edilizio.....	19
Articolo 24 Convenzione urbanistica, penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni	22
Articolo 25 Progetti unitari convenzionati (Puc)	22
<i>Capo V. Altri procedimenti amministrativi</i>	23
Articolo 26 Certificazione di destinazione urbanistica	23
Articolo 27 Accertamento di conformità	24
Articolo 28 Autorizzazione paesaggistica.....	25
Articolo 29 Nulla-osta relativo al vincolo idrogeologico.....	25
Articolo 30 Opere da eseguire con urgenza	25
Articolo 31 Manifestazioni a carattere temporaneo	26
Articolo 32 Interventi ammissibili nelle aree non pianificate	26
<i>Capo VI. Commissioni e organi collegiali</i>	26
Articolo 33 Collegio degli Esperti per il Paesaggio, nomina, attribuzioni e compiti.....	26
Articolo 34 Altri organi consultivi: Consulta del paesaggio e Osservatorio locale sulle attività estrattive	28
<i>Titolo IV. Parametri edilizi e urbanistici</i>	29
Articolo 35 Altezza netta e lorda del piano.....	29
Articolo 36 Superficie lorda di pavimento e superficie utile	29

Articolo 37 Volume di un edificio	30
Articolo 38 Distanza degli edifici dai confini	30
Articolo 39 Distanza degli edifici dalle strade	31
Articolo 40 Distanza tra i fabbricati	31
Articolo 41 Altezza di un edificio	32
Articolo 42 Volumi tecnici	32
Articolo 43 Superficie coperta e rapporto di copertura	33
Articolo 44 Superficie fondiaria, indice fondiario, superficie territoriale e indice territoriale	34
<i>Titolo V. Esecuzione del permesso a costruire e della denuncia di inizio attività</i>	35
<i>Capo VII. Esecuzione e condotta dei lavori</i>	35
Articolo 45 Punti fissi di linea e di livello	35
Articolo 46 Prescrizioni per i cantieri edili	35
Articolo 47 Documenti da conservare presso il cantiere	36
Articolo 48 Scavi e demolizioni, terre e rocce da scavo	36
Articolo 49 Tutela dei reperti storici e artistici	37
Articolo 50 Recinzioni provvisorie	37
Articolo 51 Strutture provvisionali di cantiere e altre forme di occupazione del suolo pubblico	38
<i>Capo VIII. Vigilanza sull'attività edilizia e urbanistica</i>	39
Articolo 52 Vigilanza	39
Articolo 53 Provvedimenti	40
<i>Titolo VI. Requisiti igienico-sanitari e costruttivi</i>	41
<i>Capo IX. Requisiti specifici degli edifici per abitazione</i>	41
Articolo 54 Classificazione dei locali di abitazione	41
Articolo 55 Locali fuori terra, interrati e seminterrati	41
Articolo 56 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno	42
Articolo 57 Illuminazione dei locali di abitazione	42
Articolo 58 Requisiti relativi all'aerazione	43
Articolo 59 Altezza dei locali ad uso residenziale	44
Articolo 60 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali	45
Articolo 61 Soppalchi	46
Articolo 62 Dichiarazione di alloggio antigienico o di alloggio inabitabile	47
Articolo 63 Locali destinati ad accessori e servizi	47
Articolo 64 Locali destinati a magazzini, autorimesse e rampe di accesso	48
Articolo 65 Locali destinati a uffici e negozi	48
Articolo 66 Caratteristiche dei locali adibiti alla manipolazione, al deposito e alla somministrazione di alimenti e bevande	48
Articolo 67 Caratteristiche dei soffitti inclinati e dei locali sottotetto	48
Articolo 68 Caratteristiche dei piani interrati e seminterrati	49
Articolo 69 Caratteristiche dei piani terra degli edifici di nuova costruzione	49
Articolo 70 Caratteristiche delle chiostrine e dei cavedi	50
Articolo 71 Luoghi accessibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria e sensoriale	50
Articolo 72 Pertinenze	50
Articolo 73 Scale	51
<i>Capo X. Edifici con destinazione particolare</i>	51
Articolo 74 Ubicazione, sistemazione e igiene delle abitazioni rurali	51
Articolo 75 Servizi igienici nei fabbricati rurali	52
Articolo 76 Intonaci, pavimenti e coperture di fabbricati rurali	52
Articolo 77 Caratteristiche delle soffitte e dei soppalchi di fabbricati rurali	53
Articolo 78 Porticati e Pertinenze	54

Articolo 79 Smaltimento delle acque luride per le zone non servite da fognatura.....	55
Articolo 80 Locali adibiti al ricovero di animali.....	55
Articolo 81 Concimaie	56
Articolo 82 Serre e manufatti temporanei.....	56
Articolo 83 Canili e ricoveri per animali da cortile	56
Articolo 84 Cisterne, invasi e vasche di irrigazione.....	57
Articolo 85 Recinzioni e Sistemazioni esterne	57
Articolo 86 Edifici per insediamenti industriali, commerciali, artigianali e di rilevanza agricola	58
Articolo 87 Edifici pubblici	60
Articolo 88 Servizi igienici pubblici	60
<i>Capo XI. Requisiti igienico costruttivi</i>	61
Articolo 89 Salubrità del terreno.....	61
Articolo 90 Sicurezza idraulica.....	61
Articolo 91 Pozzi	62
Articolo 92 Requisiti di carattere termico	62
Articolo 93 Requisiti di carattere acustico	63
Articolo 94 Requisiti relativi all'energia elettrica.....	63
Articolo 95 Requisiti relativi alla sicurezza	63
Articolo 96 Requisiti relativi al rifornimento idrico	64
Articolo 97 Requisiti relativi agli impianti di smaltimento delle acque meteoriche dilavanti	65
Articolo 98 Requisiti relativi agli impianti di smaltimento delle acque reflue	66
Articolo 99 Requisiti relativi alle centrali di sollevamento.....	67
Articolo 100 Requisiti relativi a recapiti diversi dalla pubblica fognatura	67
Articolo 101 Fosse biologiche	68
Articolo 102 Fosse settiche del tipo Imhoff.....	69
Articolo 103 Depuratori a ossidazione totale e a filtro percolatore	70
Articolo 104 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione.....	70
Articolo 105 Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti	72
Articolo 106 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio	73
Articolo 107 Fitodepurazione	73
Articolo 108 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.....	75
Articolo 109 Caratteristiche dei locali ai fini della prevenzione degli incendi	75
Articolo 110 Caratteristiche delle centrali termiche	76
<i>Titolo VII. Ornato pubblico, decoro e arredo urbano</i>	77
<i>Capo XII. Estetica edilizia e prescrizioni di carattere speciale per gli edifici e gli immobili</i>	77
Articolo 111 Decoro generale e criteri per l'esecuzione di opere sul patrimonio edilizio esistente	77
Articolo 112 Estetica degli edifici.....	77
Articolo 113 Obbligo di manutenzione.....	78
Articolo 114 Finestre dei sotterranei.....	78
Articolo 115 Piscine.....	78
Articolo 116 Sovrastrutture e impianti accessori degli edifici.....	79
Articolo 117 Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo nella costruzione di nuovi edifici.....	79
Articolo 118 Canali di gronda e pluviali.....	79
Articolo 119 Recinzioni	80
Articolo 120 Intonaci e tinteggiature	81
Articolo 121 Elementi di pregio.....	82
Articolo 122 Insegne, targhe, bacheche, mostre e vetrine	82
Articolo 123 Cartelli e iscrizioni pubblicitarie.....	83
Articolo 124 Numeri civici	83

<i>Capo XIII. Spazi pubblico</i>	83
Articolo 125 Parcheggi	83
Articolo 126 Accessi carrabili.....	84
Articolo 127 Infrastrutture territoriali	84
Articolo 128 Illuminazione di strade e spazi pubblici.....	85
Articolo 129 Chioschi e edicole.....	85
Articolo 130 Installazione di indicatori e altri apparecchi	86
Articolo 131 Suolo pubblico	86
Articolo 132 Prescrizione per la salvaguardia e per la formazione del verde.....	86
Articolo 133 Aggetti, sporgenze e tende.....	87
Articolo 134 Balconi e pensiline.....	88
Articolo 135 Tutela delle bellezze naturali	88
Articolo 136 Opere da attuarsi in edifici di interesse storico, artistico, architettonico e monumentale	88
<i>Titolo VIII. Disposizioni sull'edilizia sostenibile</i>	90
<i>Capo XIV. Edilizia sostenibile</i>	90
Articolo 137 Finalità	90
Articolo 138 Campo di applicazione e normative di riferimento.....	90
Articolo 139 Strumenti.....	90
<i>Capo XV. Requisiti per la progettazione edilizia sostenibile</i>	91
Articolo 140 Progettazione	91
Articolo 141 Isolamento termico degli edifici, coibentazioni e intonaci	92
Articolo 142 Bioclimatica.....	93
Articolo 143 Orientamento	93
Articolo 144 Sistemi di riscaldamento ad alto rendimento e a bassa temperatura e irraggiamento.....	94
Articolo 145 Uso fotovoltaico e pannelli solari e geotermia a bassa entalpia	96
Articolo 146 Messa in opera di impianti a bassa emissione di smog elettromagnetico	98
Articolo 147 Accumulo e riciclo delle acque meteoriche	99
Articolo 148 Requisiti minimi obbligatori e incentivanti	99
<i>Capo XVI. Certificazione energetica</i>	100
Articolo 149 Procedimento	100
Articolo 150 Il sistema di valutazione	101
Articolo 151 Verifiche sulle opere.....	102
Articolo 152 Obbligo di certificazione di qualità energetica e controllo.....	102
Articolo 153 La quantificazione degli incentivi.....	102
Articolo 154 Sanzioni relative all'edilizia sostenibile	103
Articolo 155 Deroche ai parametri urbanistico edilizi.....	103
<i>Titolo IX. Disposizioni relative alle stazioni radiobase per la telefonia cellulare</i>	104
Articolo 156 Criteri generali di progettazione	104
Articolo 157 Tutela della popolazione e dei lavoratori impegnati nei pressi delle antenne per attività non connesse con l'impianto stesso.....	105
Articolo 158 Criteri di verifica strumentali dei livelli di campo elettromagnetico prodotti dalle stazioni radiobase.....	106
Articolo 159 Identificazione degli impianti	107
Articolo 160 Cartellonistica di cantiere	107
<i>Titolo X. Disposizioni transitorie e finali</i>	108
Articolo 161 Entrata in vigore del regolamento edilizio.....	108
Articolo 162 Disposizioni transitorie e abrogazioni	108
Articolo 163 Deroche.....	108
Articolo 164 Sanzioni	109

Articolo 165 Rispetto dei diritti di terzi 109