

# **Titolo I. Disposizioni generali**

## *Articolo 1*

### *Oggetto, struttura e finalità del Regolamento edilizio comunale*

1. Il presente regolamento edilizio, redatto ai sensi della Legge regionale n. 1/2005 e del DPR n. 380/2001 e loro ss.mm.ii., disciplina le attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia nell'ambito dell'intero territorio urbano ed extraurbano del Comune di Roccastrada.
2. Il Regolamento Edilizio detta norme in tema di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza.
3. Gli interventi edilizi e urbanistici disciplinati dal presente regolamento edilizio sono inoltre subordinati alle normative nazionali e regionali vigenti, nonché agli strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti sul territorio comunale.

## *Articolo 2*

### *Contenuto e aggiornamento del Regolamento edilizio comunale*

1. Il presente regolamento edilizio contiene norme di carattere eminentemente locale e norme desunte da Leggi nazionali e regionali.
2. L'entrata in vigore di nuove norme di Legge statali e regionali attinenti alle materie considerate nel presente Regolamento Edilizio comporta l'adeguamento automatico del presente testo regolamentare.
3. Nel caso in cui emerga la necessità di chiarimenti su specifici punti delle presenti norme, questi potranno essere forniti dal funzionario responsabile competente. Tali chiarimenti non potranno comunque comportare la modifica e/o l'integrazione del presente regolamento.

## **Titolo II. Definizione degli interventi e tipologia degli atti**

### **Capo I. Definizione degli interventi**

#### *Articolo 3*

##### *Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale*

1. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica 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.
2. Per la definizione degli interventi di cui al comma 1, si rimanda all'art 3 del Dpr n.380/2001, agli articoli 78 e 79 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n.1, nonché all'articolo 19 della L 241/90 nell'ambito della disciplina della tipologia degli atti.

#### *Articolo 4*

##### *Interventi sul patrimonio edilizio esistente*

1. 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.
2. Per le definizioni degli interventi di cui al comma 1, si rinvia espressamente alla normativa statale e regionale applicabile, nonché ai contenuti delle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

#### *Articolo 5*

##### *Interventi di nuova edificazione*

1. Gli interventi di nuova edificazione sono quelli indicati come tali dalla normativa statale e regionale vigente.
2. Costituiscono interventi di nuova edificazione gli interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un manufatto oltre il limite dimensionale plani-volumetrico del 20% del volume dell'edificio a cui la struttura pertinenziale è correlata.

*Articolo 6*  
*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:

- h) la formazione o la modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- i) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui al comma 1;
- j) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- k) l'installazione di piccoli manufatti in legname o in materiale plastico, solo se pertinenti ad edifici;
- l) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con la costruzione, la modifica o la demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- m) le opere già indicate come di manutenzione straordinaria, quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;
- n) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili;
- o) l'installazione di gazebo o strutture similari, solo se pertinenti ad edifici;
- p) piccoli forni e barbecue;
- q) autorimesse pertinenziali;
- r) vani per alloggiamento di contatori e simili.

*Articolo 7*  
*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 4, e sempreché la demolizione e il riutilizzo della volumetria siano previsti all'interno dello stesso titolo edilizio.

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 e manufatti secondari non necessariamente accorpati all'edificio principale 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 8* *Attività edilizia libera*

1. Costituiscono attività edilizia libera gli interventi per la realizzazione dei quali non è previsto nessun titolo abilitativo dalle vigenti normative statali e regionali di settore.
2. Costituiscono inoltre attività edilizia libera i seguenti interventi:
  - a) l'installazione di depositi di gpl di capacità complessiva non superiore a 13 metri cubi;
  - b) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite in aree esterne al centro abitato e comunque finalizzate ad attività di tipo residenziale;
  - c) impianti tecnologici, con le prescrizioni previste dall'Articolo 113 e fatte salve le eventuali modalità abilitative contenute nello stesso articolo, nonché nelle normative statali e regionali di riferimento;
  - d) chiusure di appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole, non limitrofe a strade soggette a pubblico transito;
  - e) impianti fotovoltaici o solari-termici, nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa di riferimento, dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio.

## **Titolo III. Disposizioni procedurali**

### **Capo I. Interventi diretti**

#### *Articolo 9 Permesso di costruire*

1. Le procedure per il rilascio del permesso di costruire sono disciplinate dalla normativa statale e regionale di riferimento.
2. La richiesta del permesso di costruire, da indirizzare all'Amministrazione comunale di Roccastrada, Ufficio edilizia, deve essere compilata in appositi modelli forniti dall'Amministrazione stessa.
3. I documenti e gli elaborati a corredo della richiesta del permesso di costruire sono precisati nei modelli di cui al precedente comma.
4. I suddetti modelli sono aggiornati periodicamente con atto dirigenziale.
5. La richiesta deve essere sottoposta, presso l'Ufficio segreteria dell'Ufficio edilizia, a controllo formale preliminare, tramite il Servizio di accettazione istanze.
6. L'esame delle domande, risultate formalmente complete, si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse.
7. In caso di mancata presentazione entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di documentazione integrativa, l'istanza, previo sollecito ad adempiere in un tempo certo assegnato dall'Ufficio edilizia, verrà considerata formalmente e definitivamente archiviata.
8. Per inizio dei lavori si intendono almeno le operazioni di allestimento del cantiere, con gli eventuali allacci elettrici, recinzioni e installazione dei mezzi d'opera.
9. 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 per motivi gravi ed eccezionali;
  - c. la dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
  - d. impedimenti derivanti da eventi naturali o durature condizioni meteorologiche ostative.

10. 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.

11. 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.

12. Il titolare del permesso di costruire deve inviare comunicazione di inizio e fine lavori con apposito modello predisposto dal Comune.

13. 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 10*

##### *Denuncia di inizio attività - Segnalazione Certificata di Inizio Attività*

1. Le procedure per la denuncia di inizio attività e per la segnalazione certificata di inizio attività sono disciplinate dalla normativa statale e regionale di riferimento.

2. La denuncia di inizio attività e la segnalazione certificata di inizio attività, da indirizzare all'Amministrazione comunale di Roccastrada, Ufficio edilizia, devono essere compilate in appositi modelli forniti dall'Amministrazione stessa.

3. I documenti e gli elaborati a corredo della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività sono precisati nei modelli di cui al precedente comma.

4. I suddetti modelli sono aggiornati periodicamente con atto dirigenziale.

5. La denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività deve essere sottoposta, presso l'Ufficio Segreteria dell'Ufficio edilizia, a controllo formale preliminare, tramite il Servizio di accettazione istanze.

6. In caso di mancata presentazione entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di chiarimenti e/o documentazione integrativa, la denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività, previo sollecito ad adempiere in un tempo certo assegnato dall'Ufficio edilizia, verrà considerata formalmente e definitivamente archiviata.

7. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro i termini di Legge.

8. Il titolare della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività deve inviare comunicazione di inizio e fine 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 della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività. 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 11*

##### *Varianti al progetto e varianti in corso d'opera*

1. Le Varianti di cui al presente articolo sono disciplinate dalla normativa statale e regionale di riferimento.
2. Le varianti di consistenza finale, possono essere presentate dopo la scadenza del titolo legittimante i lavori purché accompagnate da certificazione ai sensi dell'art 481 C.P., dell'art 46, dell'art 47 e dell'art 76 del D.P.R. 445/00 e ss.mm.ii., del direttore dei lavori e del proprietario (o avente titolo) che attesti la data effettiva della fine dei lavori.
3. L'esame delle varianti in corso d'opera, che comportano la sospensione dei lavori, e quelle relative alle opere di pubblico interesse viene fatto nel rispetto dell'art. 9 comma 6 del presente regolamento.

#### *Articolo 12*

##### *Ultimazione dei lavori, certificato di conformità, certificato di abitabilità o agibilità*

1. A ultimazione dei lavori, i professionisti abilitati certificano la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti a esso, secondo la normativa statale e regionale di riferimento. E' ammessa la certificazione ai sensi dell'art 481 C.P., dell'art 46, dell'art 47 e dell'art 76 del D.P.R. 445/00 e ss.mm.ii., che attesti la conclusione dei lavori nei termini di Legge.
2. La certificazione di abitabilità o di agibilità è disciplinata dalla normativa statale e regionale di riferimento.
3. I documenti di cui al presente articolo devono essere formulati secondo i contenuti e gli allegati dei modelli approvati dal Comune di Roccastrada.
4. Per gli edifici, o loro parti, di costruzione antecedente al 27 luglio 1934 (entrata in vigore del Testo unico delle Leggi sanitarie), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita certificazione ai sensi dell'art 481 C.P., dell'art 46, dell'art 47 e dell'art 76 del D.P.R. 445/00 e ss.mm.ii., resa sotto forma di asseverazione da un tecnico abilitato, che accerti:
  - a) che l'edificio, o la parte di esso, 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) il possesso dei requisiti di salubrità;
  - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti;
  - d) la regolare iscrizione in catasto del bene.

### *Articolo 13*

#### *Contributi per il permesso di costruire e per la denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività e diritti segreteria*

1. Il contributo di cui agli articoli 119, 120 e 121 della Legge regionale n. 1/2005 ss.mm.ii. 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 del presente regolamento.
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 di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività, il contributo è calcolato dal progettista abilitato, all'atto della presentazione della pratica.
3. Le modalità di pagamento e le sanzioni sono disciplinate da apposita deliberazione del Consiglio comunale.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini di validità del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata 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 del rilascio del nuovo permesso di costruire o presentazione della nuova denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività.
5. Nei casi di annullamento, decadenza o rinuncia del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata 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.
6. Per il permesso di 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 previste dalla normativa di riferimento.
7. 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.
8. L'importo dei diritti di segreteria, così come stabiliti da apposita deliberazione del Consiglio comunale, deve essere versato in modo separato contestualmente alla presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività o della richiesta del permesso di costruire.
9. L'eventuale conguaglio dovrà essere versato al momento del ritiro del titolo abilitativi o entro venti giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività.

## Capo II. Piani attuativi e piani di settore

### Articolo 14

#### *Tipologia dei piani attuativi, contenuti generali, validità*

1. I piani attuativi, ai sensi dell'articolo 65 della Legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 ss.mm.ii., 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. Fatte salve le indicazioni sugli elaborati prescritti elencati nei modelli predisposti dal Comune, allegati al presente regolamento e aggiornati, se ritenuto necessario, annualmente con atto dirigenziale, in linea generale 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. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere o impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.

6. 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 15*

##### *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 bancaria o con primaria agenzia assicurativa nazionale, a prima richiesta munita della clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944, c. 2, del c.c., vincolata a favore del Comune per un valore pari al costo delle opere di urbanizzazione maggiorato del 100 (cento) per cento. La polizza dovrà avere una durata superiore di sei mesi rispetto a quella prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- 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 e nel rispetto delle procedure di cui al Codice degli Appalti D.Lgs 163/06 ss.mm.ii..

#### *Articolo 16*

##### *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 gli elaborati prescritti ed elencati nei modelli predisposti dal Comune, allegati al presente regolamento e aggiornati, se ritenuto necessario, annualmente con atto dirigenziale.

## **Capo III. Altri procedimenti amministrativi**

### *Articolo 17*

#### *Certificazione di destinazione urbanistica*

1. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, di cui all'articolo 30 del D.P.R. n.380/01, da indirizzare all'Amministrazione comunale di Roccastrada, Ufficio edilizia, deve essere compilata in appositi modelli forniti dall'Amministrazione stessa.
2. I documenti e gli elaborati a corredo della richiesta sono precisati nei modelli di cui al precedente comma.
3. I suddetti modelli sono aggiornati periodicamente con atto dirigenziale.
4. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica deve essere sottoposta, presso l'Ufficio Segreteria dell'Ufficio edilizia, a controllo formale preliminare, tramite il Servizio di accettazione istanze.
5. 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 secondo le disposizioni deliberate dal Comune.
6. La richiesta del certificato è soggetta al preventivo pagamento dei diritti di segreteria presso l'ufficio ragioneria dell'Ente così come deliberati dall'Amministrazione comunale.

### *Articolo 18*

#### *Abusi edilizi e sanzioni*

1. Gli abusi edilizi e le relative sanzioni sono disciplinati dal DPR n° 380/01 ss.mm.ii. e dal titolo VII capo I della Legge regionale 1/2005 ss.mm.ii., nonché da appositi atti del Comune.
2. La richiesta di accertamento di conformità, di cui all' art 140 della Legge regionale 1/2005, da indirizzare all'Amministrazione comunale di Roccastrada, Ufficio edilizia, deve essere compilata in appositi modelli forniti dall'Amministrazione stessa.
3. I documenti e gli elaborati a corredo della richiesta sono precisati nei modelli di cui al precedente comma.

4. I suddetti modelli sono aggiornati periodicamente con atto dirigenziale.
5. La richiesta di accertamento di conformità deve essere sottoposta, presso l'Ufficio Segreteria dell'Ufficio edilizia, a controllo formale preliminare, tramite il Servizio di accettazione istanze.
6. Nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione della istanza, non sono completate, è comunque possibile, fatta salva la regolarità dell'opera realizzata rispetto alla normativa anti-sismica, presentare un'istanza di accertamento di conformità accompagnata dalla previa realizzazione di opere di completamento, da attuare con separata pratica edilizia con valenza endoprocedimentale, finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento completato alla disciplina edilizio-urbanistica.
7. L'abitabilità/agibilità degli immobili deve essere attestata nei casi e con le modalità previsti dall'art. 86 della L.R. 1/2005 ss.mm.ii. anche quando la Legge regionale preveda l'applicazione di sanzioni amministrative in luogo della demolizione o della rimessa in pristino delle opere abusivamente eseguite.

*Articolo 19*  
*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 ss.mm.ii..
2. Le richieste di autorizzazione paesaggistica, da indirizzare all'Amministrazione comunale di Roccastrada, Ufficio edilizia, devono essere compilate in appositi modelli forniti dall'Amministrazione stessa.
3. I documenti e gli elaborati a corredo della richiesta sono precisati nei modelli di cui al precedente comma.
4. I suddetti modelli sono aggiornati periodicamente con atto dirigenziale.
5. Le richieste di autorizzazione paesaggistica devono essere sottoposte, presso l'Ufficio Segreteria dell'Ufficio edilizia, a controllo formale preliminare, tramite il Servizio di accettazione istanze.

*Articolo 20*  
*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.
2. Le istanze di cui al precedente comma, da indirizzare all'Amministrazione comunale di Roccastrada, Ufficio edilizia, devono essere compilate in appositi modelli forniti dall'Amministrazione stessa.

3. I documenti e gli elaborati a corredo della richiesta sono precisati nei modelli di cui al precedente comma.
4. I suddetti modelli sono aggiornati periodicamente con atto dirigenziale.
5. Le suddette istanze devono essere sottoposte, presso l'Ufficio Segreteria dell' Ufficio edilizia, a controllo formale preliminare, tramite il Servizio di accettazione istanze.

*Articolo 21*  
*Opere da eseguire con urgenza*

1. Possono essere iniziate in assenza di permesso di costruire o denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio 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/segnalazione certificata di inizio attività, in funzione del tipo di intervento ricorrente.

*Articolo 22*  
*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 classificazione 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 edilizio 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 presentato al Settore comunale competente in tema di manifestazioni, una certificazione asseverata ai sensi dell'art 481 C.P., dell'art 46, dell'art 47 e dell'art 76 del D.P.R. 445/00 e ss.mm.ii.

da un tecnico abilitato, sul collaudo statico di tutte le strutture e sulla loro conformità alla normativa vigente in materia ambientale, sicurezza, paesaggistica, urbanistica, edilizia, antisismica, antincendio e igienico-sanitaria nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, allegando una planimetria delle strutture, inclusa la cartografia con loro precisa ubicazione ed indicando gli accertamenti tecnici di collaudo 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 di cui al D.M. 37/2008 e successive modifiche e/o integrazioni.

## **Capo IV. Commissioni e organi collegiali**

### *Articolo 23*

#### *Commissione per il paesaggio*

1. La commissione per il paesaggio, prevista ai sensi dell'art. 89 della l.r. 1/2005 ss.mm.ii., esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.
2. Per l'esercizio della funzione di cui al comma 1, la commissione è composta da tre membri, nominati attraverso una procedura comparativa pubblica dal Funzionario responsabile del Settore competente in materia edilizia e scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale, aventi i requisiti previsti dalla Legge.
3. Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità, 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.
4. Sono considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive. In tal caso il Funzionario responsabile del Settore competente in materia edilizia provvede senza indugio alla loro sostituzione. Il membro sostituito rimane in carica fino alla scadenza naturale della commissione.
5. Le funzioni di Presidente della commissione, senza diritto di voto, sono svolte dal Funzionario responsabile del Settore competente in materia edilizia del Comune o suo sostituto.
6. La commissione per il paesaggio è convocata nella sede comunale con frequenza compatibile con gli assolvimenti dettati dai procedimenti amministrativi. La convocazione può essere effettuata mediante fax, e-mail o pec, almeno tre giorni prima della seduta.
7. Le funzioni di segretario della commissione sono svolte dal Presidente stesso o da un dipendente designato di volta in volta dal Funzionario responsabile del Settore competente in materia edilizia del Comune.

8. 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.
9. I membri della commissione per il paesaggio che fossero eventualmente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa. La commissione può far intervenire alle sedute i tecnici o i proprietari interessati per ottenere chiarimenti sui singoli progetti.
10. I processi verbali della commissione sono scritti e/o raccolti su apposito registro dal segretario e riportati a tergo sulla relazione illustrativa di cui all'articolo 159 del D.Lgs. n.42/2004 ss.mm.ii. a 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 24*

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

## **Titolo IV. Parametri edilizi e urbanistici**

### *Articolo 25*

#### *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 in applicazione del D.Lgs. 30 maggio 2008, n.115 richiamato dall'Articolo 123 del presente regolamento edilizio. 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 26*

#### *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, dell'estradosso dell'ultimo solaio più alto dell'edificio o della linea del parapetto più alta dell'edificio, se il parapetto stesso è presente e di altezza superiore ad 1 metro;
  - b) nel caso di copertura inclinata fino al 30 per cento, dell'estradosso 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, dell'estradosso della linea 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.
4. In caso di giacitura del terreno superiore al 10% (dieci per cento) è ammessa una maggiore altezza di metri 2,50 esclusivamente nel lato che sorge dalla quota del terreno più bassa. E' ammessa una maggiore altezza nelle parti laterali dell'edificio esclusivamente per permettere un raccordo del terreno uniforme e omogeneo, senza eccessivi movimenti di terra.

5. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza gli spessori in applicazione del D.Lgs. 30 maggio 2008, n.115 richiamato dall'Articolo 123 del presente regolamento edilizio.

6. in presenza di opere di urbanizzazione primaria la quota più bassa di riferimento può essere riferita al livello del marciapiede o al livello stradale se non esiste il marciapiede, previo parere favorevole dell'Ufficio edilizia.

#### *Articolo 27*

##### *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 50;
- b) delle gallerie di uso pubblico e dei portici di uso pubblico e/o disciplinati dal regolamento urbanistico;
- c) delle logge e porticati a servizio di abitazioni nel territorio agricolo, aperti almeno su due lati e non superiore al 30% della superficie coperta dell'abitazione stessa;
- d) dei ballatoi aperti;
- e) dei balconi aperti;
- f) delle terrazze a sbalzo;
- g) volumi tecnici di cui all'Articolo 46;
- h) delle tettoie a sbalzo con profondità non superiore a metri 1,50;
- i) dei piani interrati la cui altezza netta sia uguale o inferiore a metri 2,40;
- j) delle autorimesse pertinenziali con altezza netta uguale o inferiore a metri 2,40, nei limiti dimensionali previsti dall'articolo 2, comma 2, della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
- k) dei piani sottotetto la cui altezza media netta sia uguale o inferiore a metri 1,50;
- l) degli spessori delle murature esterne, siano essi portanti o tamponature, in applicazione del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115 richiamato dall'Articolo 123 del presente regolamento e con le prescrizioni ivi contenute;
- m) delle superfici necessarie a realizzare i requisiti di accessibilità;
- n) delle serre solari di cui al successivo Articolo 110, in applicazione del D.Lgs. 30 maggio 2008, n.115 richiamato dall'Articolo 123 del presente regolamento;
- o) degli scannafossi e gli intercapedini così come definiti al successivo Articolo 48;
- p) delle opere pertinenziali di cui al successivo articolo 51;
- q) delle scale esterne che non superano dislivelli superiori a 1,50 metri e quelle su terra naturale e relativi sottoscala;
- r) dei casi di esclusione e nei limiti esplicitamente indicati negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

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 28*

##### *Superficie coperta e rapporto di copertura*

1. Fatte salve le disposizioni contenute all'Articolo 123, la superficie coperta (Sc) 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, di cui al successivo Articolo 51;
- b) le scale completamente scoperte, 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 48;
- d) le scale esterne che non superano dislivelli superiori a un metro e cinquanta e quelle su terra naturale.

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

#### *Articolo 29*

##### *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/segnalazioni certificate 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.

*Articolo 30*  
*Volume di un edificio*

1. Fatte salve le disposizioni dell'art 11 D.Lgs 115/08 e ss.mm.ii., 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 31*  
*Distanza degli edifici dai confini e dalle strade*

1. La distanza degli edifici dai confini è quella, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta di un manufatto edilizio dai confini di proprietà o del lotto da pianificazione attuativa previo parere favorevole dell'Ufficio lavori pubblici.

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 scrittura privata, con allegata fotocopia autenticata dei documenti dei firmatari, 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 quali cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione per la rete del gas, ecc.;
- c) ai manufatti completamente interrati;
- d) ai muri di contenimento di terrapieni;
- e) ai chioschi, ai gazebo, alle pensiline private;
- f) agli scannafossi di cui al successivo Articolo 48;
- g) per la realizzazione di servizi igienici in adeguamento alle Leggi e ai regolamenti vigenti;
- h) all'interno dei centri urbani, i piani interrati previsti per autorimesse private strettamente necessari al rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
- i) a quelli di cui al comma 8 dell'Articolo 32;
- j) ai fini del miglioramento energetico degli edifici ai sensi dell'art 11 D.Lgs 115/08 e ss.mm.ii.;
- k) alle strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline per la fermata dei mezzi pubblici.

4. Fatte salve le disposizioni dell'art 11 D.Lgs 115/08 e ss.mm.ii., 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.

5. 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 ss.mm.ii..

*Articolo 32*  
*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, negli ambiti di cui all'art. 12 e art. 13. delle n.t.a. del regolamento urbanistico, 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 ambiti, diversi 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 quali cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione per la rete del gas, ecc.;
  - c) ai manufatti completamente interrati;
  - d) ai muri di contenimento di terrapieni;
  - e) ai chioschi, ai gazebo, alle pensiline private;
  - f) agli scannafossi di cui al successivo Articolo 48;
  - g) per la realizzazione di servizi igienici in adeguamento alle Leggi e ai regolamenti vigenti;
  - h) all'interno dei centri urbani, ai piani interrati previsti per autorimesse private, strettamente necessari al rispetto della Legge 24 marzo 1989, n. 122;
  - i) ai fini del miglioramento energetico degli edifici ai sensi dell'art 11 D.Lgs 115/08 e ss.mm.ii.;
  - j) alle strutture di arredo urbano quali chioschi, gazebo, pensiline per la fermata dei mezzi pubblici.

6. Fatte salve le ulteriori prescrizioni degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo del territorio, negli ambiti di cui agli artt. 14 e 15 delle NTA del regolamento urbanistico, 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 strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio.
8. E' ammessa la costruzione in aderenza, in questo caso deve essere prodotta una scrittura privata tra i confinanti, con allegata fotocopia autenticata dei documenti dei firmatari.

## **Titolo V. Esecuzione del permesso a costruire, della denuncia di inizio attività e della segnalazione certificata di inizio attività**

### **CAPO I. Esecuzione e condotta dei lavori**

#### *Articolo 33 Organizzazione del cantiere*

1. Allo scopo di allestire il cantiere può essere presentata una segnalazione certificata di inizio attività.
2. L'organizzazione del cantiere è disciplinata dalla normativa statale e regionale di riferimento.

#### *Articolo 34 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 vigente (articolo 185 e 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/segnalazione certificata di inizio attività, o altra autorizzazione edilizia che origina la terra o roccia da scavo. Nel caso di provenienza delle terre e delle rocce da scavo da altro Comune deve essere presentato titolo abilitativo idoneo 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 se previsto.
3. Rispetto ai precedenti commi 1 e 2, sono fatti salvi tutti i nulla osta o autorizzazioni previste rispetto alla normativa paesaggistica, ambientale e del vincolo idrogeologico.
4. 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 competente. 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.

5. 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 35*

##### *Opere provvisorie di cantiere e altre forme di occupazione del suolo pubblico*

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere, comprese le recinzioni, 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, nel rispetto del D.Lgs 81/08 e successive modifiche e integrazioni.
2. 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.
3. In tutti i casi si renda necessario occupare il suolo pubblico, deve essere richiesta, previa formale domanda, apposita autorizzazione all'Ufficio di Polizia municipale.
4. La domanda deve contenere le generalità del richiedente, la motivazione della richiesta, l'ubicazione dell'intervento e la durata dell'occupazione del suolo pubblico.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 e ss.mm.ii..
9. 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 titolo abilitativo;
- 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.

## **Titolo VI. Requisiti igienico-sanitari e costruttivi**

### **CAPO I. Requisiti specifici degli edifici per abitazione**

#### *Articolo 36*

##### *Classificazione dei locali di abitazione*

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
2. 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, gli studi ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.
3. 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, le taverne, i guardaroba, i ripostigli, le lavanderie e simili.
4. Sono locali accessori quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente regolamento per i locali ad uso abitativo 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.
5. 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 cavedi e simili.

#### *Articolo 37*

##### *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, locali tecnici, vani per scale condominiali, taverne, cantine e simili che abbiano un fronte libero per l'accesso ai mezzi e persone, 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 38*

##### *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 tutte le seguenti condizioni:
  - a) abbiano le pareti contro terra protette da scannafosso areato, anche al fine di prevenire il rischio da gas radon, ed ispezionabile. In alternativa allo scannafosso, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le intercapedini areate o similari soluzioni tecnologiche che garantiscano equivalenti livelli di salubrità;
  - b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante vespaio dello spessore di almeno 30 centimetri o solaio, adeguatamente areati anche al fine di prevenire il rischio da gas radon;
  - c) abbiano il soffitto, su tutti i lati tranne uno, rialzato di almeno metri 1,60 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 39*

##### *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 finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
3. Le finestrate 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.

5. Ai fini del presente articolo, le distanze tra le finestre, porte-finestre o porte 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.
6. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
7. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario, per gli alloggi di rilevanza architettonica storica-tradizionale posti nel territorio aperto 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 dovranno comportare soluzioni igienico-sanitarie complessivamente migliorative.

*Articolo 40*  
*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 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 45 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 aerazione 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 non può essere computata ai fini dei requisiti di aerazione, con esclusione dei casi nei quali la stessa coincida con una porta-finestra.
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. Nei locali adibiti a servizi igienici e a spazi di cottura deve essere garantita l'aerazione. Per detti locali l'aerazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata. Nel caso di aerazione esclusivamente naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento. Nel caso in cui detti locali presentino finestrate insufficienti gli stessi devono essere dotati di adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda all'estrazione dell'aria, assicurandone inoltre il ricambio, secondo gli standard minimi prestazionali richiesti dalle normative vigenti.

6. 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 gli alloggi di rilevanza architettonica storica-tradizionale posti nel territorio aperto 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.

#### *Articolo 41*

##### *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 modifica dell'uso dei locali. Relativamente alle altezze è possibile derogare alle disposizioni del presente articolo previo parere dell'Autorità sanitaria. 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 42*

##### *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, escluso i servizi igienici, non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati 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'apertura priva di infissi, di superficie non inferiore a 3 metri quadrati. Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente e quando l'intervento interessa una muratura portante, questa superficie può essere ridotta fino a 2.00 mq. In questi casi 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, salvo per miglioramenti acustici ed energetici dell'edificio e consolidamenti e miglioramenti strutturali.

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 45 metri quadrati. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ubicato all'interno degli ambiti di cui agli artt. 12 e 13 delle NTA del vigente regolamento urbanistico e per quello ubicato nel territorio aperto, la superficie minima deve rispettare i requisiti di cui al comma 4 del presente articolo.

#### *Articolo 43* *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 1/2 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 comporti soluzioni igienico-sanitarie complessivamente migliorative comprese quelle riguardanti consolidamenti e miglioramenti strutturali e miglioramenti acustici ed energetici.

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 44*

##### *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 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 45*

##### *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 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 46* *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. Unitamente alla comunicazione di fine lavori deve essere fornita apposita documentazione fotografica degli impianti installati, timbrata e firmata dal direttore dei lavori.

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 e/o climatizzazione;
- 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 47* *Caratteristiche dei locali sottotetto*

1. 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 e gli 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.

2. Nel caso di sottotetti con 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 1,80 metri per i locali di abitazione permanente.

3. Sono consentite deroghe nel rispetto delle prescrizioni dell' Autorità sanitaria dettate ai sensi della Legge regionale 5/2010.

#### *Articolo 48*

##### *Caratteristiche dei piani interrati e seminterrati*

1. Fra il primo solaio dell'edificio e il terreno può essere realizzata un'intercapedine. Le intercapedini e gli scannafossi devono essere areati e 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.

2. 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 areata 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.

3. Le finestre per l'aerazione dei sotterranei possono essere aperte nello zoccolo degli edifici o realizzate sotto il piano di calpestio, mediante un' 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.

#### *Articolo 49*

##### *Caratteristiche dei piani terra*

1. Il piano terra dei locali degli edifici di nuova costruzione deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati anche al fine di prevenire il rischio da gas radon. I pavimenti devono essere elevati almeno di 30 centimetri sulla quota 0,00 riferita al piano esterno del terreno a sistemazione avvenuta.

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/segnalazione certificata 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.

4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nei casi di cambio di destinazione d'uso, il piano terra dei locali deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati di altezza di almeno 15 centimetri anche al fine di prevenire il rischio da gas radon.

#### *Articolo 50*

##### *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 51*

##### *Pertinenze*

1. Per qualificarsi pertinenza urbanistica 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 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. Sono consentite, a servizio delle abitazioni, pertinenze private quali pergolati, gazebo, grigliati, tettoie, tettoie per impianti fotovoltaici e/o solari, forni, barbecue.

4. E' consentita, a servizio degli annessi non pertinenti ad aziende agricole, la realizzazione di pergolati.

5. Le strutture pertinenziali, di cui ai precedenti commi 2 e 3, non potranno superare complessivamente il 30% della superficie coperta del fabbricato abitativo a cui la struttura pertinenziale è correlata, computando nel calcolo gli eventuali porticati.

6. La realizzazione delle suddette pertinenze è consentita 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; per "opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione dello stato del suolo, garantendo la facile rimozione", possono intendersi ricompresi i pali metallici infissi o avvitati al suolo per l'ancoraggio a terra purché accompagnati dalla certificazione della portanza relativo all'intera struttura supportata;

b) i manufatti devono risultare non tamponati;

c) i pergolati, i gazebo, i grigliati e le tettoie devono essere realizzati in legno, ferro o profilati metallici verniciati, mentre i forni e i barbecue 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) è possibile derogare, previo parere favorevole dell'Ufficio edilizia, alle disposizioni dei punti precedenti solo per le tettoie che ospitano impianti fotovoltaici e/o solari su tutta la superficie utile del tetto, fatta salva la sola superficie della copertura da riservare alle necessarie operazioni di ispezione e/o manutenzione dell'impianto fotovoltaico stesso;

e) è consentita l'installazione di piccoli manufatti in legname o in materiali plastici, privi di opere di fondazione, che non superino la superficie di 6 (sei) metri quadrati e con un'altezza media inferiore a metri 2,20; 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;

f) i materiali e i colori devono essere dettagliatamente specificati su progetto;

g) 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, tegole canadesi ecc, è ammesso solo se di colore rosso laterizio.

#### *Articolo 52* *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 4 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.
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 statale e regionale vigente.

*Articolo 53*  
*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 muratura 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 II. Edifici nel territorio aperto**

*Articolo 54*  
*Abitazioni del territorio aperto*

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 dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio vigenti.

2. Le nuove abitazioni devono essere inserite in modo coerente nel sistema insediativo presente nell'ambito di appartenenza e ubicate, possibilmente, lungo le strade esistenti alla distanza prevista dalle norme vigenti.

3. Fatto salvo quanto previsto dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio vigenti, le abitazioni di cui al precedente comma 2, devono avere le seguenti caratteristiche edilizie:

- a. massima semplicità di impianto volumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante regolari);
  - b. prospetti lineari, privi di sfalsamenti inutili, aperture in quantità e dimensioni strettamente legate alle necessità funzionali;
  - c. divieto assoluto di terrazze in aggetto;
  - d. possibilità di realizzazione di logge o porticati con superficie complessiva non superiore al 30% della superficie coperta del fabbricato e terrazze a tasca con superficie non superiore al 30% della superficie coperta del fabbricato; tali interventi sono esclusi dal calcolo della superficie massima dei vani abitabili e del volume; le terrazze a tasca devono essere costruite con arretramento di almeno mt. 1,50 dal filo esterno del fabbricato su tutti i lati e non possono essere realizzate sulla sommità delle coperture degli edifici;
  - e. paramenti murari in pietra locale a faccia vista o in altri materiali purché intonacati e tinteggiati con colori naturali a base terrosa o comunque colori dai toni spenti o pastello, non potendosi utilizzare in nessun modo i colori accesi e il colore bianco;
  - f. coperture in laterizio in forma di capanna o padiglione con pendenza non superiore al 30 per cento con esclusione di coperture piane nella sommità dell'edificio, salvo per i locali completamente interrati e per i terrazzi di copertura di corpi secondari;
  - g. le gronde dovranno essere realizzate sfruttando la medesima pendenza del tetto e coperte con il medesimo manto al fine di mantenere la continuità; non sono ammesse soluzioni in cemento armato tipo velette ed altre opere similari di rifinitura delle gronde;
  - h. canali e discendenti per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame;
  - i. altezza massima 2 piani;
  - j. infissi esterni in legno naturale, in legno o in metallo di colore marrone o verde; non è ammesso l'uso di avvolgibili;
  - k. comignoli dello stesso materiale usato per il rivestimento dei tamponamenti di facciata;
  - l. pavimenti elevati almeno di 30 centimetri sulla quota 0,00 riferita al piano esterno del terreno a sistemazione avvenuta;
  - m. vani interni adeguatamente pavimentati;
  - n. possibilità di realizzare pensiline a copertura degli ingressi con gli stessi materiali dell'edificio, oppure in ferro e vetro se tale soluzione ben si inserisce nel contesto architettonico, semplicemente ancorate o ammorsate alla parete.
4. Intorno alle costruzioni, per l'intero sviluppo del perimetro, deve essere realizzata una pavimentazione di larghezza non inferiore a 1 metro.

5. 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 servizio autobotte autorizzato o acqua di pozzo o di sorgente che deve essere, a cura del proprietario, certificata da laboratorio abilitato rispondente ai requisiti contemplati dalle vigenti norme igienico-sanitarie e sottoposta con periodicità almeno annuale ad accertamenti chimici e batteriologici.
6. Per le abitazioni esistenti, escluso quelle schedate dal piano strutturale, per le quali valgono le norme dell'allegato "A" delle n.t.a. del regolamento urbanistico, si applicano le precedenti norme valide per le nuove abitazioni, con le seguenti precisazioni:
7. 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) i fabbricati intonacati esternamente devono essere tinteggiati con colori naturali a base terrosa o comunque colori dai toni spenti o pastello, non potendosi utilizzare in nessun modo i colori accesi e il colore bianco fatti salvi i casi in cui sia comprovato con documentazione l'uso della tinteggiatura bianca sul fabbricato esistente.
8. Al fine di promuovere lo sviluppo della bioedilizia, il perseguimento del risparmio energetico e del recupero ambientale, potranno essere utilizzati ulteriori criteri e caratteristiche edilizie, rispetto a quelli precedentemente enunciati, anche attraverso interventi che prevedano l'inserimento di elementi innovativi, purché non ne conseguano rotture disarmoniche con gli assetti paesaggistici o forti contrasti con le regole conformative tipiche delle tradizioni costruttive locali. Gli interventi che prevedono l'inserimento di elementi innovativi sono sottoposti all'approvazione di un Piano di Recupero o, nei casi previsti dalla Legge, all'approvazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale con valenza di Piano Attuativo.

#### *Articolo 55*

##### *Annessi pertinenti ad aziende agricole*

1. Gli annessi, pertinenti ad aziende agricole, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche edilizie:
- a. non dovranno superare ml. 7.50 di altezza;
  - b. la tamponatura potrà essere in mattoni, pietra locale a faccia vista, legno, altri materiali purché intonacati e tinteggiati con colori naturali a base terrosa o comunque colori dai toni spenti o pastello, non potendosi utilizzare in nessun modo i colori accesi e il colore bianco;
  - c. le coperture dovranno essere in laterizio o in altro materiale purché tinteggiato del colore del laterizio;
  - d. le gronde dovranno essere realizzate sfruttando la medesima pendenza del tetto e coperte con il medesimo manto al fine di mantenere la continuità; non sono ammesse soluzioni in cemento armato tipo velette ed altre opere similari di rifinitura delle gronde.
  - e. canali e discendenti per lo smaltimento delle acque meteoriche in rame o in altro materiale purché di colore e finiture analoghi;

- f. infissi esterni in legno naturale, in legno o in metallo di colore marrone o verde; non è ammesso l'uso di avvolgibili;
  - g. vani interni adeguatamente pavimentati, salvo diverse necessità connesse alle attività dell'azienda;
  - h. possibilità di realizzazione di un piccolo servizio igienico.
2. Fatto salvo quanto previsto dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio vigenti, sono consentite strutture prefabbricate le cui superfici esterne devono essere completamente tinteggiate, con colori naturali a base terrosa o comunque colori dai toni spenti o pastello; nelle sole zone a Prevalente Funzione Agricola tali strutture devono essere completamente intonacate e tinteggiate con colori naturali a base terrosa o comunque colori dai toni spenti o pastello. Laddove non sia presente adeguata vegetazione atta alla schermatura dei nuovi manufatti, questa dovrà essere realizzata mediante filari di alberature già di notevole altezza e masse di vegetazione adeguate, di specie autoctone, su tutti i lati liberi da eventuali spazi di manovra.
3. E' ammesso derogare dai limiti di altezza e dalle prescrizioni relative alle coperture per gli impianti con caratteristiche speciali, come cantine specializzate, silos, e altri impianti agricolo-industriali assimilabili.
4. Per la realizzazione di eventuali servizi igienici, trattandosi di locali di servizio, non vige l'obbligo delle dimensioni minime. Tutti i servizi igienici devono comunque rispettare quanto previsto dalle norme vigenti e dal presente regolamento edilizio per lo smaltimento delle acque reflue.

#### *Articolo 56*

##### *Annessioni non pertinenti ad aziende agricole*

1. Per gli interventi da attuare negli annessi agricoli esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio, non pertinenti ad aziende agricole valgono le medesime caratteristiche edilizie di cui al comma 1 lettere b), c), d), e) f), g), h), commi 2 e 4 del precedente articolo 55, con le seguenti specifiche:
- a. massima semplicità di impianto piani volumetrico (volumi netti, definiti, impostati su piante rettangolari o quadrate);
  - b. prospetti semplici e lineari, privi di sfalsamenti;
  - c. copertura a forma di capanna;
  - d. divieto di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - e. divieto di realizzare ulteriore tramezzatura interna oltre quella esistente e oltre quella per il servizio igienico e di realizzare ulteriori aperture esterne oltre quelle esistenti e oltre quella dell'eventuale servizio igienico;
  - f. una porta di ingresso, anche finestrata e una finestra di mq massimo 1,50, oltre quella dell'eventuale servizio igienico, nei casi di ricostruzione;
  - g. possibilità di realizzare un caminetto o focolare per il riscaldamento;
  - h. divieto di installazione di impianti di climatizzazione.
2. Nei casi previsti dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio, è ammessa la realizzazione di nuovi annessi agricoli con le seguenti caratteristiche e prescrizioni:

- a. non dovranno comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi;
- b. siano realizzati in legno, al naturale o verniciato di colore marrone;
- c. non abbiano opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio;
- d. non dovranno superare ml. 3.00 di altezza;
- e. coperture in forma di capanna in materiali leggeri diversi dal laterizio, purché del colore di quest' ultimo;
- f. infissi esterni in legno al naturale o verniciati di colore marrone o verde; non è ammesso l'uso di avvolgibili;
- g. divieto di suddivisione dello spazio interno;
- h. possibilità di realizzazione di un piccolo servizio igienico, senza obbligo di rispetto delle dimensioni minime previste dal presente regolamento edilizio;
- i. divieto di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- j. una porta di ingresso, anche finestrata e una finestra di mq massimo 1,50, oltre quella dell'eventuale servizio igienico;
- k. possibilità di realizzare un caminetto o focolare per il riscaldamento;
- l. divieto di installazione di impianti di climatizzazione.

#### *Articolo 57*

##### *Locali adibiti al ricovero di animali da allevamento*

1. Negli edifici di nuova costruzione e nel riuso del patrimonio edilizio esistente, i locali di ricovero degli animali di cui al presente articolo, 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 dai locali di abitazione di altre proprietà.
2. La distanza di 300 metri dai locali di abitazione deve essere rispettata anche nel caso di stabulazioni fisse a cielo aperto.
3. Alla distanza prevista ai commi precedenti, è possibile derogare solo previo atto di assenso scritto da parte dei proprietari di immobili abitativi posti all'interno del raggio di 300 metri.
4. 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 aerazione e illuminazione, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in tema di benessere animale.
5. 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.
6. Gli abbeveratoi non possono essere alimentati direttamente dalla rete idrica pubblica.
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 58*

#### *Canili e Ricoveri per animali da cortile o amatoriali*

1. I canili di notevole concentrazione sono disciplinati dal regolamento urbanistico vigente.
2. Strutture di modeste dimensioni di ricoveri per cani, diverse da quelle di cui al comma 1), possono essere realizzate con comunicazione, solo se i ricoveri stessi sono costituiti con il semplice appoggio sul terreno delle cucce in legno o altro materiale prefabbricato leggero e tinteggiato con colori naturali a base terrosa o comunque colori dai toni spenti o pastello, con eventuale annessa superficie di modeste dimensioni impermeabilizzata e/o recintata per mezzo di pali in legno o ferro di colore verde, semplicemente infissi nel terreno e rete di colore verde, schermata da siepi di essenze autoctone.
3. I ricoveri per gli animali da cortile o amatoriali di notevole concentrazione sono disciplinati dal regolamento urbanistico vigente.
4. Strutture di modeste dimensioni di ricoveri per animali da cortile o amatoriali,, diverse da quelle di cui al comma 3), possono essere realizzate con comunicazione, solo se i ricoveri stessi sono costituiti con il semplice appoggio sul terreno direttamente o tramite sostegno di gabbie in legno o materiale metallico tinteggiato di colore verde, schermati da siepi di essenze autoctone, senza alcuna impermeabilizzazione dell'area di pertinenza.
5. Il ricovero per animali da cortile di cui al presente articolo devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a. ricovero per gli animali realizzato in muratura, intonacata con colori terrosi o comunque colori dai toni spenti o pastello, in legno aventi comunque pianta rettangolare e dimensioni massime alt: ml. 3,00, largh: ml. 3, prof: ml. 3 e copertura con pendenza massima 30%;
  - b. eventuale superficie impermeabilizzata a servizio del ricovero di dimensione massima 50 mq;
  - c. eventuale tettoia sovrastante il ricovero di superficie massima 30 mq., sostenuta da supporti in legno o in metallo e realizzata in legno o metallo e superficie in tela, materiale vegetale o plastico, sempre comunque ricoperta da materiale vegetale (scopi, cannuce e simili);
  - d. recinzione dell'area con palizzata in legno o rete a maglia sciolta o rigida sostenuta da pali in ferro o legno, con cancello di accesso realizzato interamente in legno o con telaio di elementi in legno o metallo.

### *Articolo 59*

#### *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 dai locali di abitazione 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 60*  
*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 dalla relativa normativa regionale.

*Articolo 61*  
*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 all'acquisizione del titolo legittimante e può avvenire soltanto installando idonei contenitori o serbatoi completamente interrati. E' ammessa la costruzione di tali strutture in muratura, calcestruzzo armato, elementi prefabbricati o simili purché l'altezza utile interna non sia superiore a mt.1,60.
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 previo acquisizione del titolo legittimante.
5. Gli impianti di cui al comma 3 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.

## **CAPO III. Edifici per insediamenti industriali, commerciali, artigianali e di rilevanza agricola**

### *Articolo 62*

#### *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.
2. Le caratteristiche dei locali degli edifici di cui al presente articolo devono essere conformi a quanto previsto dagli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro elaborati dalla Regione Toscana (delibera di Giunta Regionale n. 7490/91 e successivi aggiornamenti tecnici - Decreto Regione Toscana n. 7225 del 18/12/2002 e ss.mm.ii.).
3. 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 industriali, dei fabbricati agricoli di ricovero ecc.
4. 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.
5. 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.
6. 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, purché le colorazioni portino ad una uniformità con il colore "terra rossa di Siena" o comunque con tonalità terrose. Può 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;

7. 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 vetrate multiple in facciata necessarie alle esposizioni di prodotti, così da mantenere piacevole e plastico il rapporto telaio/vetro.

8. 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 o comunque dai toni spenti o pastello come i prospetti dei fabbricati; la struttura superiore, di altezza massima di 140 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 Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile. Le specie arboree e arbustive, previste all'interno dei singoli lotti, devono essere autoctone e 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.

9. 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.

10. 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 63*

#### *Locali destinati a uffici e negozi*

1. Gli uffici e i negozi, previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni e/o cambio di destinazione d'uso, 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. Previo parere dell'Autorità sanitaria è possibile derogare dalle dimensioni minime dei servizi igienici 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.

2. Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati e areati direttamente, i locali possono essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo, nel rispetto della normativa regionale vigente. 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 64*

#### *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 e ss.mm.ii..

## **CAPO IV. Requisiti igienico costruttivi**

### *Articolo 65 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 areate 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 66 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, P.A.I., approvato con delibera del Consiglio regionale del 25.01.2005 n.12.

### *Articolo 67*

#### *Pozzi*

1. La progettazione di pozzi finalizzati al reperimento di acque sotterranee deve avvenire seguendo i criteri costruttivi disposti dal PTC 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, dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio nonché dagli Enti preposti alla tutela del territorio competenti in materia.
3. La richiesta di ricerca idrica per i pozzi è sottoposta a titolo abilitativo supportato 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 68*

#### *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 alla Legge 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" e successive modifiche e integrazioni 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 del DM 37 del 22 gennaio 2008 e della Legge 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. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse deroghe, previo parere favorevole dell'A.S.L..

### *Articolo 69*

#### *Requisiti di carattere acustico*

1. Nella progettazione e nella realizzazione degli interventi edilizi devono essere rispettate le norme contenute nel D.P.C.M. 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.G.R.T. 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 secondo quanto prescritto dalla normativa di riferimento.

### *Articolo 70*

#### *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 parapetti 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.
7. Tutte le costruzioni e le opere edilizie in genere devono essere progettate e realizzate in modo da garantire un adeguato livello di sicurezza della struttura: la valutazione della sicurezza strutturale sia per le nuove costruzioni che per gli interventi su quelle esistenti, va eseguita nel rispetto della normativa tecnica vigente per le costruzioni in zona sismica.

8. in caso di lavori edilizi oggetto di *accertamento di conformità* in sanatoria ai sensi dell'art. 140 Legge Regione Toscana n. 1/2005 e ss. mm. ii. ed articoli 36 e 37 D.P.R. n. 380/2001 e ss. mm. ii. che riguardino opere ed interventi di cui all'art. 12 – D.P.G.R. 9 luglio 2009, n° 36/R, il tecnico abilitato dovrà presentare contestualmente all'istanza di accertamento di conformità al Comune una certificazione, ai sensi dell'art 481 C.P., dell'art 46, dell'art 47 e dell'art 76 del D.P.R. 445/00 e ss.mm.ii., di opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità non soggette ad autorizzazione o a preavviso scritto e deposito progetto di cui all'art 105 ter della LRT n° 01/05 e ss.mm.ii.. Per la dichiarazione di cui sopra si dovrà utilizzare l'apposito modulo predisposto dall'Ufficio edilizia.

### *Articolo 71*

#### *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 altri sistemi consentiti dalle normative vigenti e previa autorizzazione delle Autorità competenti.
2. 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.
3. 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 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.
4. 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.
5. 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. 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.

6. 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 72*

##### *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 80 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 73*

#### *Requisiti relativi agli impianti di smaltimento delle acque reflue*

1. Fatto salvo quanto stabilito al precedente Articolo 72, 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 74*

#### *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.
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 75*

##### *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 refluco 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, 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 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 76*  
*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 77*  
*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 78*

##### *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 DLgs 152/06 e successive modifiche e integrazioni.

#### *Articolo 79*

##### *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, serbatoio 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 80*

##### *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 81*

##### *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 82 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 75 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 75 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 83*

#### *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 al pertinente titolo abilitativo così come stabilito dalle norme vigenti.

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 84*

##### *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 85*

##### *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 scapolatura 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 V. Estetica edilizia e prescrizioni di carattere speciale per gli edifici e gli immobili**

#### *Articolo 86*

##### *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 87*

##### *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, anche in deroga a quanto sopra, 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 88*  
*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 89*  
*Sovrastrutture e impianti accessori degli edifici*

1. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (torrette, ascensori, scale, camini, abbaini 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/segnalazione certificata 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 90*  
*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 91*  
*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.
3. Le recinzioni dei fabbricati e dei loro resedi prospicienti spazi pubblici dovranno essere realizzati con muri di altezza non superiore a 1 metro sormontati da ringhiera, in modo che l'altezza complessiva della recinzione non sia superiore a 2 metri. Per gli altri lati, le recinzioni non possono superare l'altezza di 2 metri, fatti salvi i casi espressamente previsti dagli strumenti urbanistici vigenti.
4. Negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, le recinzioni devono essere progettate in modo da prevedere, ove necessario, idonei spazi per l'alloggiamento dei contenitori per la raccolta dei rifiuti in accordo con l'Ufficio lavori pubblici.
5. E' sempre vietata la chiusura di strade, viottoli, sentieri e simili con recinzioni continue. Può essere autorizzata dal responsabile dell'Ufficio di Polizia municipale 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.
6. Nel territorio aperto per la recinzione dei resedi e delle aree di pertinenza sono ammesse esclusivamente siepi costituite da specie autoctone locali. Eventuali reti o barriere di protezione dovranno essere comunque schermate da tali siepi. L'altezza delle recinzioni non potrà superare ml.2.
7. Sono ammesse recinzioni in pietra a faccia vista o intonacati e tinteggiati che non superino l'altezza di ml.1,00 ed eventuale sovrastante ringhiera in metallo di un'altezza massima di ml 0,80, fatti salvi eventuali colonnini intermedi, di altezza complessiva comunque non superiore a ml. 1,80, e quelli di supporto a cancellate.
8. Per la chiusura di appezzamenti relativi ad allevamenti e coltivazioni agricole sono ammesse recinzioni a palizzata di legno, a pali di legno e rete metallica. Eventuali cordoni in c.l.s. dovranno risultare completamente interrati.
9. 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 specie animali).

*Articolo 92*  
*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.
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 cuci-scuci, 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. La tinteggiatura deve essere con colori naturali a base terrosa o comunque colori dai toni spenti o pastello, non potendosi utilizzare in alcun modo i colori accesi e il colore bianco.
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.

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 93* *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 94* *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 Commissione di cui all'Articolo 23 del presente regolamento edilizio o degli organi consultivi di cui all'Articolo 24.

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 dalla competente commissione di cui all'Articolo 23 del presente regolamento edilizio.

### *Articolo 95* *Insegne, cartelli e numeri civici*

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.
5. 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.
6. A seguito di istanza da inoltrare all'Ufficio anagrafe secondo la modulistica in uso, il Comune assegna a ogni fabbricato il numero civico, da collocare a destra dell' ingresso.
7. 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.

*Articolo 96*  
*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 all'acquisizione preventiva di titolo abilitativo nonché di parere da parte dell'Ufficio di Polizia municipale, mentre non richiede alcun titolo abilitativo l'apposizione di tende non sporgenti oltre l'aggetto del balcone o aggettanti, senza fissaggio al suolo, su area privata. Nei condomini è fatto obbligo dell'uso di tendaggi della stessa tipologia e colorazione, quest'ultima dovrà richiamare il colore e la tonalità della facciata.

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.

5. 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 97 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.

## **Capo VI. Spazi pubblici, parcheggi e verde**

#### *Articolo 98 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 autoctone che garantiscono una buona ombreggiatura senza arrecare danno agli automezzi e che siano resistenti alla siccità.

*Articolo 99*  
*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.
3. Nel caso di nuove edificazioni i nulla osta relativi agli accessi carrabili devono essere presentati contestualmente alla presentazione della certificazione di abitabilità / agibilità.

*Articolo 100*  
*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 interrato 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 5 metri.

6. L'Ufficio urbanistica, 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 101 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 a basso consumo di energia da realizzare a cura e spese della proprietà nel rispetto delle Leggi nazionali e regionali sull'inquinamento luminoso e secondo un progetto da approvarsi dal Comune.
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 102 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, 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 lavori pubblici patrimonio fatte salve quelle di durata annuale che vengono rilasciate dall'Ufficio Polizia municipale.

#### *Articolo 103*

##### *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 104*

##### *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 Autorità se competenti per Legge. L'abbattimento abusivo degli alberi di alto fusto comporta una sanzione pecuniaria così come prevista dall'Articolo 132 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 del Comune, 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 del Comune 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 discariche 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 specie arboree da impiantare devono essere scelte nella gamma di quelle autoctone e tipiche locali;
  - 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 fine di garantirne la vita vegetativa.

## **Titolo VIII. Disposizioni sull'edilizia sostenibile**

### **Capo VII. Edilizia sostenibile**

#### *Articolo 105*

##### *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 nel quadro del piano di azione per l'energia sostenibile approvato con deliberazione di Consiglio comunale n° 17 del 14.04.2011 per addivenire entro il 2020 alla riduzione oltre il 20% delle emissioni di CO2.
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 106*

##### *Campo di applicazione e normative di riferimento*

1. Ai fini del presente titolo si deve tenere conto delle normative statali e regionali di settore vigenti, in via non esaustiva si indicano le norme contenute nel D.Lgs n° 28/11 di attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23.04.2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, nel D.lgs. n.192/05 e ss.mm.ii "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", 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). Si dovrà inoltre tener conto delle norme contenute negli strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio.

2. le autorizzazioni previste per realizzare gli impianti da fonti energetiche rinnovabili, e i casi in cui queste sono sostituite con una DIA (denuncia di inizio attività ai sensi della LR 1/2005 e LR 39/2005), con una PAS (Procedura Abilitativa Semplificata ai sensi del Dlgs 28/2011) o con una semplice comunicazione preventiva (cosiddetta "attività libera") al Comune, sono dettati dalla Legge statale e regionale.

3. La DIA, la PAS e la Comunicazione preventiva (laddove permesse) tengono luogo delle autorizzazioni energetiche ed edilizie. Se la zona è sottoposta a particolari vincoli (un vincolo paesaggistico o idrogeologico o altro) dovranno comunque essere acquisiti i nullaosta specifici. Per esempio, in caso di impianto da realizzarsi in area con un vincolo paesaggistico, a norma del Dlgs 42/2004, dovrà comunque essere acquisita la relativa autorizzazione paesaggistica.

#### *Articolo 107 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 106 in base ai quali vengono verificati i livelli di prestazione delle stesse.

## **Capo VIII. Requisiti per la progettazione edilizia sostenibile**

#### *Articolo 108 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, fatti salvi gli obblighi previsti dalle norme vigenti.

#### *Articolo 109*

##### *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 faticanza delle strutture (cementi, calci sintetiche, vernici di derivazione polimerica, coibentanti polimerici ecc.).
3. Isolamento termico degli edifici: per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura) come definito dal DLgs 192/05 e ss.mm.ii., per:
  - strutture verticali opache
  - strutture opache orizzontali o inclinate (coperture, pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno).
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 o aria che garantisca le prestazioni termiche obbligatorie dalla normativa vigente.
6. In caso di manutenzione straordinaria 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. Se il sistema di copertura 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*: nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti in caso di interventi edilizi nei quali sia prevista la sostituzione dei serramenti, a eccezione delle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate, è obbligatorio l'utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media (U), riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore ai limiti definiti nel DLgs 192/05 e ss.mm.ii.. Per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza termica (U) deve essere non superiore ai limiti definiti nel DLgs 192/05 e ss.mm.ii. . Per quanto riguarda i cassonetti, la trasmittanza media non potrà essere superiore a quella dei serramenti.

*Articolo 110*  
*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 111*  
*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 112*  
*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'impianto di riscaldamento è alimentato a metano o a gasolio il rendimento globale medio stagionale dell'impianto termico deve essere non inferiore a quanto indicato nel DLgs 192/05 e ss.mm.ii. .

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

- a) aumentare l'incentivazione per queste tipologie di impianti per edifici ad uso abitativo;
- b) 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.

5. 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.

6. 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).

7. 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.

8. 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.

9. 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 113*

#### *Uso fotovoltaico e pannelli solari e geotermia a bassa entalpia*

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

2. Nell'installazione di *impianti fotovoltaici* si deve tenere conto, fatte salve le norme nazionali e regionali che disciplinano la materia, delle seguenti indicazioni:

a) gli impianti posizionati nei tetti devono essere aderenti o integrati con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda (riferirsi alle direttive del GSE Gestore Servizio Elettrico sull'integrazione architettonica);

b) in caso di nuove edificazioni ad uso abitativo, nel rispetto di quanto previsto all'art 11 e all'allegato 3 del D.Lgs n° 28/11 di attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23.04.2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, è da considerarsi obbligatoria l'installazione di almeno 1,5 kWp di fotovoltaico per unità abitativa. Nel caso in cui ciò non fosse possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative osservando quanto previsto ai punti 7 e 8 dell'allegato 3 del D.Lgs 28/11 di attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23.04.2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE;

c) in caso di ristrutturazione rilevanti di un edificio ad uso abitativo, nel rispetto di quanto previsto all'art 11 e all'allegato 3 del D.Lgs richiamato al precedente punto b), è da considerarsi obbligatorio l'installazione di un impianto fotovoltaico di dimensione opportuna per soddisfare almeno in parte, minimo 30%, i consumi elettrici del fabbricato. Nel caso in cui ciò non fosse possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative osservando i punti 7 e 8 dell'allegato richiamato al precedente punto b);

d) in caso di nuove costruzioni ad uso industriale/artigianale di cui all'art. 62 è da considerarsi obbligatoria l'installazione di almeno 5 kWp di fotovoltaico. Nel caso in cui ciò non fosse possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative osservando i punti 7 e 8 dell'allegato richiamato al precedente punto b);

e) in caso di ristrutturazione rilevanti di un fabbricato ad uso industriale/artigianale, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs n° 28/11 di attuazione della Direttiva 2009/28/CE

del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23.04.2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, è da considerarsi obbligatorio l'installazione di un impianto fotovoltaico di dimensione opportuna per soddisfare almeno in parte, minimo 50%, i consumi elettrici del fabbricato. Nel caso in cui ciò non fosse possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative osservando i punti 7 e 8 dell' allegato richiamato al precedente punto b);

f) 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..).

3. Nelle zone di pregio ambientale, così come riconosciute dagli strumenti della pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio, i pannelli solari e fotovoltaici sono ammissibili, purché abbiano requisiti di minor impatto visivo con il contesto circostante e abbiano colorazione e forma in armonia con i manufatti su cui sono posizionati.

4. Nell'installazione di *impianti di solare termico*, nel rispetto di quanto previsto all'art 11 e all'allegato 3 del D.Lgs 28/11 di attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23.04.2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, si deve tenere conto delle seguenti indicazioni:

a) è da considerarsi obbligatoria l'installazione di questa tipologia di impianti a servizio di edifici di nuova costruzione (sia ad uso civile che industriale/artigianale) in maniera da sopperire almeno al 60 per cento del fabbisogno dell'utenza. Nel caso in cui ciò non fosse possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative osservando quanto previsto ai punti 7 e 8 dell'allegato 3 del D.Lgs di attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23.04.2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE;

b) è da considerarsi obbligatoria l'installazione di questa tipologia di impianti a servizio edifici in cui vi sia una ristrutturazione rilevante di un edificio (sia ad uso civile che industriale/artigianale) in maniera da sopperire almeno al 60 per cento del fabbisogno dell'utenza. Se ciò non fosse possibile, il progettista deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre delle alternative, osservando i punti 7 e 8 dell'allegato richiamato al precedente punto a);

c) è da considerarsi prioritaria l'installazione di questi impianti a servizio di 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. Nel rispetto di quanto previsto all'art 11 e all'allegato 3 del D.Lgs di attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23.04.2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, 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, 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 essere realizzati nei pressi dell'edificio asservito compatibilmente con la presenza di sufficiente insolazione come dimostrato da relazione tecnica e 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.

7. Fatto salvo quanto previsto all'art 11 comma 2 del D.Lgs di attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23.04.2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE, gli interventi che sono localizzati in aree ricomprese nel campo di applicazione del D.lgs n.42/2004 o soggette a vincolo idrogeologico, devono preventivamente acquisire autorizzazione formale se prevista per il tipo d'intervento in progetto. A tal fine deve essere presentata, in aggiunta a quella prevista per l'autorizzazione paesaggistica, la seguente documentazione descrittiva dell'intervento:

a) i dati identificativi e ubicazione;

b) i dati catastali;

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

d) la relazione tecnica ed elaborati grafici;

e) la descrizione delle caratteristiche dell'impianto.

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/raffrescamento consigliata dal presente regolamento. Per le prescrizioni tecniche in attesa della normativa specifica è buona norma far riferimento alle norme tecniche VDI 4640.

#### *Articolo 114*

##### *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 115*

##### *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.

#### *Articolo 116*

##### *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 da intendersi 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 121.

<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.	60 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 nel D.Lgs.192/05 e ss.mm.ii.
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 nel D.Lgs.192/05 e ss.mm.ii
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 IX. Certificazione energetica

### *Articolo 117 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, fermi restando gli obblighi di Legge.
3. Nelle *ristrutturazioni rilevanti di un edificio ad uso abitativo* ci si dovrà attenere a quanto previsto dal D. lgs n° 28/2011 e ss.mm.ii. dalla normativa di settore vigente e dal presente regolamento.
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, fermi restando gli obblighi di Legge.
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, fermi restando gli obblighi di Legge.

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 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 e ss.mm.ii. .

9. L'elenco degli elaborati è aggiornabile periodicamente con atto 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 bancaria o con primaria agenzia assicurativa nazionale, a prima richiesta 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 119 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 118*  
*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 atto dirigenziale.
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 121.
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 121.

*Articolo 119*  
*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. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, ed alla relazione tecnica di cui all'art. 8 c. 1 D.Lgs 192/05 e successive modifiche e integrazioni, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori, e presentati al Comune contestualmente alla dichiarazione di fine lavori. La dichiarazione di fine lavori è inefficace a qualsiasi titolo se la stessa non è accompagnata da tale documentazione asseverata.
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. Il Comune, anche avvalendosi di esperti o di organismi esterni qualificati e indipendenti, provvede ad effettuare a campione il controllo del rispetto delle prescrizioni di cui al D. Lgs. 28/11 e DLgs 192/05 successive modifiche e integrazioni attraverso accertamenti e ispezioni in corso d'opera ovvero entro cinque anni dalla data di fine lavori dichiarata dal committente. Il Comune effettua le operazioni di controllo anche su richiesta del committente, dell'acquirente o del conduttore dell'immobile. Il costo degli accertamenti ed ispezioni di cui è posto a carico dei richiedenti.

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 competente.
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 121.
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 120*

##### *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 e le ristrutturazioni rilevanti 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 121*

##### *La quantificazione degli incentivi*

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

#### *Articolo 122*

##### *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 123*

*Deroghe ai parametri urbanistico edilizi*

1. In applicazione del D.Lgs. 30 maggio 2008, n.115 e ss.mm.ii., 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 124 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 Governo del Territorio, Sviluppo Sostenibile.
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 segnalazioni certificate 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 segnalazioni certificate 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 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 3 c.1 lett b, della L.36/2001 e ss.mm.ii.).
9. Gli impianti non potranno essere realizzati nelle zone collinari sottoposte a vincolo paesaggistico.

#### *Articolo 125*

##### *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 3 c. 1 lett b), della L.36/2001 e ss.mm.ii.).
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.Lgs 493/1996 e ss.mm.ii. 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 c.1 lett b) della L.36/2001 ss.mm.ii.), 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 126*

#### *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 127*  
*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 128*  
*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 129*

#### *Entrata in vigore del regolamento edilizio*

1. Il presente regolamento edilizio entra in vigore e diviene quindi esecutivo, decorsi 15 giorni dalla pubblicazione all'Albo Pretorio della deliberazione comunale di approvazione dello stesso.

### *Articolo 130*

#### *Disposizioni transitorie e abrogazioni*

1. Fatto salvo quanto previsto ai commi successivi, a decorrere dalla data in entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

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. E' fatta salva la modulistica predisposta dall'Ufficio edilizia in uso alla data di entrata in vigore del presente regolamento se non modificata all'approvazione dello stesso, tutti i modelli comunque vengono aggiornati periodicamente con atto dirigenziale.

4. Le disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio che modificano norme o che contrastano con regole attualmente contenute negli strumenti urbanistici comunali (piano strutturale e regolamento urbanistico) entrano in vigore solamente al momento dell'intervenuta esecutività della variante agli strumenti urbanistici stessi.

5. Su istanza dell'interessato, 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 nonché le loro varianti, rimangono quindi sottoposti alle disposizioni del regolamento previgente entro il periodo di validità del titolo abilitativo.

6. 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 del Comune.

### *Articolo 131*

#### *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 132*

*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. Fatto salvo il comma precedente, la mancata ottemperanza alle prescrizioni imposte dal presente regolamento edilizio è soggetta a sanzione amministrativa da € 25,00 a € 500,00.

*Articolo 133*

*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 Contenuto e aggiornamento del Regolamento edilizio comunale .....	1
<i>Titolo II. Definizione degli interventi e tipologia degli atti</i> .....	2
<i>Capo I. Definizione degli interventi</i> .....	2
Articolo 3 Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale .....	2
Articolo 4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	2
Articolo 5 Interventi di nuova edificazione.....	2
Articolo 6 Sistemazione delle aree scoperte urbane.....	3
Articolo 7 Demolizione.....	3
<i>Capo II. Casi di esclusione dal titolo abilitativo</i> .....	4
Articolo 8 Opere non soggette a titolo abilitativo .....	4
<i>Titolo III. Disposizioni procedurali</i> .....	5
<i>Capo I. Interventi diretti</i> .....	5
Articolo 9 Permesso di costruire .....	5
Articolo 10 Denuncia di inizio attività-segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.)	6
Articolo 11 Varianti al progetto e varianti in corso d' opera .....	7
Articolo 12 Ultimazione dei lavori, certificato di conformità, certificato di abitabilità o agibilità.....	7
Articolo 13 Contributi per il permesso di costruire per la denuncia di inizio attività/segnalazione certificata di inizio attività e diritti segreteria.....	8
<i>Capo II. Piani attuativi e piani di settore</i> .....	9
Articolo 14 Tipologia dei piani attuativi, contenuti generali, validità .....	9
Articolo 15 Convenzione urbanistica, penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni	10
Articolo 16 Progetti unitari convenzionati (Puc) .....	10
<i>Capo III. Altri procedimenti amministrativi</i> .....	11
Articolo 17 Certificazione di destinazione urbanistica .....	11
Articolo 18 Abusi edilizi e sanzioni.....	11
Articolo 19 Autorizzazione paesaggistica.....	12
Articolo 20 Nulla-osta relativo al vincolo idrogeologico.....	12
Articolo 21 Opere da eseguire con urgenza .....	13
Articolo 22 Manifestazioni a carattere temporaneo .....	13
<i>Capo IV. Commissioni e organi collegiali</i> .....	14
Articolo 23 Commissione per il paesaggio .....	14
Articolo 24 Altri organi consultivi: Consulta del paesaggio e Osservatorio locale sulle attività estrattive .....	15
<i>Titolo IV. Parametri edilizi e urbanistici</i> .....	16
Articolo 25 Altezza netta e lorda del piano.....	16
Articolo 26 Altezza di un edificio.....	16
Articolo 27 Superficie lorda di pavimento e superficie utile .....	17
Articolo 28 Superficie coperta e rapporto di copertura.....	17
Articolo 29 Superficie fondiaria, indice fondiario, superficie territoriale e indice territoriale .....	18
Articolo 30 Volume di un edificio .....	19
Articolo 31 Distanza degli edifici dai confini e dalle strade .....	19
Articolo 32 Distanza tra i fabbricati.....	20

*Titolo V. Esecuzione del permesso a costruire, della denuncia di inizio attività e della segnalazione certificata di inizio attività.....22*

<i>CAPO I. Esecuzione e condotta dei lavori.....</i>	<i>22</i>
Articolo 33 Organizzazione del cantiere.....	22
Articolo 34 Scavi e demolizioni, terre e rocce da scavo .....	22
Articolo 35 Opere provvisorie di cantiere e altre forme di occupazione del suolo pubblico .....	23

*Titolo VI. Requisiti igienico-sanitari e costruttivi..... 25*

<i>CAPO I. Requisiti specifici degli edifici per abitazione.....</i>	<i>25</i>
Articolo 36 Classificazione dei locali di abitazione.....	25
Articolo 37 Locali fuori terra, interrati e seminterrati.....	25
Articolo 38 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno .....	26
Articolo 39 Illuminazione dei locali di abitazione .....	26
Articolo 40 Requisiti relativi all'aerazione .....	27
Articolo 41 Altezza dei locali ad uso residenziale .....	28
Articolo 42 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali.....	28
Articolo 43 Soppalchi .....	30
Articolo 44 Dichiarazione di alloggio antigienico o di alloggio inabitabile .....	31
Articolo 45 Locali destinati ad accessori e servizi.....	31
Articolo 46 Volumi tecnici.....	32
Articolo 47 Caratteristiche dei locali sottotetto.....	32
Articolo 48 Caratteristiche dei piani interrati e seminterrati.....	33
Articolo 49 Caratteristiche dei piani terra degli edifici di nuova costruzione.....	33
Articolo 50 Caratteristiche delle chiostrine e dei cavedi.....	34
Articolo 51 Pertinenze .....	34
Articolo 52 Piscine.....	35
Articolo 53 Scale.....	36

*Capo V. Edifici nel territorio aperto..... 36*

Articolo 54 Abitazioni del territorio aperto.....	36
Articolo 55 Annessi pertinenti ad aziende agricole .....	38
Articolo 56 Annessi non pertinenti ad aziende agricole .....	39
Articolo 57 Locali adibiti al ricovero di animali da allevamento.....	40
Articolo 58 41	
Canili e Ricoveri per animali da cortile o amatoriali .....	41
Articolo 59 Concimaie .....	41
Articolo 60 Serre e manufatti temporanei.....	42
Articolo 61 Cisterne, invasi e vasche di irrigazione.....	42

*Capo VI. Edifici per insediamenti industriali, commerciali, artigianali e di rilevanza agricola..... 43*

Articolo 62 Edifici per insediamenti industriali, commerciali, artigianali e di rilevanza agricola .....	43
Articolo 63 Locali destinati a uffici e negozi.....	45
Articolo 64 Caratteristiche dei locali adibiti alla manipolazione, al deposito e alla somministrazione di alimenti e bevande.....	45

*Capo VII. Requisiti igienico costruttivi..... 46*

Articolo 65 Salubrità del terreno.....	46
Articolo 66 Sicurezza idraulica.....	46
Articolo 67 Pozzi .....	47
Articolo 68 Requisiti di carattere termico .....	47

Articolo 69 Requisiti di carattere acustico .....	48
Articolo 70 Requisiti relativi alla sicurezza .....	48
Articolo 71 Requisiti relativi al rifornimento idrico .....	49
Articolo 72 Requisiti relativi agli impianti di smaltimento delle acque meteoriche dilavanti .....	50
Articolo 73 Requisiti relativi agli impianti di smaltimento delle acque reflue .....	51
Articolo 74 Requisiti relativi alle centrali di sollevamento.....	51
Articolo 75 Requisiti relativi a recapiti diversi dalla pubblica fognatura .....	52
Articolo 76 Fosse biologiche .....	53
Articolo 77 Fosse settiche del tipo Imhoff.....	53
Articolo 78 Depuratori a ossidazione totale e a filtro percolatore .....	54
Articolo 79 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione.....	55
Articolo 80 Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti .....	56
Articolo 81 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio .....	57
Articolo 82 Fitodepurazione .....	58
Articolo 83 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi.....	59
Articolo 84 Caratteristiche dei locali ai fini della prevenzione degli incendi .....	60
Articolo 85 Caratteristiche delle centrali termiche .....	60
<i>Titolo VII. Ornato pubblico, decoro e arredo urbano .....</i>	<i>61</i>
<i>Capo VIII. Estetica edilizia e prescrizioni di carattere speciale per gli edifici e gli immobili .....</i>	<i>61</i>
Articolo 86 Decoro generale e criteri per l'esecuzione di opere sul patrimonio edilizio esistente .....	61
Articolo 87 Estetica degli edifici.....	61
Articolo 88 Obbligo di manutenzione.....	62
Articolo 89 Sovrastrutture e impianti accessori degli edifici.....	62
Articolo 90 Canali di gronda e pluviali.....	62
Articolo 91 Recinzioni .....	63
Articolo 92 Intonaci e tinteggiature .....	64
Articolo 93 Elementi di pregio.....	65
Articolo 94 Opere da attuarsi in edifici di interesse storico, artistico, architettonico e monumentale .....	65
Articolo 95 Insegne, cartelli e numeri civici.....	65
Articolo 96 Aggetti, sporgenze e tende.....	66
Articolo 97 Balconi e pensiline.....	67
<i>Capo IX. Spazi pubblici, parcheggi e verde.....</i>	<i>67</i>
Articolo 98 Parcheggi .....	67
Articolo 99 Accessi carrabili.....	68
Articolo 100 Infrastrutture territoriali .....	68
Articolo 101 Illuminazione di strade e spazi pubblici.....	69
Articolo 102 Chioschi e edicole.....	69
Articolo 103 Installazione di indicatori e altri apparecchi .....	70
Articolo 104 Prescrizione per la salvaguardia e per la formazione del verde.....	70
<i>Titolo VIII. Disposizioni sull'edilizia sostenibile.....</i>	<i>72</i>
<i>Capo X. Edilizia sostenibile .....</i>	<i>72</i>
Articolo 105 Finalità .....	72
Articolo 106 Campo di applicazione e normative di riferimento.....	72
Articolo 107 Strumenti.....	73
<i>Capo XI. Requisiti per la progettazione edilizia sostenibile.....</i>	<i>73</i>
Articolo 108 Progettazione .....	73
Articolo 109 Isolamento termico degli edifici, coibentazioni e intonaci .....	74

Articolo 110 Bioclimatica.....	76
Articolo 111 Orientamento .....	76
Articolo 112 Sistemi di riscaldamento ad alto rendimento e a bassa temperatura e irraggiamento.....	76
Articolo 113 Uso fotovoltaico e pannelli solari e geotermia a bassa entalpia .....	78
Articolo 114 Messa in opera di impianti a bassa emissione di smog elettromagnetico ....	81
Articolo 115 Accumulo e riciclo delle acque meteoriche .....	81
Articolo 116 Requisiti minimi obbligatori e incentivanti .....	81
<i>Capo XII. Certificazione energetica .....</i>	<i>82</i>
Articolo 117 Procedimento .....	82
Articolo 118 Il sistema di valutazione .....	84
Articolo 119 Verifiche sulle opere .....	84
Articolo 120 Obbligo di certificazione di qualità energetica e controllo .....	85
Articolo 121 La quantificazione degli incentivi.....	85
Articolo 122 Sanzioni relative all'edilizia sostenibile .....	85
Articolo 123 Deroghe ai parametri urbanistico edilizi.....	86
<i>Titolo IX. Disposizioni relative alle stazioni radiobase per la telefonia cellulare .....</i>	<i>87</i>
Articolo 124 Criteri generali di progettazione .....	87
Articolo 125 Tutela della popolazione e dei lavoratori impegnati nei pressi delle antenne per attività non connesse con l'impianto stesso.....	88
Articolo 126 Criteri di verifica strumentali dei livelli di campo elettromagnetico prodotti dalle stazioni radiobase.....	89
Articolo 127 Identificazione degli impianti .....	90
Articolo 128 Cartellonistica di cantiere .....	90
<i>Titolo X. Disposizioni transitorie e finali.....</i>	<i>91</i>
Articolo 129 Entrata in vigore del regolamento edilizio.....	91
Articolo 130 Disposizioni transitorie e abrogazioni .....	91
Articolo 131 Deroghe.....	91
Articolo 132 Sanzioni .....	92
Articolo 133 Rispetto dei diritti di terzi .....	92