

# Regolamento Edilizio

Comune di San Giovanni Valdarno

# RE

---

IL SINDACO  
dott. Maurizio Viligiardi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
dott. Marco Spadaccio

IL DIRIGENTE DELL'AREA2 TECNICA  
arch. Vito Disabato

aprile 2014



TITOLO I	NORME GENERALI .....	7
Capo I	Oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio .....	7
art. 1	Finalità del Regolamento Edilizio .....	7
art. 2	Contenuti del Regolamento Edilizio .....	7
art. 3	Efficacia del Regolamento Edilizio .....	7
art. 4	Sanzioni sulla mancata applicazione del Regolamento Edilizio .....	7
Capo II	Strumenti di servizio al cittadino e di tutela degli interessi pubblici e collettivi .....	9
art. 5	Organi consultivi .....	9
art. 6	Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni .....	10
art. 7	Commissione Comunale per il Paesaggio .....	10
TITOLO II	DEFINIZIONI E PROCEDURE .....	12
Capo I	Definizioni urbanistiche ed edilizie .....	12
art. 8	St Superficie territoriale .....	12
art. 9	S1 Superficie per urbanizzazione primaria .....	12
art. 10	S2 Superficie per urbanizzazione secondaria .....	12
art. 11	Se Superficie edificabile .....	12
art. 12	Sf Superficie fondiaria .....	12
art. 13	Sc Superficie coperta .....	13
art. 14	Rc Rapporto di copertura .....	13
art. 15	Sp Superficie permeabile .....	13
art. 16	SUL Superficie utile lorda .....	13
art. 17	SAL Superficie accessoria lorda .....	16
art. 18	SU Superficie utile abitabile .....	16
art. 19	SNR Superficie non residenziale .....	16
art. 20	Volume e Altezza virtuale .....	16
art. 21	Np Numero dei piani .....	17
art. 22	It Indice di utilizzazione territoriale .....	17
art. 23	If Indice di utilizzazione fondiaria .....	18
art. 24	Ut Rapporto di utilizzazione territoriale .....	18
art. 25	Ac Aree di cessione .....	18
art. 26	A Indice di piantumazione degli alberi .....	18
art. 27	Sagoma degli edifici .....	18
art. 28	Altezza massima .....	18
art. 29	Distanze .....	19
Capo II	Tipologie di intervento indiretto .....	21
art. 30	Definizioni degli interventi indiretti .....	21
art. 31	Contenuti dei piani attuativi .....	21
art. 32	Norme particolari per i piani attuativi .....	23
art. 33	Contenuti dei PAPMAA .....	25
art. 34	Norme particolari per i PAPMAA .....	26
art. 35	Contenuti delle autorizzazioni per la coltivazione di cave .....	27
art. 36	Norme particolari per le autorizzazioni per la coltivazione di cave .....	31
art. 37	Procedura di approvazione dei piani attuativi .....	31
art. 38	Procedure di approvazione dei PAPMAA .....	33
art. 39	Procedure di approvazione delle autorizzazioni per la coltivazione di cave .....	33
Capo III	Tipologie di intervento diretto .....	35
art. 40	Manutenzione ordinaria .....	35
art. 41	Manutenzione straordinaria .....	35
art. 42	Restauro e Risanamento conservativo .....	36
art. 43	Ristrutturazione Edilizia .....	38
art. 44	Nuova costruzione .....	42
art. 45	Demolizione .....	42
art. 46	Sostituzione edilizia .....	43
art. 46 bis	Disposizioni per gli interventi di ampliamento .....	43
art. 47	Realizzazione di impianti da fonti rinnovabili .....	43
art. 48	Procedure degli interventi diretti .....	46
art. 49	Procedure per il rilascio del permesso di costruire .....	48

art. 50	Norme particolari per il permesso di costruire .....	52
art. 51	Procedure per le denunce di inizio attività .....	54
art. 51 bis -	Procedure per le comunicazioni di attività edilizia libera.....	54
art. 52	Procedure e modalità di presentazione dei progetti edilizi per il Centro Storico .....	55
art. 53	Procedure e modalità di presentazione dei progetti edilizi per gli edifici di cui all'art. 15 del RU .....	58
art. 54	Modalità di calcolo dell'indice fondiario medio di cui all'art. 19 comma 6 del RU e procedure.....	58
art. 55	Incentivi per l'edilizia sostenibile: disposizioni e procedure .....	59
art. 55.bis	Sviluppo della mobilità mediante veicoli a basse emissioni complessive .....	61
art. 56	Opere da eseguirsi con procedura di urgenza.....	61
art. 57	Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi.....	62
art. 58	Opere di pubblico interesse .....	62
art. 58 bis	Occupazione di aree pubbliche .....	63
Capo IV	Partecipazione al procedimento e diritto di accesso.....	65
art. 59	Comunicazione di avvio del procedimento .....	65
art. 60	Intervento nel procedimento .....	65
art. 61	Accordi procedimentali e sostitutivi.....	66
art. 62	Accesso agli atti formale e informale .....	66
art. 63	Visione dei documenti.....	67
art. 64	Rilascio di copie.....	67
<b>TITOLO III</b>	<b>ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI .....</b>	<b>68</b>
Capo I	Norme di carattere generale .....	68
art. 65	Rispetto dei diritti di terzi.....	68
art. 66	Prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.....	68
art. 67	Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale.....	68
art. 68	Disposizioni per i nuovi interventi e le ristrutturazioni in materia di tutela delle risorse.....	69
art. 69	Disposizioni in merito all'illuminazione degli spazi pubblici.....	72
art. 70	Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.....	73
art. 71	Tolleranze di costruzione.....	74
art. 72	Logge, porticati, pergolati e gazebo.....	74
art. 73	Parcheggi e garage .....	74
art. 74	Locali tecnici .....	76
art. 74 bis	interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi .....	76
Capo II	Norme specifiche per gli edifici storici.....	77
art. 75	Modalità esecutive delle opere per gli edifici del Centro Storico.....	77
art. 76	Cavedi e chiostrine nel Centro Storico.....	81
art. 77	Materiali nel Centro Storico .....	81
art. 78	Pavimentazioni nel Centro Storico.....	81
art. 79	Illuminazione nel Centro Storico .....	81
art. 80	Modalità esecutive delle opere per gli edifici di cui all'art. 17 del RU.....	82
art. 81	Insegne luminose .....	82
art. 82	Affissione pubblica e bacheche .....	83
art. 83	Arredo urbano e occupazione aree pubbliche .....	83
Capo III	Requisiti specifici degli edifici residenziali.....	84
art. 84	Alloggi inabitabili.....	84
art. 85	Classificazione dei locali di abitazione.....	84
art. 86	Locali abitabili .....	84
art. 87	Locali non abitabili .....	84
art. 88	Locali fuori terra, interrati e seminterrati .....	85
art. 89	Illuminazione dei locali di abitazione.....	85
art. 90	Requisiti relativi all'aerazione .....	86
art. 91	Altezza dei locali ad uso residenziale .....	88
art. 92	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali.....	88
art. 93	Soppalchi.....	90
Capo IV	Requisiti specifici dei luoghi di lavoro .....	91
art. 94	Locali non destinati alla residenza.....	91
art. 95	Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro .....	91
art. 96	Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro .....	92
art. 97	Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro .....	93
art. 98	Luoghi di lavoro in edifici esistenti .....	93
art. 99	Caratteristiche degli ambienti di lavoro.....	93

art. 100	Caratteristiche degli ambienti di vendita.....	96
art. 101	Caratteristiche degli ambienti di ufficio.....	96
art. 102	Caratteristiche degli ambienti di supporto .....	97
art. 103	Caratteristiche degli ambienti di servizio .....	97
Capo V	Requisiti dei luoghi adibiti a funzioni diverse .....	99
art. 104	Funzioni regolate da norme specifiche.....	99
art. 105	Funzioni non regolate da norme specifiche.....	99
Capo VI	Strutture temporanee.....	100
art. 106	Realizzazione di strutture temporanee.....	100
art. 107	Definizione di costruzioni temporanee .....	100
art. 108	Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee .....	100
art. 109	Ambito temporale delle autorizzazioni.....	100
art. 110	Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio.....	100
art. 111	Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ...	101
art. 112	Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi.....	101
art. 113	Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni. ....	101
art. 114	Documentazione e garanzie. ....	101
Capo VII	Norme specifiche per le aree agricole .....	103
art. 115	Aree di pertinenza degli edifici storici.....	103
art. 116	Recinzioni .....	103
art. 117	Pergolati.....	104
art. 118	Infissi esterni .....	104
art. 119	Nuovi annessi agricoli .....	104
art. 120	Annessi temporanei .....	105
art. 121	Annessi a servizio di attività part-time .....	106
art. 122	Garage e locali interrati .....	106
art. 123	Attività sportive nel territorio agricolo .....	107
art. 124	Norme specifiche per il Parco del Poggio della Ciulla .....	108
Capo VIII	Esecuzione dei lavori.....	109
art. 125	Comunicazione di inizio lavori.....	109
art. 126	Prescrizioni per il cantiere .....	110
art. 127	Interruzione dei lavori.....	110
art. 128	Documenti da conservare presso il cantiere .....	110
art. 129	Occupazione di suolo pubblico .....	111
art. 130	Comunicazione di ultimazione lavori .....	111
art. 131	Altri adempimenti .....	112
art. 132	Opere soggette ad attestazione di agibilità .....	112
art. 133	Documentazione obbligatoria per la certificazione di agibilità/abitabilità .....	113
art. 134	Salubrità delle costruzioni .....	114
art. 135	Procedura per l'istruttoria della certificazione di agibilità/ abitabilità.....	114
art. 136	Controlli e verifiche.....	114
art. 137	Sanzioni relative alla mancata applicazione della disciplina sull'esecuzione dei lavori.....	115
<b>TITOLO IV</b>	<b>NORME TECNOLOGICHE.....</b>	<b>117</b>
Capo I	Norme generali .....	117
art. 138	Ambito di applicazione .....	117
art. 139	Salubrità del terreno.....	117
art. 140	Materiali da costruzione .....	117
art. 141	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza .....	118
art. 142	Riscaldamento degli edifici.....	118
art. 143	Camini e canne fumarie .....	119
art. 144	Apparecchi a fiamma libera.....	120
art. 145	Isolamento termico degli edifici .....	120
art. 146	Isolamento acustico degli edifici.....	122
art. 147	Energia elettrica .....	124
art. 148	Impianti elettrici .....	124
art. 149	Esposizione a campi elettromagnetici .....	125
art. 150	Prevenzione incendi.....	125
art. 151	Centrali termiche.....	126
art. 152	Rifornimento idrico .....	126
art. 153	Requisiti relativi alla riservatezza. ....	126

art. 154	Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.....	126
art. 155	Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza .....	127
art. 156	Impianti igienici .....	129
art. 157	Scale .....	130
art. 158	Cortili.....	131
art. 159	Chiostrine.....	132
art. 160	Cavedi.....	133
art. 161	Antenne e parabole.....	133
art. 162	Pompe di calore ed altri impianti tecnologici .....	135
Capo II	Smaltimento dei liquami.....	137
art. 163	Acque pluviali ed acque reflue .....	137
art. 164	Corpi ricettori finali .....	137
art. 165	Pubbliche fognature .....	138
art. 166	Abitanti equivalenti.....	138
art. 167	Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	138
art. 168	Raccolta e smaltimento delle acque reflue.....	139
art. 169	Fosse biologiche .....	141
art. 170	Fosse settiche tipo Imhoff .....	143
art. 171	Depuratori ad ossidazione totale.....	143
art. 172	Altri tipi di depuratori .....	144
art. 173	Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione .....	144
art. 174	Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti .....	145
art. 175	Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio .....	146
art. 176	Fitodepurazione .....	147
art. 177	Pozzi a tenuta .....	148
TITOLO V	NORME VARIE.....	149
art. 178	Numeri civici.....	149
art. 179	Cartelli indicatori.....	149
art. 180	Mostre ed insegne.....	149
TITOLO VI	VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, SANZIONI E SANATORIE ....	149
art. 181	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.....	149
art. 182	Ordinanza di sospensione dei lavori .....	150
art. 183	Provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi .....	150
art. 184	Provvedimenti sanzionatori .....	151
art. 185	Definizione di totale difformità, variazioni essenziali o parziale difformità .....	152
art. 186	Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della LR 1/05.....	153
art. 187	Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della LR 1/05 .....	153

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Comune di San Giovanni Valdarno

***Variante n.02***

marzo 2014





## **TITOLO I      NORME GENERALI**

### **Capo I    Oggetto e contenuti del Regolamento Edilizio**

#### **art. 1      Finalità del Regolamento Edilizio**

1.1      Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività edilizia sul territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.

1.2      Il presente Regolamento Edilizio concorre con gli strumenti urbanistici generali (il piano strutturale e il regolamento urbanistico) i piani attuativi ed i piani di settore, e nel rispetto di tutte le norme, nazionali e regionali, alla tutela delle risorse essenziali del territorio.

#### **art. 2      Contenuti del Regolamento Edilizio**

2.1      Il presente Regolamento Edilizio, in conformità alla legislazione statale e regionale e agli strumenti urbanistici vigenti:

- definisce e disciplina l'attività edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e controllo.
- disciplina le modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
- regola lo svolgimento delle attività subdelegate al Comune in materia paesaggistica.

#### **art. 3      Efficacia del Regolamento Edilizio**

3.1      Il presente Regolamento Edilizio trae la sua efficacia nel permanere della corretta relazione tra la disciplina in esso contenuta e la normativa del Regolamento Urbanistico. Le sue disposizioni, quindi, saranno oggetto di aggiornamento ogni qual volta le modificazioni o revisioni degli strumenti urbanistici, pregiudicheranno la continuità di tale relazione.

3.2      Le disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio saranno, inoltre, oggetto di aggiornamento per sopravvenute norme di legge, nazionali e regionali, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse. Le disposizioni che discendono direttamente da disposizioni di legge si intendono automaticamente superate per effetto dell'entrata in vigore di successive e inerenti disposizioni normative.

3.3      Le varianti al Regolamento Edilizio seguono le stesse procedure di approvazione del Regolamento stesso.

3.4      I contenuti tecnici o informativi del presente Regolamento Edilizio possono essere variati, integrati o sostituiti con provvedimento del dirigente dell'Area2\_Tecnica.

#### **art. 4      Sanzioni sulla mancata applicazione del Regolamento Edilizio**

4.1      Le infrazioni alle norme del presente regolamento edilizio, quando non sanzionate da specifiche norme statali, regionali e regolamentari, comportano l'applicazione di una sanzione amministrativa. La sanzione amministrativa è graduata, a seconda dell'entità della violazione, da un minimo di 25 (venticinque) euro ad un massimo di 500 (cinquecento) euro ai sensi dell'art. 7 bis del Dlgs 267/00.

4.2      Con apposita Deliberazione la Giunta Comunale definisce le sanzioni amministrative da applicare alle diverse infrazioni, anche raggruppate per gruppi omogenei, con riferimento alla loro gravità in termini di

lesione degli interessi pubblici e collettivi.

4.3 Oltre alla applicazione delle sanzioni pecuniarie, il dirigente dell'Area2\_Tecnica intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni, in riferimento alle norme violate, entro un congruo termine determinato con lo stesso provvedimento. Il termine può essere eventualmente prorogato, qualora sussistano comprovati motivi. L'inottemperanza a quanto intimato dal Provvedimento Dirigenziale, entro il termine stabilito, comporterà la applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.

## **Capo II Strumenti di servizio al cittadino e di tutela degli interessi pubblici e collettivi**

### **art. 5 Organi consultivi**

5.1 Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che incida comunque sull'attività edilizia, viene istituita la Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni.

Ai fini di cui all'art. 146 comma 6 del D. Lgs. n. 42/2004, è altresì istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio, quale struttura in grado di assicurare un adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra l'attività di tutela paesaggistica e l'esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia.

5.2 Le Commissioni esprimono pareri motivati, prevalentemente sulla qualità architettonica degli edifici e degli spazi pubblici, sulla qualità funzionale e tecnologica dei manufatti, sulla qualità dell'inserimento di qualsiasi costruzione nel territorio, ferma restando la competenza esclusiva del responsabile del procedimento circa l'accertamento della conformità alle norme vigenti.

5.3 In caso di difficoltà di interpretazione normativa le Commissioni possono avvalersi del parere del Segretario Comunale.

5.4 Le sedute delle Commissioni sono convocate dal responsabile del procedimento a seguito della conclusione dell'istruttoria formale effettuata dagli Uffici comunali competenti e solo nel caso la stessa abbia avuto esito positivo. Le Commissioni, qualora lo ritengano utile, possono incontrare il tecnico abilitato, anche su richiesta del medesimo.

5.5 I componenti delle Commissioni non possono presenziare all'esame di progetti, dei quali siano a qualunque titolo interessati all'esecuzione.

5.6 Delle sedute delle Commissioni viene redatto apposito verbale sottoscritto dal Dirigente dell'Area2\_Tecnica e dal segretario della Commissione, ruolo svolto da un dipendente comunale.

5.7 I membri esterni delle Commissioni non possono avere tra loro nessun grado di parentela, né essere dipendenti dell'Amministrazione comunale di San Giovanni Valdarno, né avere con questa rapporti di lavoro, né ricoprire la carica di Consigliere Comunale o essere componente della Giunta Comunale. Nel caso in cui successivamente alla nomina insorga una di tali incompatibilità, il membro elettivo decade automaticamente.

5.8 I membri elettivi resteranno in carica per il periodo di tempo corrispondente al mandato amministrativo del Sindaco e possono essere rinominati una sola volta.

5.9 Saranno considerati dimissionari i membri esterni che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive. In caso di rinuncia, dimissione o revoca da parte della Giunta, di un membro esterno esso potrà essere sostituito attingendo dagli elenchi di cui ai successivi articoli, o espletando nuovamente le procedure per la nomina e comunque entro trenta giorni dal verificarsi dell'evento.

5.10 I componenti delle Commissioni, nel periodo in cui fanno parte della Commissione, non possono assumere incarichi di libera professione, per i privati, relativi ad interventi urbanistici o edilizi, soggetti all'esame delle Commissioni stesse, ricadenti nel territorio comunale.

5.11 Fatto salvo diverse disposizioni normative, ai membri esterni è attribuito un gettone di presenza, oltre al rimborso spese di viaggio, se residenti fuori dal Comune di San Giovanni Valdarno, la cui entità è

fissata dalla Giunta Comunale.

#### **art. 6 Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni**

6.1 La Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni si esprime a maggioranza, con parere motivato, su tutti gli interventi di significativa valenza urbana e territoriale, curando la congruenza tra le strumentazione urbanistica e di settore. In particolare la Commissione si esprime per:

- i piani attuativi;
- i progetti di opere pubbliche;
- gli interventi di modifica, eccedente la manutenzione straordinaria, degli spazi pubblici e degli spazi a verde;
- gli interventi di nuova edificazione, nonché gli ampliamenti di edifici esistenti che non rientrano nella ristrutturazione edilizia;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di recupero di immobili sottoposti a restauro e risanamento conservativo.

La Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni si esprime, su richiesta del responsabile del procedimento, per:

- le richieste di varianti agli strumenti urbanistici ed ai piani attuativi;
- le varianti agli interventi di nuova costruzione, ampliamento, restauro, ristrutturazione urbanistica, realizzazione di opere di urbanizzazione.

6.2 La Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni si esprime, inoltre, sui procedimenti edilizi ed urbanistici per i quali è richiesto un nulla osta preventivo e per i procedimenti di altro tipo per i quali è previsto un parere di natura tecnica. La necessità dell'acquisizione di nulla osta preventivo, sia relativamente alle tipologia di intervento che alle specifica zona urbanistica, è specificata nel Regolamento Urbanistico.

6.3 La Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni è composta da membri interni all'Amministrazione, e più precisamente:

- il dirigente dell'Area II\_Tecnica;
- i responsabili dei servizi del settore o Area;
- i responsabili del procedimento per le pratiche di rispettiva competenza.

6.4 La Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni può, per trasformazioni di particolare rilevanza e su provvedimento specifico del dirigente, essere, integrata da figure professionali esperte nei diversi settori di competenza che potranno essere consultati su chiamata in relazione alla specificità dell'intervento.

#### **art. 7 Commissione Comunale per il Paesaggio**

7.1 La Commissione Comunale per il Paesaggio è composta da tre esperti in materia paesaggistico-ambientale.

7.2 Gli esperti in materia paesaggistico-ambientale sono nominati, ai sensi dell'art. 89 della LR 1/05, dalla Giunta Comunale, e dovranno avere i seguenti requisiti:

- architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi Ordini

professionali, con provata esperienza in materia di tutela del paesaggio, ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;

- professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;
- dipendenti dello Stato e degli Enti Pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui sopra, o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica e ambientale.

7.3 La Commissione Comunale per il Paesaggio si esprime a maggioranza, con parere motivato, in merito agli interventi riguardanti beni soggetti a tutela paesaggistica, di cui all'art. 87 della LR 1/05.

## **TITOLO II      DEFINIZIONI E PROCEDURE**

### **Capo I    Definizioni urbanistiche ed edilizie**

#### **art. 8      St Superficie territoriale**

8.1      È la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di attuazione del Regolamento Urbanistico, comprensiva di tutte le aree fondiari e di quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

8.2      Nelle aree di trasformazione (ARU, ZUR, ZUT) sono escluse dalla St:

- le aree a destinazione pubblica e la viabilità esistenti;(se già di proprietà comunale);
- le aree destinate a zona di rispetto, quando vincolate all'inedificabilità assoluta;
- i corsi d'acqua naturali o artificiali e l'eventuale ambito di salvaguardia idraulica esteso per 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in carenza di arginatura, dal ciglio di sponda.

#### **art. 9      S 1 Superficie per urbanizzazione primaria**

9.1      Sono le aree per la realizzazione delle opere necessarie per la utilizzazione edificatoria dell'area come definite all'art 37 della L.R. 1/05:

- strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- gli spazi di sosta e parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- le reti tecnologiche, e in particolare le reti idriche, di distribuzione dell'energia e del gas, la fognatura;
- la pubblica illuminazione,
- gli spazi di verde attrezzato.

#### **art. 10     S 2 Superficie per urbanizzazione secondaria**

10.1     Sono le aree per la realizzazione di servizi ai sensi dell'art 44 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e dell'art. 38 della L.R. 1/05:

- asili nido, scuole materne e dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- uffici comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi,
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali, sanitarie, residenze per anziani;
- impianti di potabilizzazione, depurazione e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- aree verdi di quartiere;
- i centri di servizi alle imprese per l'innovazione e la società dell'informazione, gli spazi per incubatori di imprese e centri di ricerca, nelle aree a destinazione produttiva.

#### **art. 11     Se Superficie edificabile**

11.1     È l'ambito di concentrazione dell'edificabilità all'interno delle aree di trasformazione previste dal Regolamento Urbanistico.

#### **art. 12     Sf Superficie fondiaria**

12.1     È la superficie destinata alla edificazione al netto delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria

(Sf=St-S1-S2).

### **art. 13 Sc Superficie coperta**

13.1 È la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, anche se per definizione non concorrono a determinare SUL e/o SAL, comprese le eventuali logge coperte, balconi, terrazze a sbalzo, gronde, pensiline non accessibili.

13.2 Sono escluse le rampe, i vani per ascensori e montacarichi, se finalizzati al superamento delle barriere architettoniche degli edifici esistenti. Sono anche esclusi gli altri aggetti e le scale di sicurezza esterne se richiesti da specifiche normative.

### **art. 14 Rc Rapporto di copertura**

14.1 È il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf.

14.2 Per i piani attuativi il parametro del rapporto di copertura, definito dalle NTA del Regolamento Urbanistico, può essere verificato sia in ogni singolo lotto che sulla somma delle superfici fondiarie dei lotti dell'intero comparto. In tale caso le norme del piano attuativo stabiliranno i minimi inderogabili per ogni lotto, affinché sia rispettato il rapporto totale.

### **art. 15 Sp Superficie permeabile**

15.1 È la superficie scoperta, compresa nel lotto di pertinenza, priva di pavimentazione e di manufatti sia superficiali che interrati, fatta esclusione per le opere idrauliche di raccolta, che consenta l'assorbimento delle acque meteoriche senza il ricorso a sistemi di drenaggio e canalizzazioni.

15.2 Il parametro urbanistico, espresso in percentuale, è riferito alla superficie fondiaria. Nel caso dei piani attuativi può essere verificato in riferimento alla somma delle superfici fondiarie dei singoli lotti, specificando nelle norme di attuazione i parametri specifici per ogni lotto, mai inferiori al 25%.

Inserire l'obbligo di cui art. 26 DPGR art. 144 (anche x interventi diretti), e le possibili soluzioni alternative (comma 3)

15.3 Gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati in percentuale:

- pavimentazioni forate, ghiaia ecc. fornite di drenaggi: 20%
- pavimentazioni forate, ghiaia ecc. senza drenaggi: 80%
- pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su sabbia o terra, 60% a condizione che:
  - a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
  - b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti
- solaio con soprastante terreno drenante o equivalente soluzione di coperture a verde estensivo: 40%
- solaio con soprastanti 40-80 cm di terreno drenante (copertura arbustiva): 60%
- solaio con soprastanti oltre 80 cm. di terreno drenante (copertura arborea): 80%.

### **art. 16 SUL Superficie utile lorda**

16.1 È la somma delle superfici di locali dotati dei requisiti fisici per l'abitabilità dei singoli piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali. Sono ricompresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della l.r. 5/2010.

16.2 Sono escluse dal computo della SUL e non concorrono a determinare il Volume di cui al successivo

art. 20 e quindi non sono considerati SAL:

- I parcheggi purché interrati e compresi entro la sagoma dell'edificio.
- Le autorimesse pertinenziali, all'interno del centro abitato, sino al raggiungimento della consistenza dovuta per legge riferita alla volumetria massima realizzabile.
- Gli spazi finalizzati al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili esistenti per le esigenze dei disabili, purché non superiori al 20% della superficie dell'alloggio esistente e senza la creazione di nuove unità immobiliari.
- La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature, eccedenti i 30 cm di spessore finito, a condizione che la sezione della stessa muratura sia costante e che lo spessore eccedente sia finalizzato all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali le norme in materia consentono di derogare alle distanze.
- Le verande e le serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento della superficie complessiva. Il volume delle serre non può superare il venti per cento del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture etc. Tale funzionalità deve essere certificata da specifica relazione firmata da un tecnico competente e contenente il calcolo dell'energia risparmiata mediante l'adozione di tale tecnica, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno. Il calcolo tecnico allegato deve documentare che i volumi così realizzati assicurano un contributo energetico superiore almeno del 20% di quello previsto dalla normativa vigente.
- Gli spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del venticinque per cento della superficie coperta dell'edificio. Tale funzionalità deve essere certificata da specifica relazione, firmata da un tecnico abilitato competente, e contenente il calcolo dell'energia risparmiata mediante l'adozione di tale tecnica, nonché la verifica del benessere termoigrometrico durante tutto l'arco dell'anno. Il calcolo tecnico allegato deve documentare che i volumi così realizzati assicurano un contributo energetico superiore almeno del 20% di quello previsto dalla normativa vigente.
- I locali e gli spazi comuni di uso pubblico o con funzioni di servizio collettivo realizzati per la valorizzazione degli insediamenti di cui all'art. 51 delle NTA del Regolamento Urbanistico.
- Le terrazze scoperte, benché praticabili, quando corrispondano con la copertura dell'edificio o di parte di esso.
- I porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico.
- Le tettoie localizzate nelle aree di pertinenza di edifici residenziali finalizzate alla migliore fruizione degli spazi esterni.
- Limitatamente alla destinazione di commerciale al dettaglio:
  - a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
  - b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno, purché con altezza interna netta non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio, e sempre che non siano eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite



dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia o dalle norme del Regolamento Urbanistico.

16.3 Sono escluse dal computo della SUL e sono considerati SAL:

- Gli spazi accessori quali i locali tecnici destinati ad impianti e le superfici destinate a cantine al servizio delle unità immobiliari, per un massimo del 40% della SUL dell'unità di riferimento.
- I porticati a piano terreno ad uso privato e le logge, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della SUL interessata dall'intervento, a meno che questi vengano realizzati al fine di conseguire protezione idrogeologica per i soprastanti locali di abitazione permanente.
- I balconi a sbalzo, le pensiline e le terrazze scoperte.
- I parcheggi interrati, non compresi entro la sagoma dell'edificio e le autorimesse pertinenziali, per la quota eccedente la consistenza dovuta per legge.
- I vani ascensori e vani scala condominiali o di accesso agli alloggi, a condizione che l'ingombro volumetrico dei suddetti vani sia del tutto interno all'edificio.
- I piani sottotetto, a condizione che abbiano altezza media inferiore a m. 1,80 ancorché non delimitati da muri, e decurtati delle porzioni di superficie uguale o superiore a 9 m<sup>2</sup>, con altezza media uguale o superiore a m. 2,40.

16.4 La verifica del rispetto delle altezze, nei casi di cui al presente articolo, deve essere fatta con riferimento all'intradosso degli elementi orizzontali strutturali, con espressa esclusione, quindi, dei controsoffitti e dei pavimenti sopraelevati o galleggianti.

16.5 Nel caso in cui, a seguito di specifica deroga o per la vetusta epoca di costruzione, gli spazi siano legittimamente utilizzati come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone e siano pertanto assimilabili a quelli in precedenza indicati, le rispettive superfici devono essere computate come SUL anche se ricorrono le caratteristiche di cui al comma 3. Non vengono parimenti escluse dal computo della SUL le superfici per parcheggi che siano state realizzate utilizzando la potenzialità edificatoria dello strumento urbanistico all'epoca vigente, senza il ricorso a deroghe, e eccedenti gli obblighi previsti dall'art. 41 sexties della L. 1150/42.

16.6 Sono definiti come locali tecnici quei volumi, e i relativi spazi di accesso, strettamente necessari a contenere parti degli impianti tecnici. Sono considerati tali per le nuove costruzioni: gli impianti idrici di accumulo (depositi dell'i relativi spressurizzazione (autoclavi), gli extra corsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, i quadri elettrici (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), le canne fumarie, lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico sanitarie vigenti, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti), i manufatti necessari per garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza, gli scannafossi. Non sono volumi tecnici quelli svolgenti funzioni complementari, quali soffitte e locali di sgombero.

Sono assimilati a volumi tecnici, per gli edifici esistenti, gli ascensori esterni al perimetro del fabbricato qualora sia dimostrata l'impossibilità di soluzione interna.

Nelle nuove costruzioni i locali o volumi tecnici non possono avere accesso diretto dall'interno (o dai vani abitabili) della u.i., ma devono risultare funzionalmente separati dall'alloggio.

Sono invece considerati SUL i sottotetti presenti negli edifici esistenti, recuperati ai fini abitativi, ai sensi della L.R. 5/2010.

**art. 17 SAL Superficie accessoria lorda**

17.1 Individua la somma delle superfici lorde (comprese le murature), espressa in metri quadrati, di tutti i piani fuori ed entro terra dell'edificio, qualunque sia la loro destinazione d'uso, che risultino escluse dalla superficie utile lorda (SUL) e che non siano identificabili con quelle di cui all'art. 16.2.

**art. 18 SU Superficie utile abitabile**

18.1 Al fine della verifica dei requisiti igienico-sanitari e per altri usi derivanti dall'applicazione di normative sovraordinata si definisce la Superficie utile abitabile (SU), di cui al DM del 05/07/1977, come la superficie di pavimento degli alloggi con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

**art. 19 SNR Superficie non residenziale**

19.1 Al fine della verifica dei requisiti igienico-sanitari e per altri usi derivanti dall'applicazione di normative sovraordinata si definisce la Superficie non residenziale (SNR), di cui al DM del 05/07/1977, come la superficie di pavimento, che non possiede le caratteristiche dell'abitabilità, destinata a servizi ed accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre dei locali con destinazione:

- cantine, soffitte, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza di norma non direttamente collegati con questa;
- autorimesse;
- androni d'ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi.

**art. 20 Volume e Altezza virtuale**

20.1 Il volume delle costruzioni ai fini della verifica dei parametri urbanistici, nonché dei contributi di cui all'art. 119 della LR 1/05, è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (SUL), ai diversi piani, per le altezze virtuali (hv) relative alle diverse destinazioni d'uso e dal prodotto della superficie accessoria lorda (SAL) per la relativa altezza virtuale (hv).

20.2 Le altezze virtuali (hv) per la SUL sono stabilite, a seconda della destinazione d'uso in:

- superfici ad uso residenziale e attività assimilate:  $hv = m. 3,30$
- superfici ad uso non residenziale:  $hv = m. 4,50$ .

Le attività assimilate alla residenziale sono tutte quelle direzionali, turistiche, agricolo-residenziali, commerciali in unità di vicinato, e comunque quelle compatibili con il tessuto residenziale.

Le attività non residenziali sono in generale quelle produttive, il commercio, e comunque quelle non compatibili con il tessuto residenziale. Maggiori specificazioni sono contenute nel Capo IV delle NTA del RU

20.3 L'altezza virtuale (hv) per la SAL (superfici accessorie) è stabilita in:  $hv = m. 2,70$ .

20.4 Negli interventi in cui è necessario quantificare la consistenza edilizia di un fabbricato esistente ai fini della sostituzione edilizia o dell'interventi i, questa si calcola sommando l'ingombro a terra, delle parti dell'edificio che generano SUL, nei diversi piani. Analogamente la SAL si calcola sommando l'ingombro a terra, delle parti dell'edificio che non generano SUL, nei diversi piani.

20.5 Ai soli fini di cui al comma precedente non può comunque essere considerata SUL la superficie derivante da locali che non abbiano i requisiti fisici dell'abitabilità e non possono essere computate le superfici dei locali o manufatti, o delle porzioni dei medesimi, che abbiano altezza inferiore a m. 1,80.

20.6 Nel caso di fabbricati che presentino locali di altezza interpiano superiore alla altezza virtuale stabilita per la specifica destinazione d'uso, la consistenza edilizia si determina applicando al valore della SUL un coefficiente pari al rapporto tra l'altezza interpiano esistente e l'altezza virtuale ricorrente. Per l'ultimo piano, considerato ai fini della SUL (o nel caso di edifici monopiano), in luogo dell'altezza interpiano si assume l'altezza che intercorre tra il piano di calpestio dei locali e la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata. In caso di altezza non costante sull'intero perimetro, si assume la media ponderale delle pareti perimetrali di ogni solido semplice. Qualora l'altezza così determinata risulti inferiore all'altezza virtuale ricorrente non si applica alcun coefficiente correttivo. Nel caso di edifici che presentino altezze interpiano inferiori all'altezza virtuale ricorrente non si applica alcun coefficiente correttivo. La consistenza edilizia si determina applicando al valore della SUL un coefficiente pari al rapporto tra l'altezza interpiano esistente e l'altezza virtuale ricorrente. La destinazione d'uso da considerare sarà quella risultante dall'ultimo atto abilitante rilasciato dal Comune. In assenza di specifico atto probante, o risultanza catastale di epoca congruente con la realizzazione dell'edificio, si farà riferimento alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati. Gli eventuali mutamenti di destinazione eseguiti senza opere (e quindi senza apposito atto abilitante) sono del tutto irrilevanti per i fini di cui trattasi e pertanto si prescinde dai medesimi.

#### **art. 21 Np Numero dei piani**

21.1 È il massimo numero dei piani agibili o abitabili posti al di sopra del marciapiede della costruzione stessa, compresi:

- il piano seminterrato quando l'intradosso del solaio di copertura sia posto a più di m. 1,20 al di sopra del marciapiede della costruzione (si precisa che nel caso di terreni inclinati si deve assumere il valore medio), a meno che la quota d'imposta del seminterrato non sia dovuta a prescrizioni che hanno il fine di conseguire protezione idrogeologica per i soprastanti locali di abitazione permanente;
- il piano sottotetto quando l'altezza media sia superiore a m. 1,8 ancorché non delimitato da muri o quando vi siano porzioni di superficie uguale o superiore a 9 m<sup>2</sup>, con altezza media uguale o superiore a m. 2,40 (quando il sottotetto sia suddiviso in più porzioni annesse a distinte unità immobiliari dette verifiche vanno operate con riferimento ad ogni singola porzione);
- il soppalco quando abbia una superficie superiore a m<sup>2</sup> 9, ed altezza media superiore a m. 2,40.

21.2 Ai fini della verifica del numero dei piani nella Nuova Edificazione, e di conseguenza ai fini della verifica del volume, i piani con altezza (misurata all'intradosso degli elementi orizzontali strutturali) superiore del 50% dell'altezza virtuale ricorrente, devono essere conteggiati come due piani.

21.3 Nel caso in cui, a seguito di specifica deroga o per la vetusta epoca di costruzione, gli spazi, benché non rispondenti alle norme, siano legittimamente utilizzati come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone e siano pertanto assimilabili a quelli in precedenza indicati, devono essere conteggiati nel numero di piani.

#### **art. 22 It Indice di utilizzazione territoriale**

22.1 È la superficie utile lorda (SUL) massima edificabile, espressa in metri quadrati per ogni metro

quadrato di superficie territoriale (St).

**art. 23 If Indice di utilizzazione fondiaria**

23.1 È la SUL massima edificabile, espressa in metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

**art. 24 Ut Rapporto di utilizzazione territoriale**

24.1 È il rapporto massimo ammesso, espresso in percentuale, tra Sf e St

**art. 25 Ac Aree di cessione**

25.1 Sono le aree definite in percentuale nelle schede delle ZUT per la realizzazione di servizi pubblici, strade e comunque quelle escluse dalla Superficie edificabile (Se).

**art. 26 A Indice di piantumazione degli alberi**

26.1 Esprime il numero di alberi o arbusti da piantare espresso in rapporto alla Superficie a verde. In ogni caso, per quel che riguarda le alberature di alto fusto, l'indice di piantumazione, salvo diverse prescrizioni, non può essere inferiore ad 1 albero ogni 100 m<sup>2</sup>.

26.2 Ulteriori norme relative agli spazi a verde, nonché al materiale vegetale in esse contenute, sia pubbliche che private, sono contenute nel Regolamento del Verde.

**art. 27 Sagoma degli edifici**

27.1 La sagoma degli edifici corrisponde al profilo dell'involucro esterno dell'edificio determinato dalle componenti verticali, orizzontali e inclinate, con esclusione degli elementi decorativi e dei camini. Non concorrono alla determinazione della sagoma degli edifici le aperture corrispondenti a porte finestre e lucernari complanari, i setti di tamponamento di logge e porticati arretrati rispetto ai fronti edilizi.

**art. 28 Altezza massima**

28.1 L'altezza massima si misura tra le seguenti quote di riferimento:

- in alto: la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
- in basso: la quota del marciapiede esistente o la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio.

28.2 Nel caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina in riferimento ai fronti strada se l'edificio è ricompreso nella Città consolidata (TC), altrimenti la maggiore tra quelle relative ad ogni fronte.

28.3 Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata sulla gronda.

28.4 Non concorrono alla determinazione della altezza degli edifici gli eventuali volumi tecnici, i camini, gli impianti posti in copertura ed i manufatti necessari per garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza.

28.5 A meno degli edifici storici e di quelli localizzati in aggregazioni lineari con altezza di gronda

costante, non concorre alla determinazione della altezza degli edifici la porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano sino ad un extra spessore massimo di 15 cm ad interpiano (qualora se ne dimostri la funzione dal punto di vista dell'isolamento termico e/o acustico). Lo stesso vale anche per le coperture praticabili. Nel caso di tetto verde o di tetto ventilato l'incremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta.

## **art. 29 Distanze**

29.1 Le distanze degli edifici dai confini, da strada e tra fabbricati sono riferite alla sagoma ed altezza degli edifici precedentemente definite.

29.2 Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti, ai fini delle determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dal D.M. 1444/1968. Le distanze minime tra edifici sono stabilite come segue:

- nelle zone omogenee A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- sono ammesse distanze inferiori alla distanza minima assoluta di 10 m, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi.

29.3 Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- ai fini della determinazione della distanza minima, vanno presi in considerazione i punti più avanzati di entrambi gli edifici, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m;
- non si considerano pareti finestrate le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con altre norme vigenti in materia;
- non si considerano pareti finestrate i tratti di parete privi di finestre, o comunque con i requisiti di cui al punto precedente, posti ad una distanza superiore a 5 m dalla finestra più prossima;
- non si considerano pareti finestrate i tratti di parete privi di finestre, o comunque con i requisiti di cui ai due punti precedenti, sottostanti finestre, a partire da 1,20 m dal davanzale delle finestre medesime;
- non si considerano, ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 del codice civile, i manufatti, comunque legittimi, posti sul confine, di altezza inferiore a 3 m ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone;
- nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, sempre che l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-sanitarie dell'area.

29.4 Il rispetto della distanza minima tra edifici esistenti non si applica ai manufatti necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

29.5 Per distanza di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono regolati dal Codice Civile e dal D.M. 1444/68. Di norma la distanza minima dal confine deve essere pari alla metà della distanza minima tra fabbricati prevista e può variare solo nel caso di specifica stipula di convenzione, regolarmente trascritta, tra i confinanti. La deroga a tale distanza minima è possibile per confini coincidenti con viabilità e per esigenze di allineamento richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici.

29.6 Per quanto sopra esposto valgono le seguenti precisazioni:

- ai fini della determinazione della distanza minima, vanno presi in considerazione i punti più avanzati dell'edificio, compresi gli aggetti di ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino ad un aggetto massimo di 1 m;
- le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

29.7 Per distanza di un edificio dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda non praticabili fino all'aggetto massimo di 1 m) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati dagli strumenti urbanistici generali e attuativi. In assenza di specifica prescrizione su tali strumenti, la distanza degli edifici dalle strade dovrà rispettare l'allineamento esistente o, in mancanza di questo, dovrà essere:

- di 5 m, se l'edificio ricade entro il perimetro del centro abitato;
- conformemente alle prescrizioni del DLgs 285/1992 e del DPR 495/1992, se l'edificio ricade fuori dal perimetro del centro abitato.

29.8 Ogni qualvolta il Regolamento Urbanistico preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni.

29.9 Per le distanze minime da impianti ferroviari si richiamano le disposizioni dell'art. 49 del DPR 753/1980.

**Capo II Tipologie di intervento indiretto****art. 30 Definizioni degli interventi indiretti**

30.1 Nelle zone appositamente indicate dal Regolamento Urbanistico, l'esecuzione degli interventi è indiretta, cioè subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico preventivo.

30.2 Sono interventi indiretti, approvati dal Comune in attuazione del Regolamento Urbanistico, quelli che agiscono sull'assetto del territorio:

- i piani attuativi di cui all'art. 65 della LR 1/05;
- i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) di cui all'art. 42 della LR 1/05;
- I piani attuativi comprendono anche:
  - i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare (PEEP) di cui alla L 167/1962;
  - i piani delle aree da destinare agli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della L 865/1971;
  - i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della L 457/1978;
  - i programmi complessi di riqualificazione insediativa, di cui all'art. 74 della LR 1/05.
- I progetti unitari di riqualificazione urbanistica e del tessuto edilizio del Centro Storico sono equiparati a piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata.

**art. 31 Contenuti dei piani attuativi**

31.1 I contenuti dei piani attuativi sono definiti all'art. 67 della LR 1/05.

31.2 Gli obiettivi dei piani attuativi sono definiti nelle schede di riferimento (ZUT, ZUR, ARU) e nelle specifiche norme (APC, RP) contenute nelle NTA del RU. Ogni modifica delle prescrizioni delle schede è subordinata a variante al Regolamento Urbanistico, sulla base di valutazioni di congruità con il Piano Strutturale, secondo quanto definito dall'allegato A al Regolamento Urbanistico,. Ai fini della effettuazione della VAS o di verifica di assoggettabilità, qualora questa sia dovuta sulla base di istanze di iniziativa privata i richiedenti sono tenuti a fornire tutta la documentazione necessaria affinché gli uffici competenti possano effettuare la valutazione.

31.3 Ogni richiesta di approvazione di piani attuativi dovrà essere corredata dalla documentazione minima specificata nella scheda allegata al presente Regolamento Edilizio, che potrà essere modificata in funzione di mutate esigenze operative e funzionali con motivata Determinazione del Dirigente dell'Area2\_Tecnica.

31.4 In ogni caso la richiesta di approvazione dovrà essere corredata da:

- Domanda in bollo
- Titolo di proprietà
- Planimetria catastale
- Copia autentica di eventuali atti relativi a convenzioni, servitù o vincoli gravanti sulla proprietà ed operanti agli effetti edificatori, o di eventuali titoli o diritti reali su fondi altrui di cui prevista l'utilizzazione

31.5 Nel caso di industrie, laboratori artigiani, depositi, ecc., fatte salve le speciali prescrizioni e autorizzazioni previste dalle leggi e regolamenti vigenti, dovrà essere allegata dettagliata relazione individuante l'attività che si intende esercitare, nonché la documentazione richiesta in materia di scarichi delle acque di rifiuto e di inquinamento atmosferico. Nessun permesso di costruire per insediamenti o

ampliamenti industriali potrà essere concesso in difetto di individuazione ed impegno circa il consumo di acqua potabile giornaliero. Compatibilmente con il tipo di industria o di servizio, l'Autorità Comunale potrà imporre la massima percentuale di acqua da avviare agli scarichi ed impegnare l'impresa al riciclo del restante quantitativo.

31.6 I piani attuativi che contemplino la realizzazione delle tipologie di insediamenti sotto elencate, devono essere integrati da una valutazione previsionale del clima acustico con riferimento alle aree sulle quali vadano ad insistere gli insediamenti stessi:

- scuole e asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali:
  - compresi entro 200 m dal sedime di aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - che interessino, anche parzialmente, aree in classe IV del PCCA comunale, in quanto limitrofi a strade classificate di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali);
  - limitrofi a discoteche;
  - limitrofi a circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - limitrofi a impianti sportivi e ricreativi;
  - ricadenti nelle fasce di pertinenza acustica come definite dal D.P.R. 142/2004 per le strade e dal D.P.R. 459/98 per le ferrovie.

La documentazione previsionale del clima acustico, resa con le modalità previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), deve essere sottoscritta anche da un tecnico competente ai sensi dell'art. 2 comma 6 della L. 447/95, e deve essere redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla DGRT 788/99.

31.7 Sulla documentazione Previsionale del Clima Acustico, può essere acquisito direttamente dal proponente, ed allegato agli elaborati all'atto del deposito, il parere tecnico del Dipartimento della Prevenzione della Azienda USL competente per territorio, per la valutazione dell'impatto sulla salute umana, e dell'ARPAT, per la valutazione dell'impatto sull'ambiente.

31.8 Gli elaborati cartacei definitivi dovranno essere presentati in n. 4 copie, a norma di legge e firmati dal richiedente e dal progettista, gli elaborati in formato digitale, con file in formato pdf o simili, devono essere firmati digitalmente dal professionista.

31.9 Qualora il piano attuativo contenga, ad integrazione degli elaborati precedentemente descritti, precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia esplicitamente dichiarata nelle modalità di cui ai successivi articoli, che permettano alla Commissione Comunale competente di valutare le forme del progetto architettonico, sarà possibile attuare gli interventi di nuova costruzione tramite SCIA.

31.10 Qualora il piano attuativo sia riferito a localizzazioni in aree agricole definite di valore (PCV, PFV o Aree di Sensibilità Paesaggistica) la relazione deve essere integrata di un paragrafo che motivi l'inserimento rispetto ai quadri paesistici più significativi, e verifichi l'impatto delle nuove opere sotto il profilo paesistico,



idrogeologico e della difesa del suolo costituiti in particolare dai punti panoramici, dalla viabilità di crinale e dai punti di osservazione.

31.11 I progetti unitari di riqualificazione urbanistica e del tessuto edilizio dovranno contenere i seguenti elaborati:

- Estratto della mappa catastale
- Rilievi edilizi degli edifici o parti di edifici interessati in scala 1:200
- Rilievo degli edifici, per tutti i piani, fronti e sezioni dei corpi di fabbrica a differenti livelli alla scala 1:100
- Progetto con l'indicazione della nuova distribuzione, delle demolizioni e ricostruzioni e delle destinazioni d'uso nella scala 1:100;
- Suddivisione del progetto unitario in unità minime organiche di intervento per i progetti di riqualificazione urbanistica;
- Documentazione fotografica interna ed esterna degli edifici e degli spazi liberi interni dei particolari architettonici significativi interni ed esterni;
- Relazione illustrativa.

31.12 il piano attuativo ai fini di quanto prescritto dall'art. 50 del Regolamento Urbanistico, deve stabilire i seguenti contenuti minimi:

- Prescrizione, nelle NTA, dei requisiti da rispettare nell'attuazione dell'intervento edilizio e contenere specifici elaborati (relazione ed elaborati grafici) con la dimostrazione della rispondenza della progettazione ai seguenti indirizzi:
  - *Valorizzazione degli apporti solari passivi.* Progettazione finalizzata a realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, si devono valorizzare le superfici vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le finestre si devono avvicinare ai minimi rapporti previsti dalla legge. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti preferibilmente a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Negli elaborati di progetto si dovrà motivare le scelte che riguardano: le superfici irraggiate direttamente dal sole di inverno, il numero medio di ore di esposizione collocate a sud, il contributo di colori e materiali delle superfici esterne e delle alberature; l'ombreggiamento delle chiusure vetrate nel periodo estivo; l'utilizzo di serre solari.
  - *Riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani.* Progettazione degli spazi aperti con studio e valorizzazione dell'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua e laghi, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.
  - *Mitigazione dell'inquinamento acustico.* Il progetto di mitigazione deve essere supportato dalla preventiva localizzazione delle sorgenti di rumore presenti negli spazi esterni l'area di studio. Le soluzioni progettuali e tecnologiche attuabili possono essere le seguenti:
    - orientamento e posizionamento dei corpi di fabbrica alla massima distanza dalla sorgente di rumore sfruttando l'effetto schermante di ostacoli naturali o artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.);
    - utilizzo delle aree perimetrali del sito come protezione dall'inquinamento, ad esempio, creando

- rimodellamenti morfologici del costruito, a ridosso delle aree critiche;
- schermatura delle sorgenti di rumore con fasce vegetali composte da specie arboree e arbustive che possano contribuire all'attenuazione del rumore (valutare la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento) o con barriere artificiali (possibilmente con impiego di materiali naturali e riciclabili);
  - riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area, limitandolo all'accesso ad aree di sosta e di parcheggio, con l'adozione di misure adeguate di mitigazione della velocità, nonché con l'introduzione di idonea pavimentazione (es. asfalto fonoassorbente), mantenendo una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi e disponendo le aree parcheggio e le strade interne all'insediamento, in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili.
- *Miglioramento della qualità dell'aria.* Per ridurre gli effetti di qualsiasi forma di inquinamento proveniente da fonti localizzate nell'intorno del sito, le strategie progettuali e le tecnologie che si possono adottare sono principalmente le seguenti:
- localizzare gli spazi aperti sopra vento rispetto alle sorgenti inquinanti e lontano dai "canali" di scorrimento degli inquinanti (edifici orientati parallelamente alle correnti d'aria dominanti);
  - utilizzare le aree perimetrali del sito come protezione dall'inquinamento, ad esempio creando rimodellamenti morfologici del costruito, a ridosso delle aree critiche;
  - schermare i flussi d'aria, che si prevede possano trasportare sostanze inquinanti, con fasce vegetali composte da specie arboree e arbustive efficaci nell'assorbire le sostanze stesse (valutare la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento);
  - utilizzare barriere artificiali, con analoghe funzioni di schermatura;
  - localizzare gli edifici e gli elementi d'arredo degli spazi esterni, in modo tale da favorire l'allontanamento degli inquinanti, anziché il loro ristagno;
  - ridurre le fonti di inquinamento all'interno dell'area del sito di progetto;
  - introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
  - prevedere la massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area, limitandolo all'accesso ad aree di sosta e di parcheggio, con l'adozione di misure adeguate di mitigazione della velocità;
  - prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
  - mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi;
  - disporre le aree parcheggio e le strade interne all'insediamento, percorribili dalle automobili, in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili.

### **art. 32 Norme particolari per i piani attuativi**

32.1 Nei piani particolareggiati di iniziativa privata (lottizzazioni convenzionate e piani di recupero) la cessione e la realizzazione delle aree a standard di urbanizzazione primaria o secondaria, salvo diversa indicazione, deve effettuarsi entro 3 (tre) o 5 (cinque) anni (a seconda della complessità delle opere) dalla

data di registrazione della convenzione.

32.2 Per i piani di recupero, nel caso di irreperibilità delle aree a standard, il dirigente dell'Area2\_Tecnica può dichiarare, sulla base di quanto definito dagli strumenti urbanistici generali in merito al bilancio degli standard, e previa verifica analitica da allegarsi al piano di recupero, che lo stesso non necessita di dotazione di standard aggiuntivi, o che gli standard sono reperiti altrove anche con eventuale variante contestuale. In tali casi per le opere di urbanizzazione non realizzate sarà versato un corrispettivo il cui importo sarà definito con un atto proprio dall'Amministrazione comunale.

### **art. 33 Contenuti dei PAPMAA**

33.1 Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale è disciplinato dall'art. 42 della L.R. 1/2005 ed è redatto in conformità a quanto specificato nell'Allegato D del RU, e quindi a quanto prescritto dall'allegato C alle NTA del PTC della Provincia di Arezzo.

I contenuti del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sono definiti dagli artt. 9, 10 e 11 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III – Il Territorio Rurale, della L.R. 1/2005).

33.2 Il Modello dei PAPMAA, predisposto dalla Provincia di Arezzo, è riportato in allegato al presente Regolamento Edilizio. La necessità di compilare l'intero Modello, o la sola parte A, è definita nell'allegato C al PTCP, sopra citato, ed è relativa al fatto che i volumi complessivi, dopo gli interventi programmati, determino un rapporto superficie/fondo superiore o inferiore/uguale a quello individuato per la zona e la classe di ampiezza cui l'azienda si riferisce.

33.3 Fermo restando quanto previsto dalla legislazione vigente e dalla strumentazione urbanistica sovraordinata, i PAPMAA nel definire gli indirizzi colturali dei fondi dovranno tenere conto dei seguenti elementi:

- mantenimento delle colture esistenti in rapporto alla vocazione e alla natura dei suoli, e alla difesa del paesaggio agrario consolidato;
- inserimento di nuove colture correlate alla morfologia del territorio, alla natura dei terreni, nonché alle conseguenze di natura idrogeologica e di erosione dei versanti collinari.

33.4 Qualora il PAPMAA sia riferito a localizzazioni in aree agricole definite di valore (PCV, PFV o Aree di Sensibilità Paesaggistica) la Relazione allegata agli schemi progettuali, dovrà essere integrata di un paragrafo che motivi l'inserimento rispetto ai quadri paesistici più significativi, e verifichi l'impatto delle nuove opere sotto il profilo paesistico, idrogeologico e della difesa del suolo costituiti in particolare dai punti panoramici, dalla viabilità di crinale e dai punti di osservazione.

33.5 I PAPMAA devono essere consegnati, in una copia cartacea e una copia in formato digitale, dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) così come definito dalle vigenti norme in materia.

33.6 Qualora l'area interessata dal PAPMAA ricada, anche parzialmente, in zone interessate dal vincolo idrogeologico e/o paesaggistico, i PAPMAA devono essere dotati della documentazione integrativa specificata nella relativa scheda allegata al presente Regolamento Edilizio.

33.7 I PAPMAA relativi ad aree soggette a vincolo paesaggistico (art. 142 del Dlgs 42/04) o ricadenti in aree a sensibilità paesaggistica dovranno avere una documentazione integrativa calibrata in funzione della tipologia dell'intervento che si intende eseguire e del tipo di paesaggio che il vincolo intende tutelare

(paesaggio campestre, paesaggio montano, area antropizzata, bosco, fiume, area archeologica, ecc.). Detta documentazione dovrà fornire tutti gli elementi necessari per valutare sia l'incidenza dell'intervento proposto sullo stato attuale dei luoghi. Nel caso di vincolo paesaggistico istituito con decreto ministeriale dovrà essere indicato il relativo atto ministeriale e le motivazioni che hanno indotto alla istituzione di detto vincolo. La rappresentazione delle opere di ripristino e di mitigazione, deve chiarire gli effetti modificativi finali che rimarranno a far parte permanente del paesaggio, anche mediante l'ausilio di simulazioni o di documentazione fotografica relativa ad interventi di ripristino realizzati in casi analoghi. La rappresentazione planimetrica, dovrà evidenziare tutti i punti notevoli dai quali gli interventi possono risultare facilmente visibile (strade panoramiche, centri abitati limitrofi, punti di belvedere, ecc.) e le rispettive direttrici principali di visibilità. La documentazione fotografica dovrà comprendere, oltre alla zona interessata, anche l'area ad essa circostante, fino ad estendersi ai punti di vista notevoli prima citati. Per consentire una corretta valutazione degli effetti conseguenti alla realizzazione degli interventi, oltre alla documentazione grafica e fotografica finalizzata alla comprensione delle opere da eseguire, occorre, evidenziare le emergenze ambientali, naturalistiche e storico-culturali che possono essere presenti sull'area, citandole nella relazione descrittiva di progetto.

#### **art. 34 Norme particolari per i PAPMAA**

34.1 Il programma aziendale ha valore di piano attuativo nei casi individuati all'art. 25 delle NTA del Regolamento Urbanistico, nel qual caso deve essere integrato degli elaborati necessari, così come definiti al precedente art. 31.

34.2 L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.

34.3 Il programma aziendale ha una durata pluriennale e comunque non superiore a dieci anni.

34.4 La realizzazione del programma aziendale è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune. Tale convenzione è predisposta secondo il modello allegato al presente Regolamento Edilizio e dovrà riportare gli estremi di approvazione del PAPMAA. Alla stessa convenzione sarà allegato il modulo del PAPMAA ed una descrizione sintetica degli interventi.

34.5 Qualora il PAPMAA preveda la realizzazione di strutture di interesse di più aziende agricole è proposto congiuntamente da tutte le aziende interessate o dal legale rappresentante delle stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale impegnano contestualmente le aziende interessate.

34.6 Il programma aziendale può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali.

34.7 Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, ovvero per cause di forza maggiore regionali.

34.8 Le modifiche di cui ai due commi precedenti non possono, in ogni caso, portare a variare gli impegni di cui alla convenzione o atto d'obbligo.

34.9 La realizzazione degli interventi previsti nei PAPMAA può essere differita, senza necessità di modificazione del medesimo e dell'atto d'obbligo o della convenzione connessi, previa comunicazione scritta al Comune, fermo restando il mantenimento della correlazione tra gli interventi agronomici, e gli eventuali

interventi ambientali, con l'attuazione di quelli relativi agli edifici di nuova edificazione o con mutamento della destinazione d'uso.

34.10 Gli edifici esistenti e da realizzare, funzionali all'attività dell'azienda, sono utilizzati come previsto dal PAPMAA per tutto il periodo di validità dello stesso, con esclusione di altre utilizzazioni, comprese quelle agrituristiche, salva la possibilità di variazione del programma.

34.11 Nel PAPMAA deve essere dimostrata la necessità di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al lavoro di un addetto a tempo pieno, per ogni unità abitativa, computando anche le unità esistenti.

34.12 Le sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali tradizionali (terrazzamenti, muri a secco e/o di contenimento, ciglioni, ecc.) costituendo componenti qualificate del paesaggio storico rurale sono oggetto di conservazione e/o di ripristino. Sono comunque consentite modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi. Qualora abbiano perso la funzionalità originaria, tali opere dovranno essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive simili.

34.13 Gli interventi obbligatori, previsti dalle vigenti normative ai fini della prevenzione incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

34.14 Gli interventi di sistemazione ambientale dovranno possedere un carattere di pubblico interesse ed essere tali da consentire alla pubblica Amministrazione di sostituirsi al soggetto privato inadempiente nella loro attuazione. In ogni caso, accertata la inadempienza da parte del concessionario degli obblighi assunti con l'atto d'obbligo sarà applicata una sanzione amministrativa da € 1.000,00= a € 2.500,00=.

### **art. 35 Contenuti delle autorizzazioni per la coltivazione di cave**

35.1 I contenuti delle autorizzazioni per la coltivazione di cave sono definiti all'art. 14 della LR 78/98.

35.2 Chiunque intenda procedere alla coltivazione di materiali di cava o torbiera su terreni dei quali abbia la disponibilità, deve chiederne l'autorizzazione, in conformità con le previsioni del Regolamento Urbanistico. In ogni caso i progetti allegati alle domande di autorizzazione devono:

- limitare le influenze sulle caratteristiche geomorfologiche, geologiche, idrogeologiche, geominerarie, geostrutturali, idrografiche del territorio interessato;
- limitare le influenze sulle caratteristiche vegetazionali, floristiche, faunistiche e paesaggistiche del territorio interessato;
- limitare le influenze sulle risorse naturali e prevedere congrui criteri e misure ai fini della prevenzione degli inquinamenti e della salvaguardia delle risorse;
- limitare le influenze sulla salute e sicurezza della popolazione interessata;
- limitare il fabbisogno di opere di urbanizzazione primaria e per l'allacciamento ai pubblici servizi e le relative ripercussioni sull'area estrattiva e sul territorio circostante;
- limitare il fabbisogno di opere di opere connesse e complementari alle attività estrattive, soggette a smantellamento a fine escavazione, compresi gli impianti di prima e seconda lavorazione dei materiali, i servizi di cantiere e le strade di servizio (interne all'area stessa);
- essere conformi alla normativa a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori ed, in particolare, in riferimento ai criteri e alle misure previsti a tal fine, relativi alle attività estrattive ed alle connesse

lavorazioni.

35.3 Il progetto di ripristino deve avere l'obiettivo di riprodurre livelli qualitativi, in termini di naturalità, almeno uguali a quelli precedenti l'inizio dei lavori di estrazione, e comunque tendere a conformare il territorio secondo un assetto paragonabile a quello dell'attività agricola.

35.4 Il progetto di coltivazione e ripristino devono riportare, in calce ad ogni elaborato, la firma del titolare della domanda di autorizzazione e la firma ed il timbro dei progettisti che, avendone titolo in base agli ordinamenti professionali vigenti, ne hanno curato la redazione secondo le rispettive specifiche competenze.

35.5 Il progetto dovrà essere trasmesso in una copia su supporto informatico in formato digitale, secondo gli standard fissati dal SUAP, e in una o più copie cartacee, qualora richiesto dagli organismi preposti al suo esame.

35.6 Il progetto allegato alla domanda di autorizzazione deve contenere gli elaborati specificati nella relativa scheda allegata al presente Regolamento Edilizio.

35.7 Per la realizzazione delle opere al servizio del complesso estrattivo che debbano essere necessariamente eseguite su fondi di cui il titolare dell'autorizzazione non abbia il godimento può essere richiesta al Comune territorialmente competente la dichiarazione di pubblica utilità ed urgenza a norma dell'art. 32 del RD 1443/27.

35.8 Contestualmente alla domanda di autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva, l'interessato presenta al Comune le richieste di tutti i nulla osta, autorizzazioni ed assensi comunque denominati, compresa l'eventuale pronuncia di impatto ambientale, ove connessi e necessari al rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività.

35.9 I progetti relativi agli interventi estrattivi previsti nelle aree soggette vincolo idrogeologico (art. 20 LR 78/98 e LR 39/00) dovranno essere supportati dalla documentazione integrativa specificata nella relativa scheda allegata al presente Regolamento Edilizio.

35.10 I progetti relativi agli interventi estrattivi previsti nelle aree soggette vincolo paesaggistico o Aree di Sensibilità Paesaggistica, dovranno avere una documentazione integrativa calibrata in funzione della tipologia dell'intervento che si intende eseguire (escavazione su crinali, versanti o pianure alluvionali, realizzazione di viabilità di arroccamento, di piazzali di lavorazione, ecc.) e del tipo di paesaggio che il vincolo intende tutelare (paesaggio campestre, paesaggio montano, area antropizzata, bosco, fiume, area archeologica, ecc.). Detta documentazione dovrà fornire tutti gli elementi necessari per valutare sia l'incidenza dell'intervento proposto sullo stato attuale dei luoghi (nelle fasi di coltivazione e di recupero finale), che il grado di mitigazione degli effetti ottenibile, a regime, in seguito al completamento degli interventi di recupero. Nel caso di vincolo paesaggistico istituito con decreto ministeriale dovrà essere indicato il relativo atto ministeriale e le motivazioni che hanno indotto alla istituzione di detto vincolo. La rappresentazione delle opere di ripristino e di mitigazione, deve chiarire gli effetti modificativi finali che rimarranno a far parte permanente del paesaggio, anche mediante l'ausilio di simulazioni o di documentazione fotografica relativa ad interventi di ripristino realizzati in casi analoghi. La rappresentazione planimetrica, dovrà evidenziare tutti i punti notevoli dai quali la cava può risultare facilmente visibile (strade panoramiche, centri abitati limitrofi, punti di belvedere, ecc.) e le rispettive direttrici principali di visibilità. La documentazione fotografica dovrà comprendere, oltre alla zona di prevista escavazione, anche l'area ad essa circostante, fino ad estendersi ai punti di vista notevoli prima citati. Per consentire una corretta

valutazione degli effetti conseguenti alla coltivazione della cava, oltre alla documentazione grafica e fotografica finalizzata alla comprensione delle opere da eseguire, occorre, evidenziare le emergenze ambientali, naturalistiche e storico-culturali che possono essere presenti sull'area, citandole nella relazione descrittiva di progetto. A tale documentazione dovrà essere allegata la specifica scheda di sintesi delle informazioni tecnico-amministrative, predisposta dal Ministero dell'Ambiente e divulgata con propria circolare ministeriale n. 9365/via/B.7 del 18 dicembre 1992, da compilarsi per la parte competente al soggetto richiedente.

35.11 Per la domanda di rimozione del divieto di trasformazione delle aree boscate distrutte o danneggiate dal fuoco, si applicano le norme previste dall'art. 76 comma 7 della LR 39/00.

35.12 La procedura di valutazione di impatto ambientale, di cui agli art. 12 e seguenti della LR 79/98 è contestuale alla procedura di autorizzazione, ai sensi dell'art. 12 comma 3 della LR 78/98, e si applica:

- ai progetti di cave e torbiere con una quantità annua di materiale estratto superiore a 500.000 m<sup>3</sup> o con un'area interessata superiore a 20 ha, nonché ai progetti di modifica delle medesime, qualora si tratti di modifiche sostanziali, suscettibili di provocare notevoli ripercussioni sull'ambiente;
- a tutti i progetti di cave e torbiere, e loro modifiche sostanziali, suscettibili di provocare notevoli ripercussioni sull'ambiente, ricadenti nelle aree interessate dagli elementi di tutela delle risorse essenziali del territorio definiti dai commi 1 e 2 dell'art. 32 della LR 1/05, individuate dagli strumenti di pianificazione di ogni livello;
- ai progetti di cave di prestito per opere di interesse regionale o statale con una quantità di materiale estratto superiore a 500.000 m<sup>3</sup>, qualora le opere cui le cave sono finalizzate non siano già sottoposte a VIA, nonché ai progetti di modifica delle medesime, qualora si tratti di modifiche sostanziali, suscettibili di provocare notevoli ripercussioni sull'ambiente;
- ai progetti riguardanti modifiche a cave in corso di coltivazione o anche solo autorizzate, qualora per effetto della modifica la quantità annua di materiale estratto o la superficie interessata vengano a superare i limiti di cui al precedenti punti a) e c), o qualora per effetto della modifica, la cava venga a ricadere in una delle aree di cui al precedente punto b).

35.13 Alla domanda di attivazione della "procedura di valutazione di impatto ambientale" devono essere allegati gli elaborati di cui al comma 1 dell'art. 14 della LR 79/98 compreso lo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) descritto nell'art. 13 della legge regionale citata e nel capitolo 3.3 delle "Linee Guida" approvate con DGR 1068/99.

35.14 La procedura di verifica, di cui all'art. 11 della LR 79/98 è preliminare al momento della presentazione della domanda di autorizzazione e deve essere applicata:

- ai progetti di cave e torbiere con una quantità annua di materiale estratto pari o inferiore a 500.000 m<sup>3</sup> o con un'area interessata pari o inferiore a 20 ha e non ricadenti, neppure parzialmente in aree interessate da elementi di tutela delle risorse essenziali, così come definiti dai commi 1 e 2 dell'art. 32 della LR 1/05, individuate dagli strumenti di pianificazione di ogni livello.
- ai progetti di cave di prestito per opere di interesse regionale o statale con una quantità di materiale estratto pari o inferiore a 500.000 m<sup>3</sup>, qualora le opere cui le cave sono finalizzate non siano già sottoposte a VIA;
- ai progetti relativi a cave in corso di coltivazione o anche solo autorizzate, riguardanti modifiche sostanziali e suscettibili di provocare notevoli ripercussioni sull'ambiente, con riferimento ai criteri

illustrati al punto 1.1 delle norme tecniche integrative approvate con DGR 1069/99, purché, per effetto della modifica, la quantità annua di materiale estratto o l'area interessata non vengano a superare i limiti di cui ai precedenti punti. Nei casi in cui il Proponente ravvisi la non esistenza delle condizioni di cui sopra e quindi ritenga di non richiedere l'attivazione della procedura di verifica, è necessario che una dichiarazione in merito, motivata secondo i criteri di cui alla richiamata DGR 1069/99, a firma di tecnico con idonea qualifica, sia allegata alla richiesta di autorizzazione alla realizzazione dell'opera. Il proponente può, in ogni caso, richiedere all'Autorità competente di esprimersi preventivamente circa la sussistenza di dette condizioni.

35.15 Alla domanda di attivazione della "procedura di verifica" devono essere allegati gli elaborati di cui al comma 2 dell'art. 11 della LR 79/98, dotati dei contenuti utili all'applicazione degli elementi di verifica di cui all'allegato D della citata legge regionale, come precisato nel capitolo 3.1 delle "Linee Guida" approvate con DGR 1068/99.

35.16 La competenza sulle procedure è della Regione per i progetti di cave di prestito finalizzate ad opere di interesse regionale o statale non sottoposte a VIA.; è delle Province per i progetti di cave, escluse quelle di competenza della Regione, che interessano il territorio di più comuni; è dei Comuni in tutti gli altri casi.

35.17 Qualora le opere di escavazione siano sottoposte a VIA, il proponente deve produrre apposita documentazione di valutazione impatto acustico (VIAC), resa con le modalità previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), e sottoscritta anche da un tecnico competente, redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla DGRT 788/99.

35.18 Qualora dallo studio previsionale si ipotizzi un superamento dei livelli limite di rumore stabiliti dallo Stato con il DPCM 14 novembre 1997, nella documentazione devono essere indicate le misure idonee ad eliminare o quanto meno a contenere le emissioni sonore entro i limiti fissati dalla normativa.

35.19 Sulla documentazione prodotta (VIAC), può essere acquisito direttamente dal proponente, ed allegato agli elaborati all'atto del deposito, il parere tecnico del Dipartimento della Prevenzione della Azienda USL competente per territorio, per la valutazione dell'impatto sulla salute umana, e dell'ARPAT, per la valutazione dell'impatto sull'ambiente.

35.20 La domanda di autorizzazione allo scarico di acque reflue derivanti dallo sfruttamento di cave (redatta in conformità alle previsioni dell'art. 46 del D. lgs n. 152/99), deve essere allegata alla domanda di autorizzazione nel caso vi siano immissioni nell'ambiente di acque derivanti dalla coltivazione di cave e/o dalle connesse attività di trattamento e lavorazione dei materiali estratti che rientrino nella definizione di "scarico". Ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. bb) del D. lgs n. 152/99 lo "scarico" è costituito da "qualsiasi immissione diretta tramite condotta di acque reflue liquide, semi liquide e comunque convogliabili nelle acque superficiali, sul suolo, nel sottosuolo e in rete fognaria, indipendentemente dalla loro natura inquinante, anche sottoposte a preventivo trattamento di depurazione". L'eventuale utilizzo di acque nelle fasi di coltivazione con tecniche di taglio non costituisce "scarico" ai sensi del D. lgs n. 152/99. Le operazioni relative alle acque derivanti dalla coltivazione di cave e/o dalle connesse attività di trattamento e lavorazione dei materiali non riconducibili alla definizione di "scarico" individuata dal D. lgs n. 152/99 risultano oggetto di espressa valutazione nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cava, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lettere b) ed e) della LR 78/98. Per esse il richiedente l'autorizzazione all'escavazione dovrà prevedere l'inserimento in un progetto di riciclo che, tramite la raccolta in prossimità



dei fronti di coltivazione e dei punti di lavorazione, ne riduca nella maggior misura possibile la dispersione nell'ambito dei cantieri di escavazione, compatibilmente con le esigenze di sicurezza e salute dei lavoratori.

35.21 La domanda di autorizzazione all'emissione in atmosfera (redatta in conformità alle previsioni della LR 33/94 e delle DGR 6719/88 e 9843/88), deve essere allegata alla domanda di autorizzazione nel caso vi siano attività di coltivazione di cava e/o connesse attività di trattamento e lavorazione dei materiali estratti, che possano dare luogo ad emissioni in atmosfera, convogliate o tecnicamente convogliabili, in quanto suscettibili di rientrare nella nozione di impianto di cui all'art. 2 del DPR 203/88 e nel campo di applicazione dello stesso così come precisato ai sensi dell'art. 1 del DPCM 21 luglio 1989. Ai sensi dell'art. 2, comma 4 del DPR 203/88, può costituire emissione "qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa introdotta nell'atmosfera, proveniente da un impianto, che possa produrre inquinamento atmosferico". Pertanto, anche la sola dispersione in atmosfera di polveri, è suscettibile di rientrare nel campo di applicazione del DPR 203/88. Le eventuali emissioni in atmosfera non convogliate o non tecnicamente convogliabili (emissioni diffuse) derivanti dalle attività di coltivazione di cava e/o nelle attività di trattamento e lavorazione dei materiali estratti, risultano oggetto di espressa valutazione nell'ambito del procedimento di rilascio dell'autorizzazione alla coltivazione di cava, ai sensi dell'art. 12, comma 2, lettere b) ed e) della LR 78/98.

#### **art. 36 Norme particolari per le autorizzazioni per la coltivazione di cave**

36.1 La durata dell'autorizzazione, determinata in relazione alla dimensione dell'area, alla qualità del giacimento, alle condizioni geologiche ed ambientali e agli investimenti previsti, non può superare i 20 anni, a meno delle aree di recupero (AR) nelle quali non può superare i cinque anni.

36.2 Fino all'esaurimento del giacimento esistente all'interno dell'area di cava può essere richiesto, almeno sei mesi prima della scadenza, il rinnovo dell'autorizzazione alla coltivazione della cava allegando alla domanda un progetto, redatto a firma di professionisti abilitati, contenente gli elaborati specificati nella relativa scheda allegata al presente Regolamento Edilizio.

36.3 Alla scadenza dell'autorizzazione, ove la stessa non sia stata rinnovata, devono cessare tutti i lavori di coltivazione.

36.4 La garanzia fidejussoria, da prestare prima del rilascio dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività estrattiva, potrà essere svincolata, anche parzialmente, con cadenza minima annuale, per l'ammontare delle opere realizzate.

36.5 Entro il 30 giugno di ogni anno è versato un acconto del contributo rapportato alla metà del volume previsto di materiale da estrarre nell'anno come risultante dagli elaborati di progetto ed, entro il 31 dicembre dello stesso anno, il conguaglio come risultante dagli elaborati di rilievo della cava redatti nello stesso mese.

36.6 L'introduzione di macchine e procedimenti produttivi diversi da quelli autorizzati deve essere notificata al Comune e all'ASL competente per territorio.

36.7 Il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di presentare al Comune con frequenza biennale la documentazione relativa all'effettivo stato dei lavori di escavazione.

#### **art. 37 Procedura di approvazione dei piani attuativi**

37.1 I Piani attuativi, conformi alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, seguono la procedura di approvazione di cui ai seguenti comma.

Le istanze per gli interventi indiretti devono essere presentate tramite richiesta in bollo con allegata, ai fini della sola verifica formale, in una sola copia di tutti gli elaborati, definiti nell'allegato I al Regolamento Edilizio. Nel corso della verifica istruttoria le modalità di consegna ed il numero di copie saranno disposte dal Responsabile del Procedimento. La richiesta deve essere sottoscritta da tutti gli aventi titolo ed, alla stessa, devono essere allegati le copie dei documenti di identità dei firmatari.

37.2 L'istruttoria formale della documentazione, della durata massima di 10 giorni, verifica la presenza di tutti gli elaborati di cui all'allegato I. L'eventuale richiesta di documentazione integrativa deve essere fatta dal responsabile del procedimento entro i 3 giorni successivi.

37.3 L'istruttoria tecnica, e la eventuale richiesta dei pareri dovuti per legge, può avere la durata massima di 15 giorni a partire dall'acquisizione della documentazione integrativa. Una eventuale nuova richiesta integrazioni, può essere espressa entro 2 giorni dal termine dell'istruttoria tecnica. In questo caso l'istruttoria tecnica supplementare, non può superare ulteriori 5/10 giorni.

37.4 Le integrazioni documentarie richieste devono essere trasmesse entro 60 giorni, pena la decadenza del procedimento istruttorio.

37.5 Decorsi tali termini gli atti vengono trasmessi alla Commissione Tecnica di riferimento. La Commissione può sospendere il provvedimento o esprimere un parere, anche vincolato a prescrizioni. Entro i 2 giorni successivi viene comunicato l'esito dell'esame della Commissione, accompagnando la comunicazione con eventuali richieste di integrazione.

37.6 Una volta acquisita e verificata la documentazione, entro 2 giorni gli elaborati completi del piano attuativo, vistati dal Responsabile del Procedimento, sono inviati all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio competente.

37.7 Decorsi 5 giorni dall'invio, gli atti possono essere proposti come punto all'Ordine del Giorno dell'Organo competente alla sua approvazione.

37.9 Dopo l'adozione da parte del comune, una volta acquisita efficacia la deliberazione, questa è trasmessa in copia alla Provincia, corredata di tutti gli allegati (elaborati del piano attuativo) e dell'avviso di deposito, ed è depositata nella Segreteria del Comune per quarantacinque giorni, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni.

37.10 Del deposito è data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione, all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune; nonché tramite pubblica affissione.

37.11 Decorsi i termini di deposito e presentazione osservazioni, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate.

37.12 Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

37.13 Mediante la trasmissione dei relativi atti, alla provincia è data notizia dell'approvazione del piano attuativo. L'avviso di approvazione è pubblicato all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune.

37.14 Ai piani attuativi non conformi al Piano Strutturale si applicano le procedure di cui al titolo II, capo II della LR 1/05.

37.15 Qualora il piano attuativo contenga precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, che rendono possibile attuare gli interventi di nuova costruzione tramite SCIA, la sussistenza di

tali disposizioni deve essere esplicitamente attestata nella deliberazione di approvazione del piano attuativo.

### **art. 38 Procedure di approvazione dei PAPMAA**

38.1 Il responsabile del procedimento verifica la domanda e provvede, ove occorra, a richiedere all'interessato, entro 15 giorni dalla presentazione, le necessarie integrazioni documentali, da produrre non oltre 60 giorni dal ricevimento della richiesta di documentazione integrativa. La richiesta di documentazione integrativa non può essere reiterata.

38.2 Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento invia il PAPMAA, in tre copie, alla Provincia, corredandolo da una dichiarazione attestante l'avvenuta verifica di coerenza sostanziale con le indicazioni degli strumenti urbanistici comunali e del presente Regolamento.

38.3 Ricevuta tale documentazione, il parere della Provincia, in merito agli aspetti paesaggistici, ambientali ed agronomici, sarà espresso entro i successivi trenta giorni. Decorso inutilmente detto termine, si prescinde dal parere.

38.4 Il PAPMAA è sottoposto all'esame della Commissione Tecnica competente, completo del parere della Provincia, ed in tale occasione dovrà essere verbalizzato se il piano ha valore o meno di piano attuativo.

38.5 Acquisito il parere favorevole della Commissione Tecnica competente il PAPMAA completo degli atti viene trasmesso alla Giunta Municipale per l'approvazione, ed in esecutività della delibera stessa il richiedente, può stipulare la relativa convenzione o atto d'obbligo unilaterale, il cui schema specifico sarà stato approvato unitamente al PAPMAA.

38.6 Nel caso il PAPMAA abbia valore di piano attuativo, una volta acquisito il parere favorevole della Commissione Tecnica competente il PAPMAA completo di tutti gli atti viene trasmesso all'organo competente per l'approvazione con le procedure di cui al precedente articolo 37 (comma 6 e successivi).

38.7 Esecutiva la Delibera di approvazione del PAPMAA con valore di piano attuativo, il richiedente, può stipulare la relativa convenzione o atto d'obbligo unilaterale, il cui schema specifico sarà stato approvato unitamente al PAPMAA.

### **art. 39 Procedure di approvazione delle autorizzazioni per la coltivazione di cave**

39.1 L'autorizzazione per la coltivazione di cave può essere richiesta solo in conformità con le previsioni del Regolamento Urbanistico comunale.

39.2 Il Responsabile del procedimento, verificata entro 20 giorni, dalla presentazione, la completezza della domanda, accertando la presenza degli elaborati di cui all'art. 37, cura entro lo stesso termine la pubblicazione della domanda, anche ai fini del vincolo idrogeologico, con avviso affisso all'albo pretorio del Comune e trasmette copia degli elaborati contestualmente a tutti gli Enti o soggetti competenti al rilascio di nulla-osta, autorizzazioni, assensi o pareri connessi al rilascio dell'autorizzazione.

39.3 Nei venti giorni successivi alla pubblicazione chiunque abbia interesse può prendere visione della domanda e degli allegati e presentare osservazioni e opposizioni.

39.4 Il responsabile del procedimento coordina l'istruttoria comunale e convoca entro cinquanta giorni dalla presentazione della domanda una Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 14 della L. 241/1990 per esaminare la domanda e le eventuali osservazioni pervenute, ed acquisire i nulla-osta, le autorizzazioni, i

pareri, o altri assensi comunque denominati, da adottare in connessione all'atto di autorizzazione. In particolare il Comune nel procedimento per il rilascio delle autorizzazioni acquisisce, in sede di Conferenza di Servizi, i pareri relativamente ai rispettivi ambiti di competenza, dell'Azienda Regionale Protezione Ambientale Toscana e dell'Azienda Sanitaria Locale.

39.5 La conferenza, ove non sia possibile adottare le determinazioni conclusive nella prima riunione, stabilisce il termine non superiore a 30 gg. per l'adozione delle decisioni.

39.6 L'eventuale richiesta di integrazione della documentazione sospende per una sola volta i termini di decorrenza di cui ai precedenti commi.

39.7 Il provvedimento di autorizzazione è rilasciato entro i venti giorni successivi alla conclusione della conferenza di servizi previa presentazione della garanzia fideiussoria.

39.8 Al rinnovo dell'autorizzazione si applica la stessa procedura delle nuove autorizzazioni.

**Capo III Tipologie di intervento diretto****art. 40 Manutenzione ordinaria**

40.1 Si considerano interventi di manutenzione ordinaria (Mo) le opere di riparazione e sostituzione parziale delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

40.2 Sono da considerarsi finiture degli edifici:

gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc.

40.3 Sono da considerarsi impianti tecnologici:

l'impianto elettrico, radio televisivo, di riscaldamento e di climatizzazione, idrico sanitario, del gas, di sollevamento delle persone o di cose, di protezione antincendio, ecc.

40.4 Per gli edifici industriali costituiscono inoltre interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circolare del Ministero LLPP n.1918 del 6.11.1977.

40.5 Si considerano interventi di "Manutenzione ordinaria" anche se modificano l'aspetto esteriore le opere che comportano:

- modifiche della coloritura degli intonaci;
- modifiche degli infissi;
- modifiche degli elementi architettonici di finitura (inferriate, cornici, zoccolature, soglie e gradini, ecc.);
- modifiche del materiale del manto di copertura;
- installazione di nuove componenti relative agli impianti (parabole, antenne, condizionatori);
- installazione di targhe, insegne, bacheche, tende, ecc. ossia qualsiasi elemento applicato sui fronti degli edifici.

40.6 Gli interventi di manutenzione ordinaria sono considerati attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 80 della LR 1/05, e soggetti a comunicazione secondo il modello disponibile sul sito internet del Comune, fermo restando che anche per tali opere è richiesto l'integrale rispetto della vigente disciplina edilizio-urbanistica, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento.

40.7 Gli interventi di manutenzione ordinaria con modifica dell'aspetto esteriore, qualora interessino gli edifici di cui agli articoli delle NTA del Regolamento Urbanistico, numero 14 (Centro Storico), 15 (Edifici storici urbani e del territorio aperto), 16 (quartieri pianificati storici), 19.2 (Variazioni locali della casa in linea) e per gli edifici localizzati in zone di particolare valore paesaggistico di cui all'art. 17 ovvero in aree di sensibilità paesaggistica, sono soggetti a nulla osta preventivo.

**art. 41 Manutenzione straordinaria**

41.1 Si considerano interventi di manutenzione straordinaria (Ms), ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. b) della LR 1/05, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non realizzino aumenti della superficie utile lorda.

41.2 Sono da considerarsi manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento e sostituzione del manto di copertura;
- rifacimento e sostituzione dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento e sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.), nonché l'installazione di strutture e manufatti destinati all'arredo ed alla fruizione degli spazi esterni agli edifici.

Sono, inoltre, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento o installazione di impianti elettrici e installazione di antenne ad uso privato;
- rifacimento o installazione degli impianti per lo smaltimento dei liquami;
- installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia (luce, sole, biomasse e vento);
- adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;
- rifacimento di impianti igienico sanitari;
- riapertura di finestre tamponate;
- riduzione in pristino di aperture incongrue;
- demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture verticali interne che non modifichino lo schema distributivo;
- rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala;
- realizzazione di volumi tecnici.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione;
- consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni;
- costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno;
- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture orizzontali e della copertura e delle gronde;
- realizzazione di manufatti esterni per la protezione dei contatori delle reti di distribuzione.

41.3 Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico dell'edificio. In particolare, sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

41.4 Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 79 comma 2 della LR 1/05, fatto salvo gli interventi disciplinati dall'art.80, comma 2 lettera a) che sono considerati attività edilizia libera.

#### **art. 42 Restauro e Risanamento conservativo.**

42.1 Si considerano interventi di restauro (Rs) e risanamento conservativo (Rc), ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. c) della LR 1/05, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi

comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

42.2 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono riguardare di norma l'intero edificio o l'intera unità edilizia, definita negli strumenti urbanistici generali e attuativi, ovvero sono ammessi interventi parziali, o riferiti a singole unità immobiliari, a condizione che il progetto garantisca soluzioni integrate con la rimanente parte dell'edificio.

42.3 Sono da considerarsi interventi di restauro le seguenti opere:

- il restauro degli elementi architettonici e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite;
- la conservazione e il ripristino dei fronti principali e secondari;
- il restauro di logge e portici originari anche tamponati, reintegrabili nell'organismo architettonico;
- il restauro degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- il restauro dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni, anche con frazionamenti e accorpamenti, purché non compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio;
- il consolidamento con sostituzione delle parti costitutive dell'edificio non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti, senza modificare la posizione delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;
- l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali (nel rispetto dei criteri sopra descritti);
- il mutamento della destinazione d'uso (nel rispetto dei criteri sopra descritti).

42.4 Nel Centro Storico gli edifici soggetti a restauro sono suddivisi in base alle classi di valore architettonico e ambientale, ed in particolare si distinguono:

- Il *restauro scientifico*: riguarda gli edifici monumentali, da conservare integralmente in tutte le loro caratteristiche strutturali, morfologiche e materiche. Per tali edifici è prescritto il mantenimento di una destinazione eguale o analoga, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria. È solo permessa, dove strettamente necessaria, l'installazione di impianti igienici dotati di eventuali sistemi di condizionamento d'aria e ventilazione spinta. Il vincolo operativo della categoria è esteso, complessivamente a tutto l'organismo architettonico, anche qualora questo si presenti articolato in corpi principali e corpi secondari.

Dovranno essere eliminate quelle superfetazioni e quelle sovrastrutture di epoca recente che non rivestono interesse ai fini della storia del monumento, così come risulterà dalle indagini richieste e dalla lettura filologica del monumento.

- Il *restauro ambientale*: riguarda tutti gli edifici, di valore architettonico e ambientale, appartenenti all'impianto urbano trecentesco che non hanno subito alterazioni gravi o estesi processi di ricostruzione. Per questi edifici le modalità dell'intervento sono precisate, dalle "modalità esecutive delle opere di restauro" di cui al Titolo III, Capo II. L'intervento di restauro dovrà inoltre essere conforme alle seguenti prescrizioni:

- *Piani terreni*: obbligo di ricostruzione di vani unitari corrispondenti alla matrice strutturale e distributiva delle Unità Edilizie mediante demolizione delle tramezzature di carattere superfetativo; eliminazione, per quanto possibile, dei servizi igienici fronte chiasso e

rilocalizzazione all'interno di vani secondari (zona centrale della Unità Edilizia, in prossimità di chiostrine, ecc.); obbligo di mantenimento del sistema strutturale (volte, sistemi portanti ad arco, "solai in legno" ecc.); possibilità, nel caso in cui la chiostrina costituisca una cesura distributiva tra i due corpi fronte strada e fronte chiasso, di realizzare una copertura in vetro della chiostrina stessa, con esclusione di soluzioni in "vetrocemento" o similari.

- *Fronti sui chiassi*: obbligo di trattamento e definizione architettonica unitaria dell'intero fronte sul chiasso, con la finalità, mediante demolizione di superfetazioni degradanti, di una riqualificazione complessiva dei sistemi pedonali interni.
- *Sottotetti*: utilizzazione limitata alle possibilità di espansione della sottostante abitazione, con esclusione di nuove unità immobiliari autonome.

42.5 Sono da considerarsi interventi di risanamento conservativo le opere già indicate come manutenzione straordinaria che essendo, nel caso specifico, volte a conservare l'organismo edilizio, dovranno essere eseguite in modo tale che:

- siano utilizzati materiali e tecnologie compatibili con le strutture esistenti;
- l'eventuale ripristino di finestre e porte sia realizzato nel rispetto del disegno complessivo dei fronti;
- le nuove aperture realizzate per esigenze igieniche e d'aerazione siano poste sui fronti non prospicienti i percorsi pubblici.

Sono, inoltre, compresi in tale tipo di intervento i frazionamenti, gli accorpamenti e il mutamento della destinazione d'uso purché non si compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio.

42.6 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a attività Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. c) della LR 1/05.

#### **art. 43 Ristrutturazione Edilizia**

43.1 Si considerano interventi di ristrutturazione edilizia (Re), ai sensi dell'art. 79 comma 2 lett. d) della LR 1/05, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia:

- la riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e verticali, dei servizi e della distribuzione interna;
- la demolizione e ricostruzione delle strutture interne orizzontali e verticali fino allo svuotamento del fabbricato, anche modificando la posizione delle aperture nei prospetti, sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio;
- la realizzazione di nuove aperture e la modifica delle aperture esistenti sui fronti dell'edificio;
- la realizzazione di autorimesse pertinenziali, ripostigli e cantine, locali per impianti tecnologici o volumi tecnici ubicati nel resede dell'edificio;
- le sistemazioni delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento del volume, della superficie utile lorda o della superficie coperta, quali piscine, campi da tennis, ed altre attrezzature sportive;
- il mutamento della destinazione d'uso degli immobili e la trasformazione dell'organismo edilizio con incremento delle unità immobiliari, anche con frazionamenti e accorpamenti, aumento di superficie utile e la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile.



Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono altresì:

- la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- demolizione e ricostruzione di edifici con la stessa volumetria di quello preesistente o inferiore, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente. Per quanto attiene alla possibilità di ricostruire immobili crollati o demoliti, deve essere dimostrata la legittimità del fabbricato oggetto di ricostruzione e la sua consistenza originaria dal punto di vista planivolumetrico attraverso forme probatorie. Se non è disponibile alcuna documentazione depositata presso amministrazioni pubbliche è ammessa la documentazione fotografica autentica dell'epoca.
- la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze;
- il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;
- la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici in addizione volumetrica;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
- gli interventi necessari a migliorare il rendimento energetico del fabbricato.

Si intende per "addizione funzionale", ad un organismo edilizio esistente, l'adeguamento dei locali al fine di garantire una migliore utilizzazione del medesimo, senza la creazione di nuove unità immobiliari. L'addizione non deve inoltre essere suscettibile di un'autonoma utilizzazione, ma deve essere collegata funzionalmente, in modo indissolubile, all'organismo edilizio originale. In ogni caso non può essere definito come addizione funzionale un ampliamento che superi i 30 m<sup>2</sup> di SUL per la destinazione residenziale e le destinazioni commerciale, direzionale, artigianale, definite come compatibili nel tessuto prevalentemente residenziale (TC), nonché i 100 m<sup>2</sup> per le destinazioni commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, artigianale-industriale, nelle altre zone omogenee.

43.2 Tali interventi sono soggetti alle seguenti norme specifiche:

- La prescrizione in merito all'impiego di materiali identici, per la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, si ritiene soddisfatta quando l'intervento non comporti sostanziale alterazione dei materiali che determinano i caratteri tipologici della costruzione e del suo aspetto esteriore; inoltre è sempre ammessa la sostituzione dei materiali che costituiscono le strutture portanti nonché l'innovazione dello schema statico dell'edificio quando ciò sia necessario a conseguire l'adeguamento alla vigente normativa anti-

smica.

- Gli interventi di cui al comma 11 dell'art.19 delle NTA del RU, relativi alla trasformazione, negli edifici esistenti, di superficie accessoria (SAL) in superficie utile (SUL), costituiscono ampliamento a tantum, sono eseguiti al fine di consentire un miglioramento funzionale o igienico sanitario e sono realizzati in deroga agli indici di fabbricabilità qualora inferiori a 9 mq. per unità immobiliare. Possono essere eseguiti solo quando suscettibili di apportare limitate variazioni della sagoma, ricomprese nell'involuppo dell'edificio entro il filo della facciata, evitando la chiusura di parti aggettanti, solo attraverso aggiunte architettoniche coerenti senza produrre alterazione di eventuali soluzioni unitarie. Tali interventi non sono ammessi nelle zone classificate TNF dal Regolamento Urbanistico.
- Si definisce rialzamento del sottotetto l'innalzamento dell'altezza di un vano sottotetto praticabile, anche se non in possesso dei requisiti di abitabilità. Per vano sottotetto praticabile si intende un locale con solaio calpestabile ed altezza minima al colmo di m 1,80. In tale caso la nuova SUL che viene a determinarsi è aggiuntiva rispetto a quanto ammesso per la zona urbanistica di appartenenza. Negli altri casi l'intervento non si configura come ampliamento assimilato alla ristrutturazione edilizia ed è quindi da annoverare fra gli interventi di nuova costruzione.
- Il rialzamento del sottotetto, può comportare la modifica del profilo della copertura, intesa come la linea continua esterna della sezione del tetto (con esclusione degli abbaini, comignoli ed ogni altro elemento che dal tetto fuoriesce), solo al fine di ricomporre la copertura e trasformare il tetto nella tipologia a due falde o a padiglione. Tale intervento non è ammesso nel caso di unità edilizie facenti parte di aggregazioni lineari con linea di gronda costante e nel caso di fabbricati che presentino facciate progettate unitariamente con altri edifici.
- La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, destinati in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di cui costituiscono accessorio o pertinenza, non sono suscettibili di utilizzo autonomo, e possono essere eseguiti alle seguenti condizioni:
  - il volume del nuovo manufatto, calcolato con riferimento alla sua sagoma geometrica, deve essere non superiore al 20% del Volume del fabbricato principale, anche se costituito da più unità immobiliari;
  - deve essere realizzato all'interno del resede di pertinenza, entro o fuori terra;
  - i manufatti realizzati devono comunque rispettare i parametri del RU e le distanze di legge;
  - ha il fine prioritario di eliminare gli elementi di degrado architettonico e ambientale presenti nel lotto stesso pertanto contestualmente devono essere eliminati gli eventuali elementi di degrado presenti nel resede;
  - la il fine prioritario di eliminare gli elememolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza e puinati gli eventuali elementi di deumi ricostruiti all'edificio principale; può prevedere la modifica della destinazione d'uso, tra quelle compatibili, purchue compatibili, i eliminpertinenziali.
- La realizzazione di servizi igienici, in deroga agli indici, è ammessa solo nel caso di dimostrata impossibilità di risoluzione distributiva interna. Tale intervento deve essere attuato, attraverso aggiunte architettoniche coerenti, sulla parte retrostante dell'edificio per una superficie utile complessiva che non superi di oltre il 15% le superfici minime prescritte dal presente Regolamento (fermo restando che i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali non sono da computarsi ai fini della SUL e che non

necessitano pertanto di deroga).

- La realizzazione di volumi finalizzati ad adeguare gli edifici per le esigenze dei disabili, in deroga agli indici, è ammessa previa dimostrazione dell'impossibilità di risoluzione distributiva interna. Tale intervento deve essere attuato, attraverso aggiunte architettoniche coerenti, in relazione all'edificio principale ed al contesto circostante. Il dimensionamento delle addizioni volumetriche deve essere dimostrato attraverso appositi elaborati che certifichino la relazione tra i nuovi spazi e le effettive necessità.
- La realizzazione di volumi finalizzati all'adeguamento sismico degli edifici, in deroga agli indici, è finalizzata alla realizzazione di nuove strutture quali cordoli in c.a. e solai di copertura senza che si ecceda la misura di 30 cm nello spostamento della linea di gronda, o l'altezza prevista in applicazione di leggi regionali o nazionali.
- La realizzazione di volumi finalizzati a migliorare il rendimento energetico del fabbricato non concorre ad incrementare la SUL qualora rispetti le condizioni di cui al precedente articolo 16.

43.3 Si definiscono due tipi di ristrutturazione edilizia, con limitazioni rispetto agli interventi sopra definiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo Re1, che salvaguardano i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano, sono limitati ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, ma senza modificare la sagoma dell'edificio e lo schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo Re2, non vincolano il mantenimento della tipologia originale, ma sono limitati ad opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle unità immobiliari, e il loro adeguamento igienico sanitario con possibilità di modifiche parziali e limitate agli elementi strutturali, ma senza modificare la sagoma dell'edificio. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti. Le caratteristiche dell'intervento ed i materiali di finitura utilizzati dovranno essere compatibili con il contesto ambientale in cui gli edifici sono inseriti.

43.4 Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, quando indicata con la sigla Ba1, non può comportare modifiche alla sagoma dell'edificio e allo schema strutturale.

43.5 Nel Centro Storico gli edifici privi di valore architettonico, nei quali è ammessa la ristrutturazione edilizia sono soggetti alle seguenti prescrizioni:

- Non è mai ammessa la sopraelevazione e le aggiunte volumetriche, fatte salve le diverse indicazioni dei progetti guida.
- Qualora per tali interventi sia indicata la sigla D1, si intende che gli stessi sono limitati alle opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano;
- Qualora per tali interventi sia indicata la sigla D2 si intende che gli stessi sono limitati alle opere che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente;
  - rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
  - ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.
- Qualora per tali interventi sia indicata la sigla D3 si intende che gli stessi sono limitati alle opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Tutti gli interventi, compresa la definizione delle aperture riguardanti l'involucro esterno, dovranno essere finalizzati alla ricontestualizzazione dell'edificio mediante modalità architettoniche e costruttive adeguate al centro storico.

#### **art. 44 Nuova costruzione**

44.1 Si considerano interventi di nuova costruzione (Nc), quelli di trasformazione edilizia e urbanistica che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

44.2 Sono da considerarsi nuova costruzione i seguenti interventi:

- la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento degli edifici esistenti non assimilato alla ristrutturazione edilizia, fra i quali:
  - la sopraelevazione degli edifici, quando ammessa se non classificabile come rialzamento del sottotetto;
- l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

44.3 Nella nuova costruzione, nei limiti e nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge, il rilascio del permesso di costruire, può essere subordinato alla installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Qualora previsto l'istanza di P.d. C., deve essere corredata da specifico progetto dell'impianto, che deve necessariamente essere integrato con il progetto architettonico, redatto da tecnico qualificato e abilitato che dimostri almeno il raggiungimento dello standard di legge.

44.4 Salvo esplicita autorizzazione comunale nelle nuove costruzioni, compreso quando è originata da interventi di ristrutturazione urbanistica o da sostituzione edilizia, non sono ammessi:

- aggetti sul suolo pubblico ad eccezione delle gronde;
- scale esterne;
- parti sotterranee degli edifici che invadano aree pubbliche.

#### **art. 45 Demolizione**

45.1 Si considerano interventi di demolizione (De), ai sensi dell'art. 79 comma 1 lett. d) della LR 1/05, gli interventi non preordinati alla ricostruzione o alla nuova edificazione, volti a rimuovere, in tutto od in parte,

manufatti preesistenti.

45.2 Gli interventi di demolizione sono sottoposti a SCIA. Le demolizioni di opere abusive ordinate dal Sindaco non sono soggette ad autorizzazione.

45.3 Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte degli strumenti urbanistici generali e attuativi o di specifica legislazione, fatti salvi i casi in cui l'opera di demolizione riguardi superfetazioni o comunque sia riconducibile nell'ambito degli interventi espressamente ammessi dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.

45.4 La demolizione di costruzioni esistenti comporta l'obbligo del trasporto del materiale di risulta alle discariche autorizzate o il suo reimpiego in modo che non venga a costituire rifiuto, nonché la sistemazione del terreno di sedime.

45.5 Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine.

#### **art. 46 Sostituzione edilizia**

46.1 Si considerano interventi di sostituzione edilizia (Se), di cui all'art.78 comma 1 lettera h) della LR 1/05 che non siano assimilati alla ristrutturazione edilizia, gli interventi che prevedono la demolizione di edifici esistenti e la loro ricostruzione, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico e diversa destinazione d'uso nonché con diversa articolazione o collocazione all'interno del lotto o dell'area di pertinenza, senza che ciò comporti modifica del disegno dei lottii, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

46.2 Per gli edifici localizzati all'interno del centro abitato, la sostituzione edilizia è subordinata a parere preventivo dell'Amministrazione.

#### **Art. 46 bis disposizioni per gli intereventi di ampliamento**

46. bis.1 Nel caso in cui le possibilità edificatorie previste dallo strumento urbanistico non sono commisurate alla superficie fondiaria, oppure sono previste "una tantum" o per unità immobiliare, le stesse possono essere utilizzate anche attraverso più interventi fino alla concorrenza dei limiti stabiliti. Le istanze per tali interventi devono quindi essere corredate da una dichiarazione sostitutiva resa dai soggetti richiedenti, in conformità alle vigenti disposizioni di legge, con la quale si attesti:

- l'esistenza dell'unità immobiliare interessata alla data di adozione dello strumento urbanistico;
- la sussistenza delle possibilità edificatorie, riferita all'unità immobiliare interessata e motivata dal fatto che dette possibilità non sono state utilizzate o sono state utilizzate parzialmente (in tal caso devono essere indicati gli atti abilitativi all'esecuzione delle opere conseguite e le possibilità edificatorie residue).

Qualora non sia esplicitamente espresso nel Regolamento Urbanistico, le addizioni e gli ampliamenti una tantum si intendono per unità immobiliare abitabile e/o agibile esistente al momento dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, salvo accorpamento successivo, nel qual caso si considera il numero di unità immobiliari attuale.

46.bis.2 Il rialzamento di un piano degli edifici è ammesso, quando consentito dalle NTA del Regolamento Urbanistico, alle seguenti condizioni:

- Che l'edificio da sopraelevare non sia malsano o fatiscente.

- Che il rialzamento si armonizzi con i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio preesistente nonché con le regole insediative dei tessuti, degli aggregati o degli isolati in cui essi sono inseriti. In particolare dovranno essere curati gli allineamenti delle aperture in facciata, delle cornici marcapiano e delle gronde, nonché di tutti gli elementi che concorrono a comporre la facciata.
- Che nel caso di edifici esistenti a distanza inferiore a m. 10 dai fabbricati circostanti (esclusi gli edifici in aderenza) il rialzamento sia subordinato all'assenso del confinante.
- Che i progetti di sopraelevazione tengano conto della volumetria dell'edificio e della disposizione delle falde di copertura preesistenti.

Nel caso dei fabbricati compatti con copertura a falde composte il rialzamento di tutto il fabbricato deve realizzare una copertura uguale a quella esistente.

Nel caso di fabbricati compatti con copertura a più falde di diverso orientamento il rialzamento di tutto il fabbricato deve prevedere di norma la ricomposizione della copertura, trasformandola in tetto a capanna o a padiglione, mentre col rialzamento parziale si può mantenere la disposizione di falde esistente.

Nel caso di fabbricati articolati il progetto di sopraelevazione può interessare una o più falde ma deve, nel secondo caso, prevedere la ricomposizione volumetrica dell'edificio.

**46.bis.3** Nel caso di ampliamento, una tantum, del 20% degli edifici unifamiliari, ai fini dell'applicazione di norme di natura urbanistica, inerenti la disciplina delle trasformazioni edilizie e della determinazione della gratuità della concessione, di cui all'art. 9 della L. 10/77, per edificio unifamiliare si deve intendere un organismo edilizio unitario, strutturalmente autonomo, comprensivo di un'unica unità abitativa, non tipologicamente riconoscibile per caratteristiche dimensionali e architettoniche, come villetta, villa o palazzo signorile, e non classificato di lusso ai sensi del DM 1072/1969; compresi edifici a schiera che, pur contemplando elementi strutturali a comune, quali murature perimetrali, sono originati dalla successiva aggregazione planimetrica di organismi edilizi funzionalmente autonomi. L'ampliamento di tali edifici è ammesso nelle zone previste dal Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- ad intervento eseguito l'edificio unifamiliare non superi 130 m<sup>2</sup> di superficie utile abitabile;
- si realizzi un nuovo volume che sia architettonicamente coerente con l'organismo originario o siano accorpate volumetrie adiacenti esistenti ricomprese in altri organismi edilizi, costituenti o meno edifici unifamiliari.

**46 bis.4** Nei casi di ampliamento, una tantum, tramite l'utilizzo dell'Indice fondiario medio, questo è ammesso qualora l'indice di utilizzazione fondiaria  $I_f$  del lotto di pertinenza sia inferiore a quello medio dell'isolato o dell'ambito di cui all'art.19 delle NTA del R.U., ed è soggetto alle seguenti condizioni:

- L'indice fondiario medio è calcolato con riferimento ai soli edifici principali, escluse le pertinenze, sommando i prodotti dell'ingombro a terra degli edifici per i rispettivi piani fuori terra, sino ad un massimo di quattro, e dividendo la somma risultante per l'area della parte dell'isolato che ha destinazione TC.
- Nei casi in cui il rapporto di copertura del lotto di pertinenza sia superiore a quello stabilito all'art. 19 delle NTA del Regolamento Urbanistico, l'eventuale disponibilità di capacità edificatoria è subordinata al riordino ed al decongestionamento dell'area.

**art. 47 Realizzazione di impianti da fonti rinnovabili**

47.1 L'installazione di impianti da fonti di energia rinnovabile, fatte salve eventuali specificazioni per le diverse zone normate dal Regolamento Urbanistico, sono così regolamentate:

- è considerata attività libera e quindi soggetta ad una semplice comunicazione di inizio lavori (art. 6 comma 2 lettera D del DPR 380/01), nel caso in cui non occorra, per la realizzazione ed esercizio degli stessi interventi, l'acquisizione di autorizzazioni di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità:
  - installazione di pannelli per impianti fotovoltaici e solari termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A di cui al DM LLPP 1444/68
- è considerata attività libera e quindi soggetta ad una semplice comunicazione scritta, nel caso in cui non occorra, per la realizzazione ed esercizio degli stessi interventi, l'acquisizione di autorizzazioni di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico-artistico, della salute e della pubblica incolumità e previa acquisizione di nulla osta preventivo nei casi indicati agli art. 14, 15 e 17 del Regolamento Urbanistico:
  - gli interventi disciplinati dall'art.17 della legge regionale 39/05 e successive modificazioni e integrazioni; da eseguirsi secondo le modalità ivi stabilite,
- sono soggetti a SCIA
  - gli interventi disciplinati dall'art.16 della legge regionale 39/05 e successive modificazioni e integrazioni; da eseguirsi secondo le modalità ivi stabilite
- sono soggetti a PAS
  - qualora non rientrino nelle caratteristiche delle opere sottoposte al regime dell'attività libera, gli interventi disciplinati dall' Art. 6 del D.lgs. 28/2011 nonché quelli indicati dall'art.16 bis della legge regionale 39/05 e successive modificazioni e integrazioni; da eseguirsi secondo le modalità ivi stabilite.
- Sono altresì soggette a PAS, fermo restando, che relativamente alle attività indicate di seguito, qualora sia richiesta la dichiarazione di pubblica utilità indifferibilità ed urgenza, esse sono soggette all'autorizzazione unica:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria su impianti esistenti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, così come definiti dal regolamento di cui all'articolo 39 della L.R. 39/2005;
  - le varianti in corso d'opera non costituenti variazione essenziale del progetto autorizzato di impianti di produzione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili così come definite dal regolamento di cui all'art. 39 della L.R. 39/2005
- sono soggetti ad autorizzazione unica, di competenza degli enti di cui all'art. 3 della LR 39/05, gli interventi disciplinati dall'art.11 della legge regionale 39/05 e successive modificazioni e integrazioni da eseguirsi secondo le modalità ivi stabilite, compreso:
  - gli impianti sopra indicati quando sia richiesta la Dichiarazione di Pubblica Utilità,
  - l'utilizzo diretto del calore geotermico mediante pompe di calore, anche senza prelievo di fluido, come meglio specificato dall'art. 11 della legge regionale 39/05 e successive modificazioni e integrazioni. In tal caso si deve verificare che le caratteristiche del terreno o della falda siano tali

da non pregiudicare il funzionamento di impianti analoghi preesistenti. Dovrà essere opportunamente documentato che il sistema di prelievo del calore sia stato progettato in modo da limitare l'impoverimento termico del terreno e i fenomeni che ne conseguono.

- 47.2 Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo. In considerazione del valore panoramico delle coperture in cotto, l'installazione di pannelli solari sia termici che fotovoltaici, sulle coperture a falde degli edifici, è soggetto a parere preventivo, limitatamente agli edifici ricadenti nel Centro Storico ed agli edifici di cui all'art. 15 del Regolamento Urbanistico classificati di valore Medio, Buono ed Eccezionale.

#### **art. 48 Procedure degli interventi diretti**

48.1 Le istanze per la realizzazione delle opere edilizie da trasmettere ai servizi dell'Area2\_Tecnica sono di due tipi:

- le istanze presentate attraverso una richiesta;
- le istanze presentate attraverso il deposito.

48.2 Le istanze presentate attraverso una richiesta sono relative al rilascio del permesso di costruire.

48.3 Le istanze presentate attraverso il deposito sono relative a:

- le Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA);
- le comunicazioni per la realizzazione di opere non soggette ad alcun atto abilitativo.

48.4 Le istanze devono essere presentate su appositi moduli predisposti dal Servizio Edilizia, presenti sul sito web del Comune, contenenti:

- i dati anagrafici, se il richiedente o il denunciante è una persona fisica, o i dati inerenti la sede sociale e legale, in caso di persona giuridica;
- l'indicazione del recapito del richiedente o del denunciante, se diverso da quello indicato al punto precedente;
- il codice fiscale o la partita Iva;
- il titolo legittimante la richiesta o il deposito;
- i dati del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice.
- l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti (in alternativa all'indicazione della discarica, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.)

48.5 Le istanze devono essere corredate da elaborati tecnici secondo quanto indicato nelle relative schede allegate al presente Regolamento Edilizio e disponibili sul sito web del Comune. Le schede potranno essere modificate in funzione di mutate esigenze operative e funzionali con motivata Determinazione del Dirigente dell'Area2\_Tecnica.

48.6 Se il richiedente non è il proprietario dell'area o dell'immobile, alla richiesta o al deposito dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario che dà titolo alla richiesta o al deposito stesso. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la richiesta o il deposito deve essere sottoscritta dal legale rappresentante e si deve altresì produrre idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati dello stesso legale rappresentante.

48.7 Le istanze presentate dovranno essere firmate da ogni proprietario, o avente titolo, e dal progettista.



Nell'ipotesi vi sia più di un progettista, ognuno di questi dovrà sottoscrivere il progetto per la parte di propria competenza.

48.8 All'atto di inoltro delle istanze di permesso di costruire e delle denunce di inizio dell'attività, relative agli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria, anche riferite a varianti in corso di opera, deve essere depositato dal progettista abilitato, l'elaborato tecnico della copertura limitatamente agli elaborati a) e b) di cui all'art. 5, comma 4 della DPGR 62/05, che attesti esplicitamente la conformità del progetto alle misure preventive e protettive di cui al capo II, sezione II della stessa deliberazione.

48.9 Il precedente comma non si applica:

- alle istanze di sanatoria riferite ad interventi abusivi ultimati prima del 14 aprile 2006;
- ai titoli abilitativi, o varianti ai medesimi, relativi alle coperture che siano stati rilasciati o la cui efficacia si sia prodotta prima del 14 aprile 2006;
- alle varianti di cui all'articolo 83 comma 12 della LR 1/2005, anche se relative alle coperture, riferite ai titoli abilitativi di cui alla lettera b), la cui documentazione sia stata depositata dopo il 14 aprile 2006;
- agli interventi affidati dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 della L. 109/1994, per i quali sia stato approvato il progetto definitivo, ai sensi dell'articolo 16, comma 4 della L. 109/1994, prima del 14 aprile 2006.

48.10 L'elaborato tecnico della copertura è completato entro la fine dei lavori e, solo in caso di varianti in corso d'opera che interessino la copertura, aggiornato durante il corso dei lavori stessi dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori, di cui all'articolo 89, comma 1 lettera f, del D.Lgs. 81/2008, oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal direttore dei lavori.

48.11 L'elaborato tecnico della copertura deve avere contenuti adeguati alla tipologia della pratica edilizia di riferimento secondo quanto indicato nella relativa scheda allegata al presente Regolamento Edilizio.

48.12 In caso di variante non comportante la sospensione dei relativi lavori ai sensi dell'articolo 83, comma 12 della LR 1/05, qualora non sia necessaria la modifica dell'elaborato tecnico della copertura già presentato, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, il direttore dei lavori dovrà presentare una dichiarazione in tal senso non dovendo produrre alcun elaborato ulteriore rispetto a quello agli atti del Comune.

48.13 Sulle richieste per il rilascio di permesso di costruire si dovrà applicare l'imposta di bollo nei modi previsti dalla legge.

48.14 Alle richieste per il rilascio di permesso di costruire ed alle denunce di inizio attività si dovrà allegare la ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria.

48.15 Per gli importi relativi si dovrà consultare il provvedimento in vigore al momento della presentazione dell'istanza.

48.17 Ove le richieste per il rilascio di permesso di costruire, o le denunce di inizio attività siano subordinate all'approvazione di un atto di scala superiore, tali istanze saranno considerate improcedibili e si provvederà all'archiviazione della pratica. Per atti di scala superiore si intende:

- approvazione di un piano attuativo e sottoscrizione delle relative convenzioni;
- approvazione di un programma di miglioramento agricolo ambientale;

- attestazione dell'esito favorevole inerente la procedura di valutazione di impatto ambientale.

48.18 Sulle richieste per il rilascio di permesso di costruire e sulle denunce di inizio attività il responsabile del procedimento verifica la completezza formale delle istanze e, nel caso che le stesse risultino incomplete, provvede, entro 15 (quindici) giorni dalla presentazione, a richiedere la documentazione mancante o le eventuali integrazioni necessarie ai fini istruttori. Nel caso in cui l'interessato non provveda a presentare le integrazioni richieste entro 60 (sessanta) giorni, dalla data della richiesta stessa, il procedimento amministrativo si considera concluso e si procederà all'archiviazione della pratica.

48.19 L'istruttore della pratica redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti, in base alle caratteristiche dell'intervento propone la composizione della Commissione preposta alla valutazione dell'intervento o all'espressione del parere preventivo e, se del caso, formula una motivata proposta del provvedimento conclusivo.

48.20 L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori, è preliminare al rilascio del permesso o al deposito della SCIA. A tale acquisizione può provvedere direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta; in mancanza l'acquisizione è a carico del comune.

48.21 Alle varianti si applicano le stesse procedure del rilascio/deposito. Per le varianti in corso d'opera, che non comportino sospensione dei lavori, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

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

48.22 Nei casi di varianti, l'eventuale conguaglio del contributo, determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti previsti per l'ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.

48.23 Qualora le opere riguardino la realizzazione di nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali o la realizzazione, la modifica e il potenziamento di:

- aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
- strade classificate di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali);
- discoteche, circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

e comunque ogni volta che la valutazione relativa agli effetti acustici sia comunque imposta da esigenze di tutela ambientale, il proponente deve produrre apposita documentazione di valutazione impatto acustico (VIAC), resa con le modalità previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di

notorietà), e sottoscritta anche da un tecnico competente ai sensi dell'art. 2 comma 6 della L. 447/95, redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla DGRT 788/99.

Qualora dallo studio previsionale si ipotizzi un superamento dei livelli limite di rumore stabiliti dallo Stato con il DPCM 14 novembre 1997, nella documentazione devono essere indicate le misure idonee ad eliminare o quanto meno a contenere le emissioni sonore entro i limiti fissati dalla normativa.

48.24 Gli interventi inerenti la realizzazione delle tipologie di insediamenti sotto elencate, devono essere integrati da una valutazione previsionale del clima acustico con riferimento alle aree sulle quali vadano ad insistere gli insediamenti stessi:

- scuole e asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;
- nuovi insediamenti residenziali:
  - compresi entro 200 m dal sedime di aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - che interessino, anche parzialmente, aree in classe IV del PCCA comunale, in quanto limitrofi a strade classificate di tipo B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali);
  - limitrofi a discoteche;
  - limitrofi a circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - limitrofi a impianti sportivi e ricreativi;
  - ricadenti nelle fasce di pertinenza acustica come definite dal D.P.R. 142/2004 per le strade e dal D.P.R. 459/98 per le ferrovie.

La documentazione previsionale del clima acustico, resa con le modalità previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), deve essere sottoscritta anche da un tecnico competente ai sensi dell'art. 2 comma 6 della L. 447/95, e deve essere redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla DGRT 788/99.

48.25 Sulla Valutazione dell'Impatto Acustico e sulla Documentazione Previsionale del Clima Acustico può essere acquisito direttamente dal proponente, ed allegato agli elaborati all'atto del deposito, il parere tecnico del Dipartimento della Prevenzione della Azienda USL competente per territorio, per la valutazione dell'impatto sulla salute umana, e dell'ARPAT, per la valutazione dell'impatto sull'ambiente.

48.26 Negli interventi, relativi ad ambienti abitativi, di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione e ristrutturazione globale, nonché negli interventi che comportino il mutamento di destinazione d'uso, deve essere garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi. Per ambiente abitativo, ai sensi dell'art. 2 comma 1 punto b della Legge 447/95, si intende ogni ambiente interno ad un edificio destinato alla permanenza di persone o di comunità ed utilizzato per le diverse attività umane, fatta eccezione per gli ambienti destinati ad attività produttive per i quali resta ferma la disciplina di cui al D. Lgs. 195/2006. Gli ambienti abitativi sono classificati, ai sensi della tabella A, dell'allegato A del DPCM 5 dicembre 1997 in:

- A - Edifici adibiti a residenza o assimilabili
- B - Edifici adibiti ad uffici e assimilabili

- C - Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili
- D - Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili
- E - Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili
- F - Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili
- G - Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili

All'atto di inoltro delle istanze di permesso di costruire e delle denunce di inizio dell'attività, relative a tali interventi, deve essere depositato dal progettista abilitato, una dichiarazione del progettista a garanzia del rispetto dei requisiti acustici passivi, resa con le modalità previste dal DPR 445 del 28.12.2000, nonché una relazione tecnica redatta da un tecnico competente, ai sensi dell'art. 2 comma 6 della L. 447/95, che valuti, sulla base delle caratteristiche progettuali dell'opera presentata, i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 05/12/1997, confrontandoli con i valori limite fissati dalla tabella stessa. I contenuti minimi di tale relazione sono esplicitati nell'allegato H "Elaborati richiesti per gli interventi diretti". Sulla Relazione tecnica dei requisiti acustici può essere acquisito direttamente dal proponente, ed allegato agli elaborati all'atto del deposito, il parere tecnico al Dipartimento della Prevenzione della Azienda USL competente per territorio.

48.27 Qualora le opere riguardino l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento dei seguenti impianti:

- impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;
- impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;
- impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
- impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;
- impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali;
- impianti di protezione antincendio.

48.28 Il proponente deve produrre apposito progetto redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice, di cui all'art. 3 del DM n. 37 del 22.01.2008, o da un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta, nei seguenti casi:

- impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, per tutte le utenze condominiali e per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 m<sup>2</sup>;
- impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kw o qualora la superficie superi i 200 m<sup>2</sup>;
- impianti elettrici realizzati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici, per i quali è obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA resa dagli alimentatori;

- impianti elettrici relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano), in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o a maggior rischio di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 m<sup>3</sup>;
- impianti elettronici in genere quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione;
- impianti di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigoriferi/ora; di riscaldamento dotati di canne fumarie collettive ramificate;
- impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 50 kw o dotati di canne fumarie collettive ramificate, o impianti relativi a gas medicali per uso ospedaliero e simili, compreso lo stoccaggio;
- impianti di protezione antincendio, se sono inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

#### **art. 49 Procedure per il rilascio del permesso di costruire**

49.1 Le procedure per il rilascio del Permesso di Costruire sono disciplinate dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia e in particolare dall'art.83 della Legge Regionale 1/2005, nel rispetto dei principi e disposizioni inerenti il procedimento amministrativo di cui alla L. 241/90. L'esame delle richieste 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 relativi lavori e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

49.2 Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire siano stati allegati tutti i pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori, entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o della documentazione integrativa, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale, redige la relazione di cui al comma 19 dell'articolo precedente.

49.3 Qualora nel termine di sessanta giorni sopraindicato non vengano formulati dai competenti organi comunali i prescritti pareri, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente.

49.4 Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire non siano stati allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, fermi restando gli adempimenti previsti dai precedenti commi, acquisisce gli atti di assenso medesimi entro sessanta giorni dalla presentazione della istanza, ovvero indice a tal fine entro venti giorni dalla presentazione della stessa, una conferenza dei servizi ai sensi della normativa vigente, al fine di acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate. Il provvedimento finale, da comunicare all'interessato, è adottato dal comune entro trenta giorni dalla formulazione della proposta sopra indicata, o dal ricevimento degli atti di assenso o dall'esito della conferenza dei servizi in base a quanto disposto dal precedente comma. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il comune abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al

pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

49.5 I termini di cui ai commi 2 e 4 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento da comunicarsi immediatamente all'interessato.

49.6 Il provvedimento finale, da notificare all'interessato, è adottato dal comune entro quindici giorni dalla proposta del provvedimento conclusivo, dal ricevimento degli atti di assenso ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.

49.7 Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il comune non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le successive disposizioni:

- qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad uno o più vincoli la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 49.4 decorre dal rilascio dei relativi atti di assenso. Ove tali atti non siano favorevoli, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio- rifiuto.
- qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad uno o più vincoli la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il responsabile del procedimento acquisisce i relativi atti di assenso oppure indice a tal fine la conferenza di servizi come sopra indicato. Il termine di cui al comma 49.4 decorre dall'esito della conferenza. Ove tali atti non siano favorevoli, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio- rifiuto.

49.8 Preliminarmente al rilascio del permesso di costruire dovrà essere prodotta una relazione tecnica che valuti, sulla base delle caratteristiche progettuali dell'opera presentata, i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A del DPCM 05.12.1997 (requisiti acustici passivi), confrontandoli con i valori limite fissati nella tabella stessa. I contenuti minimi di tale relazione sono quelli previsti dalla DGR 176/2007 e sue modifiche ed integrazioni.

#### **art. 50 Norme particolari per il permesso di costruire**

50.1 Nel provvedimento finale sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno dalla data di rilascio e tre anni dalla data di inizio lavori. Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

50.2 Ove l'interessato non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso di costruire, il dirigente dell'Area2\_Tecnica ne pronuncia la decadenza. Con la notifica dell'avvenuta decadenza, il permesso di costruire viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere

deve essere richiesto un nuovo permesso di costruire.

50.3 All'eventuale nuova richiesta si applicheranno le norme generali in materia di permesso di costruire, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire.

50.4 Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del permesso di costruire, a seconda del caso ricorrente, si può procedere alla proroga del termine di ultimazione, al rinnovo del permesso di costruire oppure al rilascio di un nuovo permesso di costruire.

50.5 Il termine di ultimazione dei lavori indicato nel permesso di costruire può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del richiedente. Sono tali (e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione) i seguenti fatti:

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

50.6 Ricorrendo uno dei casi di cui al comma precedente, o di casi analoghi opportunamente valutati dal servizio edilizia, il richiedente può avanzare, prima della dichiarazione di decadenza del permesso di costruire, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del richiedente. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima.

50.7 Il permesso di costruire è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui al comma precedente, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria. In tale eventualità i termini temporali di validità del permesso di costruire non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla originaria scadenza.

50.8 In ogni altro caso, oppure quando non sia avanzata l'apposita istanza di proroga per l'esecuzione delle opere non ultimate nei termini di validità dello stesso occorre procedere al rinnovo del permesso di costruire oppure al rilascio di nuovo permesso di costruire.

50.9 Può procedersi al rinnovo del permesso di costruire solo quando le opere ancora da eseguire risultino conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rinnovo. In tal caso il richiedente deve presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo prima che sia dichiarata la decadenza del permesso di costruire. In caso di rinnovo vengono adeguati gli eventuali contributi dovuti ai sensi dell'art.119 della LR 1/2005 alle tabelle vigenti al momento del rinnovo;

50.10 Quando il permesso di costruire non risulti prorogabile o rinnovabile (o comunque quando non risulti avanzata alcuna istanza di proroga o di rinnovo), il dirigente dell'Area2\_Tecnica pronuncia l'avvenuta decadenza del permesso di costruire a suo tempo rilasciato.

50.11 Con la notifica dell'avvenuta decadenza, il permesso originario viene a perdere ogni validità e le

opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stato chiesto ed ottenuto nuovo ed apposito permesso di costruire in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio, se necessario previa conformazione delle opere non ultimate alla normativa medesima.

#### **art. 51 Procedure per la Segnalazione Certificata di Inizio Attività**

51.1. Le procedure per il deposito della SCIA sono stabilite dagli artt. 82, 84 e 84 bis della LR 1/05, integrati dalle ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

51.2. Il controllo formale sulle SCIA depositate e sulle relative varianti, può essere disposto mediante verifica a campione, secondo le modalità stabilite con apposito provvedimento dal dirigente dell'area 2\_Tecnica. Per le SCIA, non soggette a controllo formale, al comune compete unicamente l'obbligo di verifica dei contributi concessori, se dovuti, e dei diritti di segreteria. Le SCIA soggette al preventivo ottenimento dell'Autorizzazione di cui agli artt. 146 e 159 del D.Lgs. 42/2004, sono soggette a controllo obbligatorio. In caso di richiesta d'Integrazioni o Regolarizzazione ai sensi di Legge, questa deve essere presentata entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta ed il relativo mancato deposito entro tale termine equivale a rinuncia alla formazione del titolo edilizio, per cui la pratica verrà archiviata senza ulteriori comunicazioni. Il Contributo, ove dovuto, deve essere corrisposto, ai sensi dell'art. 126 della LR 1/05 e calcolato secondo le modalità fissate dal comune.

51.3. Qualora nell'esame della SCIA sia riscontrata l'assenza di uno o più dei presupposti legittimanti, il comune notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste. Gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova SCIA o rendere idonea quella presentata.

Qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti, conformando le opere di trasformazione, indicate nell'intervento segnalato, agli strumenti urbanistici o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio, il comune ne ordina all'interessato l'esecuzione, stabilendo un termine perentorio, comunque, non inferiore a trenta giorni per l'adeguamento. In caso di inottemperanza il comune ordina la rimozione delle opere eseguite e i lavori già iniziati o ultimati, sono sanzionati come interventi eseguiti in assenza di SCIA.

51.4. A seguito della notifica del divieto di prosecuzione dell'intervento e di ripristino delle parti poste in essere, i lavori sono interrotti il giorno stesso del ricevimento dell'ordine. Entro i successivi 10 giorni, l'interessato ed il direttore dei lavori depositano apposita dichiarazione, corredata di documentazione fotografica, attestante lo stato di avanzamento degli stessi. Il termine per presentare una nuova SCIA o per rendere idonea quella già presentata, è fissato in 60 giorni dal ricevimento dell'ordine di divieto di prosecuzione dell'intervento. Decorso inutilmente tale termine, il ripristino delle parti poste in essere è effettuato entro i successivi 30 giorni. Dell'avvenuto ripristino ne viene data comunicazione al comune, corredata di documentazione fotografica, entro e non oltre 5 giorni dal termine di scadenza. La tardiva o mancata comunicazione dell'avvenuta riduzione in pristino comporta l'accertamento d'ufficio.

51.5 Resta ferma la facoltà di controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico edilizia, delle pratiche presentate in qualsiasi momento, anche per le pratiche non sottoposte ad esame a campione. restando inalterato il potere di accertare e verificare la validità (i presupposti e i requisiti) della Segnalazione Certificata, oltre che l'idoneità della stessa rispetto al tipo di intervento effettuato, nonché di adottare i conseguenti provvedimenti cautelativi e sanzionatori.

51.6 Il termine per l'inizio dei lavori non può, a pena di decadenza, essere superiore ad un anno dalla data di



presentazione della relativa denuncia. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data anzidetta e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali. Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini, l'interessato deve presentare una nuova denuncia concernente la parte non ultimata.

51.7 Qualora i lavori non vengano ultimati nei termini di validità, l'interessato deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata.

51.8 Nel caso di varianti in corso d'opera l'interessato deve presentare una nuova Segnalazione Certificata, descrivendo le variazioni da apportare all'intervento originario.

Sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

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

#### **Art. 51 bis - Procedure per le comunicazioni di attività edilizia libera**

51bis.1 Le procedure per il deposito delle comunicazioni di attività edilizia libera sono stabilite dalla L.R. 01/2005 e dalle seguenti disposizioni. Sono definiti attività edilizia libera gli interventi elencati all'art. 80 della L.R. 1/2005 e s.m.i. e all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 che comprende due tipologie di attività:

- interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo, fatto salvo l'invio di una semplice comunicazione (art. 80, comma 1 L.R. 1/2005) tra cui:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
  - d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agrosilvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, a condizione che non incidano su sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole oppure della difesa del suolo;
  - e) l'installazione di serre mobili stagionali, sprovviste di struttura in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
- interventi per cui è necessario il deposito di una Comunicazione di Inizio Lavori C.I.L. (art. 80, comma 2 L.R. 1/2005):
  - a) Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 79 comma 2 lettera b) L.R. 1/2005 e s.m.i. che non riguardino le parti strutturali degli edifici;
  - b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, previsto dal R.U.;

- d) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- e) i manufatti precari, le serre temporanee e le serre con copertura stagionale previsti e disciplinati dal regolamento di attuazione dell'art. 41 comma 8 L.R. 1/2005 e s.m.i
- f) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio di impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

51bis.2 Tutti gli interventi sopra elencati, sia quelli per cui è necessario il deposito della C.I.L. che quelli senza alcun titolo abilitativo, devono comunque rispettare le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, del presente regolamento edilizio e di tutte le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, le norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, quelle relative all'efficienza energetica, nonché le disposizioni di cui al D.l.gs. 42/2004.

51bis.3 Alla Comunicazione di Inizio Lavori devono essere allegati le eventuali autorizzazioni obbligatorie relative alle normative specifiche per l'intervento in progetto.

51bis.4 Per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 80, comma 2, lettera a) della L.R. 01/2005, il deposito della C.I.L. è accompagnato da una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizio vigenti.

51bis.5 E' comunque fatto salvo il controllo da parte del Comune, nell'ambito dell'attività di vigilanza urbanistico-edilizia, della conformità degli interventi eseguiti alle norme regolamentari e di settore. Qualora se ne accerti la difformità, verrà intimata la demolizione ai sensi dell'art. 135 bis L.R. 1/2005.

## **art. 52 Procedure e modalità di presentazione dei progetti edilizi per il Centro Storico**

52.1 La realizzazione degli interventi per gli edifici classificati nelle categorie Restauro scientifico, sottoposti a tutela storico-artistica, è subordinata al preventivo rilascio del parere preventivo.

52.2 Per le opere di straordinaria manutenzione che presentano eccezionale carattere di urgenza sotto il profilo statico o igienico sanitario, la presentazione del progetto e della relativa relazione tecnica, a firma del progettista e direttore dei lavori, può costituire dichiarazione di "inizio lavori" ove il tecnico, firmatario dimostri l'assoluta improrogabilità dell'opera di consolidamento o di risanamento che lo stesso attuerà nel rispetto delle normative vigenti.

52.3 La richiesta di permesso di costruire ovvero la presentazione della Denuncia di inizio attività, per i progetti di intervento edilizio diretto sulle unità immobiliari interessate dovrà essere corredata dagli elaborati richiesti per il tipo di intervento, redatti con le seguenti modalità:

*Stato di fatto*, costituito da:

- Stralcio della mappa catastale con localizzazione della porzione di edificio oggetto dell'intervento e indicazione del piano;
- Rilievo quotato in scala 1:50 comprensivo di piante e sezioni verticali, esteso all'intera unità immobiliare e comunque di estensione tale da rendere leggibile il significato delle opere rispetto al contesto tipologico e strutturale interessato. Particolare cura verrà posta nella rilevazione degli spessori murari. Tali elaborati saranno completi di indicazioni precise sulle strutture orizzontali e verticali (solai, volte, archi, pilastri etc.) e sugli elementi architettonici di rilievo (capitelli, mensole, lesene, cornici, focolari, pozzi, etc.). In particolare le strutture orizzontali dovranno essere rappresentati in proiezione sulle planimetrie.

Verranno pure puntualmente rappresentati tutti gli elementi che concorrono alla lettura delle

trasformazioni subite dall'edificio (porte richiuse, cantonali, tracce di vecchi solai, etc.). Nei vari locali verranno chiaramente indicate le destinazioni d'uso esistenti.

- Schema esauriente del sistema degli scarichi esistenti qualora si intervenga nel risanamento igienico sanitario.
- Documentazione fotografica che rappresenti tutti i prospetti, gli ambienti interni, l'area scoperta e i particolari strutturali e decorativi esistenti, corredata da planimetria nella quale siano riportati i punti di vista di ogni fotografia con relativa numerazione.

*Progetto*, costituito da:

- Elaborati grafici che rappresentino le destinazioni d'uso (variate o mantenute allo stato attuale); le modifiche strutturali ed ogni trasformazione a carattere murario; l'eventuale sostituzione di infissi esterni e le loro tipologie; i sistemi di consolidamento con l'indicazione dei materiali impiegati nelle sostituzioni o di nuovi elementi strutturali in aggiunta a quelli esistenti (rompi tratta o telai in acciaio, scalette o cordoli in c.a., sottofondazioni, tiranti, etc.); le caratteristiche essenziali dei nuovi impianti tecnici corredate da eventuali elaborati di dettaglio con riferimento alle normative vigenti.
- Relazione tecnica contenente l'illustrazione dettagliata dello stato dell'edificio, delle condizioni delle strutture, delle destinazioni d'uso, delle trasformazioni e delle sovrapposizioni succedutesi nel tempo ove siano leggibili; l'illustrazione dettagliata delle operazioni che s'intendono eseguire e dei materiali da impiegare per la manutenzione, per il consolidamento delle strutture e per le sostituzioni e l'adeguamento tecnologico ai sensi delle vigenti norme;
- per gli edifici notificati e di rilevante valore architettonico e ambientale dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro può, contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire e a motivare gli interventi proposti.

52.4 Stato sovrapposto in cui siano evidenziate con colori giallo e rosso le parti da demolire e da costruire.

52.5 Rimane comunque facoltà del comune di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra indicati.

52.6 Per gli edifici soggetti a restauro scientifico il progetto deve essere preceduto e integrato dai seguenti elaborati:

- ricostruzione storica delle vicende dell'edificio;
- analisi stratigrafica delle fasi di crescita; rilievo architettonico nella scala 1:50;
- documentazione fotografica estesa, anche a tutti gli elementi di dettaglio.

52.7 Negli interventi dove sono previsti lavori di consolidamento delle fondazioni e dove sono previsti ai piani terra lavori di rimozione della pavimentazione con formazione di vespai e di solai con intercapedine di aerazione, è fatto obbligo di avvertire, preliminarmente all'inizio dei lavori, il Comune il quale indicherà un esperto incaricato che, in accordo e con l'aiuto dell'impresa, eseguirà alcuni saggi per individuare e documentare le stratificazioni e quindi raccogliere eventuali materiali archeologici che consentano di leggere e di trasmettere elementi storici di conoscenza che resterebbero altrimenti perduti.

52.8 In tutti gli interventi edilizi nell'ambito del centro storico è richiesto un particolare impegno del Direttore dei Lavori nella ricerca di ogni elemento di interesse strutturale, impiantistico, storico tipologico non rilevabile in sede di studio del progetto e nella costante verifica del progetto stesso in funzione di quanto

emerso in corso d'opera.

52.9 Qualora nel corso dei lavori si presentino problemi di carattere statico, o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto è fatto obbligo al titolare e al Direttore dei Lavori di dare tempestiva comunicazione al Comune e di presentare una variante al progetto originario se richiesta, a seguito di sopralluogo del personale tecnico degli uffici competenti.

**art. 53 Procedure e modalità di presentazione dei progetti edilizi per gli edifici di cui all'art. 15 del RU**

53.1 Per gli edifici più rappresentativi, con valore da eccezionale a medio, è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni in ogni progetto di trasformazione eccedente la manutenzione ordinaria:

- Interpretazione del processo evolutivo dell'organismo edilizio e documentazione delle principali fasi costitutive. Dimostrazione della coerenza e della compatibilità degli interventi di trasformazione proposti.
- Specifica documentazione grafica e/o fotografica delle principali componenti architettoniche e/o decorative dell'organismo edilizio, presenti all'interno e/o nei fronti esterni (scale, camini, colonne, capitelli, ecc.).
- Specifica documentazione fotografica dei vani interni, capace di evidenziarne la natura spaziale, le tipologie di pavimentazione e di soffittatura, le caratterizzazioni delle pareti, i materiali di finitura.
- Interventi di trasformazione interna coerenti con le caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, distributive, formali e decorative dell'organismo edilizio, da attuarsi con tecniche preferibilmente reversibili.
- Conservazione integrale dei fronti esterni principali. Eventuali modifiche potranno essere ammesse per il ripristino di aperture già esistenti, per la realizzazione delle aperture dipinte, per la realizzazione di nuove aperture coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate.
- Abaco delle finiture, finalizzato a specificare le caratteristiche qualitative dell'intervento proposto (tecniche, materiali, coloriture, ecc.).

53.2 I progetti riferiti agli edifici storici del territorio aperto, fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, dovranno essere corredati dalla rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza, con la individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi del paesaggio, nonché dalla dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti.

53.3 La categoria di intervento Restauro e Risanamento conservativo si intende estesa ai manufatti accessori, regolarmente assentiti, ed alle aree di pertinenza dell'edificio principale, qualora gli stessi abbiano caratteristiche storiche, tipologiche, architettoniche e paesaggistiche di particolare pregio.

**art. 54 Modalità di calcolo dell'indice fondiario medio di cui all'art. 19 comma 6 del RU e procedure**

54.1 Ai fini del calcolo dell'indice fondiario medio, in coerenza con quanto prescritto agli articoli 17 e 22 del presente Regolamento Edilizio, nonché di quanto prescritto dall'art. 19 delle NTA del Regolamento Urbanistico, la SUL di ogni edificio si calcola moltiplicando l'ingombro a terra, delle parti dell'edificio principale (escluse quindi le pertinenze), a destinazione anche parzialmente residenziale, che generano SUL, per il numero di piani, sino ad un massimo di quattro piani fuori terra. La norma non si applica negli ambiti TC interessati da altre previsioni quali ZUT, ZUR o ARU, negli ambiti compresi nei perimetri di piani attuativi vigenti e nei lotti a destinazione diversa da quella residenziale.

54.2 L'indice fondiario medio si ottiene dividendo la somma delle consistenze edilizie (SUL\*Np) degli edifici esistenti nella zona TC, per l'area della stessa zona TC.

La rilevazione dell'area dell'edificio e del lotto di pertinenza, verrà effettuata dalle planimetrie catastali.

La verifica sul Rapporto di copertura dei singoli lotti verrà effettuato con riferimento a tutti i manufatti presenti sul lotto stesso, comprese le pertinenze.

54.3 L'indice medio per ogni isolato o ambito viene fissato dall'ufficio secondo la procedura di cui ai seguenti comma.

54.4 Chiunque sia interessato ad utilizzare l'incremento di SUL derivante dall'applicazione dell'indice fondiario medio, deve verificare presso gli uffici competenti che l'indice stesso non sia già stato determinato relativamente all'ambito specifico. Qualora l'indice non sia stato ancora determinato, l'interessato deve richiedere all'ufficio la scheda relativa all'ambito in questione. Tale scheda deve essere compilata dal richiedente e corredata dalla documentazione fotografica richiesta nella stessa scheda. L'ufficio entro dieci giorni dal ricevimento della documentazione richiesta, determinerà l'indice fondiario medio per l'ambito. Un esempio della scheda è riportato in allegato al presente Regolamento Edilizio.

54.5 Nel caso di interventi che prevedano incrementi di SUL, nei limiti previsti dal Regolamento Urbanistico, relativi a singole unità immobiliari o comunque a porzioni di edificio, la verifica urbanistica deve essere operata con riferimento alla consistenza dell'intero edificio cosicché sia sempre assicurato il rispetto della capacità edificatoria complessiva dell'immobile. Ove da detta verifica risulti possibile procedere ad incrementi di SUL, l'incremento relativo ad ogni unità immobiliare, salvo diversi accordi tra i singoli proprietari interessati, dovrà essere proporzionato alla consistenza della porzione di edificio interessata rispetto all'edificio nel suo complesso.

#### **art. 55 edilizia sostenibile: disposizioni e procedure**

55.1 Compatibilmente con i caratteri storici degli edifici, , come disposto dall'art. 50 delle NTA del Regolamento Urbanistico, al fine di ridurre il consumo di energia primaria, si applicano le seguenti disposizioni.

55.2 Nei casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica di edifici residenziali e per le destinazioni assimilate alla residenza è fatto obbligo di costruire in Classe energetica A (Allegato 4 – D.M. 26/06/2009).

55.3 E' fatto obbligo allegare al progetto per l'ottenimento del PdC la documentazione relativa alla conformità alla normativa energetico/ambientale. Alla comunicazione di inizio dei lavori deve essere comunicato il nominativo del Soggetto Certificatore, aventi i requisiti previsti dalla normativa vigente, che dovrà essere un tecnico qualificato e indipendente, estraneo alla progettazione e alla direzione lavori. Questi, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, dovrà presentare l'Attestato di Prestazione Energetica da cui risulti il rispetto del suddetto obbligo. L'attestazione finale, dovrà essere accompagnata da una esaustiva documentazione tecnica descrittiva degli interventi eseguiti corredata da documentazione fotografica relativa alle varie fasi di svolgimento dei lavori, attestante anche l'utilizzo di materiali o tecniche non visibili o comunque non più ispezionabili a fine lavori.

L'Attestato di Prestazione Energetica è redatto secondo lo schema di cui agli allegati 6 e 7 del D.M. 26.06.2009 recante le "Linee guida nazionali per la certificazione energetica" o sulla base di eventuali decreti

emanati successivamente ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 192/2005 come modificato dal D.L.63/2013.

55.4 L'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare, anche avvalendosi di tecnici esterni, specifici sopralluoghi finalizzati ad accertare l'assoluta coerenza tra ciò che viene progettato e ciò che viene realizzato.

55.5 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. Pertanto fatto salvo il raggiungimento del livello di prestazione energetica sopra indicato, gli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e di sostenibilità ambientale devono essere raggiunti attraverso una pluralità di azioni con l'utilizzo di impianti e modalità costruttive volte alla tutela delle risorse essenziali del territorio. Tra questi, fatto salvo l'evolversi della disciplina tecnica in materia e in misura non esaustiva:

- *Installazione di pannelli solari termici.* L'impianto deve soddisfare l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 70%. Il calcolo del grado di copertura deve tenere conto di quanto indicato dalle raccomandazioni CTI - R03/3. La progettazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sud-ovest con una inclinazione ottimale; i serbatoi di accumulo, salvo dimostrata impossibilità tecnica per edifici esistenti, devono essere posizionati all'interno degli edifici. A tal fine il progetto deve contenere una analisi del sito che dettagli il soleggiamento e la presenza di ombre portate derivanti da ostacoli naturali o artificiali (calcolate nelle giornate tipo 21 marzo, 21 giugno, 21 dicembre), nonché la relazione tecnica completa di calcoli, schede tecniche e dimensionamento dell'impianto e sua collocazione.
- *Installazione di pannelli solari fotovoltaici.* L'impianto deve essere dimensionato per una copertura annua del fabbisogno energetico non inferiore al 70%, considerando un consumo annuo medio di 3.000 kWh per alloggio. La progettazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari fotovoltaici nei tetti privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sud-ovest con una inclinazione ottimale. A tal fine il progetto deve contenere una analisi del sito che dettagli il soleggiamento e la presenza di ombre portate derivanti da ostacoli naturali o artificiali (calcolate nelle giornate tipo 21 marzo, 21 giugno, 21 dicembre), nonché la relazione tecnica completa di calcoli, schede tecniche e dimensionamento dell'impianto e sua collocazione.
- *Coperture e muri perimetrali.* Per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo devono essere diminuite le dispersioni termiche attraverso l'involucro. A tal fine il rapporto percentuale tra il fabbisogno massimo di consumo annuale per riscaldamento (kWh su metro quadro di superficie utile), calcolato come il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale, effettuato secondo la norma UNI EN 832 "Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento - Edifici residenziali" e il valore limite del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale (kWh su metro quadro di superficie utile) calcolato in base all'allegato C del Dlgs 192/2005 "Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" deve essere inferiore al 70%. Inoltre negli interventi che prevedono la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività. A tal fine il progetto deve contenere la relazione tecnica, completa di calcoli, che espliciti gli accorgimenti tecnici utilizzati e le schede dei materiali impiegati, con

esempi fotografici di installazione..

- *Riduzione dei consumi di acqua nelle abitazioni.* Dovrà essere predisposta la raccolta dell'acqua meteorica dalla copertura degli edifici per l'accumulo in un vaso sotterraneo, al fine di consentirne l'impiego per usi compatibili (tenuto conto anche di eventuali indicazioni dell'ASL competente per territorio). Nelle localizzazioni in cui risulti compatibile dovrà essere predisposto un sistema di recupero delle acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, docce, vasche da bagno per essere raccolte in una vasca sotterranea di condensa grassi e per passare nelle vasche di fitodepurazione, una volta depurate le acque saranno riutilizzate per usi compatibili. Dovrà essere predisposto un sistema di depurazione delle acque nere da reimmettere nella rete fognaria. A tal fine il progetto deve contenere la relazione tecnica, completa di calcoli, che espliciti gli accorgimenti tecnici utilizzati e le schede dei materiali impiegati, con esempi fotografici di installazione. Il sistema deve garantire un recupero pari ad almeno il 70% delle acque bianche nelle nuove costruzioni e il 50% nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente. Sono da considerarsi compatibili gli scopi di seguito esemplificati:
  - annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
  - lavaggio delle aree pavimentate;
  - autolavaggi, intesi come attività economica; .
  - usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
  - alimentazione di reti duali di adduzione, separate da quelle delle acque potabili, con esclusione dell'utilizzazione diretta di tale acqua negli edifici a uso civile, ad eccezione degli impianti di scarico nei servizi igienici;
  - alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
  - distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
  - usi tecnologici relativi all'alimentazione dei sistemi di riscaldamento o raffreddamento.

In presenza sul territorio oggetto di intervento di una rete duale di uso collettivo gestita da Ente pubblico o privato, come prevista dal D.Lgs. 11/5/99 n. 152, è ammesso, come uso compatibile, l'immissione di una parte dell'acqua recuperata all'interno della rete duale, secondo le disposizioni impartite dal gestore.

- *Riutilizzo delle acque provenienti dal ciclo produttivo.* I sistemi adottati devono garantire un recupero per usi compatibili dell'80% delle acque reflue nei nuovi insediamenti produttivi e il 50% nel caso di interventi su impianti esistenti. Per usi compatibili si intendono gli stessi specificati per le abitazioni nonché l'utilizzo come acqua antincendio, di processo, di lavaggio e per i cicli termici dei processi industriali, con l'esclusione degli usi che comportano un contatto tra le acque reflue recuperate e gli alimenti o i prodotti farmaceutici e cosmetici.

#### **Art. 55.bis Sviluppo della mobilità mediante veicoli a basse emissioni complessive**

55. bis. 1. Dal 1 giugno 2014, è obbligatorio, per i nuovi edifici privati ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile lorda superiore a mq 500, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.

55. bis 2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia in cui è prevista la realizzazione o il rifacimento completo dei parcheggi.

55. bis3. – La realizzazione e l'installazione di reti infrastrutturali di ricarica dovrà rispondere agli standard fissati dagli organismi nazionali ed europei di normalizzazione

55. bis 4. Le infrastrutture di cui al comma 1 sono realizzate:

- sul 5% del numero dei posti auto dei parcheggi, coperti o scoperti, con arrotondamento all'unità superiore, riservando appositi stalli alla sosta alle autovetture elettriche dotate di impianto di ricarica delle batterie, azionabile in sicurezza direttamente dagli utilizzatori ed in grado di erogare una potenza di almeno 6 KW
- su tutti i box auto chiusi occorre installare una presa per la ricarica dei veicoli in grado di erogare una potenza di almeno 3 KW. .

55. bis. 5 - Il presente articolo, ai sensi e per gli effetti del comma 1- quinquies dell'art. 4 del D.P.R. 380/01, non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche

55. bis. 6. Le infrastrutture, anche private, destinate alla ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica costituiscono opere di urbanizzazione primaria e sono realizzabili in tutto il territorio comunale a prescindere dalla zona urbanistica.

#### **art. 56 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza**

56.1 Potranno essere iniziate in assenza di concessione, autorizzazione o SCIA:

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

56.2 Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di permesso di costruire oppure con il deposito di denuncia di inizio attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.

56.3 Alle disposizioni di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere non sanzionabili di cui al primo comma dell'art. 10 della L. 47/85 e cioè per le eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.

#### **art. 57 Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi**

57.1 Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.

57.2 Qualora la richiesta di permesso di costruire preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 20 anni dall'evento calamitoso si procede per intervento edilizio diretto e il permesso viene rilasciato a titolo gratuito.

57.3 Decorso tale termine e comunque non oltre 30 anni dall'evento calamitoso, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale permesso di costruire viene rilasciato a titolo oneroso.

#### **art. 58 Opere di pubblico interesse**

58.1 Per le opere pubbliche, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera



autorizzata, secondo le modalità previste dalla L. 109/94, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

58.2 I progetti di opere pubbliche che contemplino la realizzazione delle opere sotto elencate devono essere integrati da apposita documentazione di impatto acustico:

- realizzazione, la modifica e il potenziamento delle seguenti opere:
  - aeroporti, aviosuperfici, eliporti;
  - strade classificate di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere), F (strade locali);
  - discoteche;
  - circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;
  - impianti sportivi e ricreativi;
  - ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.
- realizzazione di impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative ed a postazioni di servizi commerciali polifunzionali;

La valutazione impatto acustico (VIAC), resa con le modalità previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), e sottoscritta anche da un tecnico competente, redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla DGRT 788/99. Qualora dallo studio previsionale si ipotizzi un superamento dei livelli limite di rumore stabiliti dallo Stato con il DPCM 14 novembre 1997, nella documentazione devono essere indicate le misure idonee ad eliminare o quanto meno a contenere le emissioni sonore entro i limiti fissati dalla normativa.

58.3 I progetti di opere pubbliche che contemplino la realizzazione delle opere sotto elencate, devono essere integrati da una valutazione previsionale del clima acustico con riferimento alle aree sulle quali vadano ad insistere le opere stesse:

- scuole e asili nido;
- ospedali;
- case di cura e di riposo;
- parchi pubblici urbani ed extraurbani;

La documentazione previsionale del clima acustico, resa con le modalità previste dal D.P.R. 445 del 28/12/2000 (Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà), deve essere sottoscritta anche da un tecnico competente e deve essere redatta rispettando i principi generali ed i contenuti specifici espressamente indicati dalla DGRT 788/99.

#### **art. 58bis Occupazione di aree pubbliche**

58bis.1 L'occupazione di aree pubbliche con installazioni tali da rendere più gradevole la permanenza dei clienti di pubblici esercizi possono essere richieste al competente ufficio, compatibilmente con i seguenti criteri:

- Le strutture dovranno essere consone ai luoghi ed improntate a sobrietà e dovrà essere perseguita l'omogeneità tra strutture contigue.
- La struttura infissa o appoggiata al terreno dovrà in ogni caso garantire l'agevole transito dei pedoni per

almeno m. 1,50 di larghezza. Lo spazio non occupato dalla struttura non dovrà essere interessato da sedie, tavoli, fioriere, tabelloni e simili.

- La struttura dovrà consentire la visibilità su tutti i lati e non potrà essere schermata con tende, graticci ed altro. Potranno essere installate pedane, fioriere, piccole strutture di protezione sino a m. 0,90 da terra.
- Le pedane devono essere limitate a quelle necessarie per pareggiare il livello del suolo, con prescrizioni in ordine al mantenimento dello stato del suolo ed al suo adeguamento.
- In ogni caso l'area occupata non può precludere le percorrenze pedonali, con particolare riferimento alle zone porticate.

58bis.2 L'occupazione di aree pubbliche con installazioni diverse da quelle di cui al comma precedente possono essere richieste al competente ufficio compatibilmente con lo specifico regolamento e con i seguenti criteri:

- L'utilizzo esclusivo di aree pubbliche per attività non assimilabili a pubblici esercizi può essere ammessa solo nei casi nei quali non avvenga a detrimento di aree destinate a standard (parcheggi, verde pubblico).
- Le strutture dovranno essere consone ai luoghi ed improntate a sobrietà.

## **Capo IV Partecipazione al procedimento e diritto di accesso**

### **art. 59 Comunicazione di avvio del procedimento**

59.1 Il responsabile del procedimento, entro 5 giorni dall'inizio del procedimento, ne comunica l'avvio ai soggetti di cui all'Articolo 7, comma 1, della L. 241/90 e successive modifiche.

59.2 La comunicazione di avvio del procedimento nei procedimenti ad istanza di parte non è obbligatoria, fatta eccezione per quei soggetti individuati o facilmente individuabili, diversi dai destinatari diretti del provvedimento finale, che dall'adozione del provvedimento medesimo possano ricavarne un pregiudizio.

59.3 È parimenti dovuta la comunicazione nei confronti di quei soggetti, titolari di un interesse qualificato, ancorché non destinatari del provvedimento finale, che abbiano manifestato per iscritto, anteriormente all'inizio del procedimento, il proprio interesse ad essere informati.

59.4 La comunicazione deve essere personale, deve contenere le indicazioni di cui all'Articolo 8 comma 2 della L. 241/90 e successive modifiche e deve essere effettuata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

59.5 Qualora a causa dell'elevato numero di destinatari, la comunicazione personale risulti impossibile o particolarmente gravosa, si provvede mediante forme di pubblicità idonee, aggiuntive rispetto alla pubblicazione nell'Albo Pretorio: affissione dell'avviso presso le strutture organizzative e presso le sedi delle circoscrizioni, comunicati stampa e/o avvisi pubblici, l'inserimento nella rete civica e ogni altra forma di pubblicità comunque idonea ad assicurare la conoscenza dell'inizio del procedimento a tutti gli interessati.

59.6 La comunicazione è differita solo nel caso in cui vi siano improrogabili esigenze di celerità ovvero quando si tratti di procedimenti preordinati all'emanazione di provvedimenti di natura cautelare.

59.7 Nel caso di omessa comunicazione per le ragioni suddette il provvedimento finale deve contenere congrua motivazione delle ragioni che hanno impedito la comunicazione dell'inizio del procedimento ai soggetti interessati.

### **art. 60 Intervento nel procedimento**

60.1 I destinatari del provvedimento finale, i soggetti nei cui confronti deve essere effettuata la comunicazione di avvio del procedimento, nonché quelli intervenuti ai sensi dell'Articolo 9 della L. 241/90 e successive modifiche, hanno diritto di:

- prendere visione degli atti del procedimento d'intesa con il relativo responsabile, salvo quanto previsto dall'Articolo 24 della L. 241/90 e successive modifiche e del regolamento sul diritto di accesso;
- presentare memorie scritte, documentazione integrativa e perizie tecniche di parte, che il responsabile del procedimento è tenuto a valutare purché pertinenti. Tale presentazione deve avvenire entro i termini indicati nella comunicazione di avvio del procedimento o in mancanza entro un termine pari a due terzi di quello fissato per la durata del procedimento, sempre che il procedimento stesso non sia già concluso. La presentazione di memorie e documenti non può comunque determinare lo spostamento del termine finale. Resta salva la facoltà di esame dei documenti presentati quando siano inerenti ad accertamenti obbligatori per l'Amministrazione o risultino determinanti per l'istruttoria.
- avanzare osservazioni, pareri e proposte, anche mediante audizioni personali il cui esito deve essere verbalizzato. Il responsabile del procedimento ha l'obbligo di valutarle motivando l'eventuale mancato accoglimento.

- assistere personalmente o mediante un proprio rappresentante a sopralluoghi ed ispezioni.

60.2 L'intervento è fatto mediante atto in carta semplice, sottoscritto dall'interessato e contenente tutti gli elementi necessari per l'individuazione del procedimento nel quale si intende intervenire, le generalità e il domicilio del richiedente ed il suo interesse per la tutela di una situazione giuridicamente rilevante. Per le associazioni, per i comitati e per le altre persone giuridiche l'atto di intervento è sottoscritto dal legale rappresentante.

#### **art. 61 Accordi procedurali e sostitutivi**

61.1 In accoglimento di osservazioni o proposte presentate a norma dell'articolo precedente, il Comune può concludere accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento, ovvero, nei casi previsti dalla legge, in sostituzione di questo. Si osservano a tal fine le condizioni e le modalità stabilite dall'art. 11 della L. 241/90 e successive modifiche.

#### **art. 62 Accesso agli atti formale e informale**

62.1 Il diritto di accesso è esercitato da chiunque vi abbia interesse per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti. A tal fine, per quanto non espressamente previsto dal presente articolo, si rinvia alle disposizioni di cui al Capo V della L. 241/90 e successive modifiche.

62.2 I soggetti sopra indicati esercitano il proprio diritto di accesso rivolgendosi direttamente allo Sportello dell'Edilizia. Il Responsabile del procedimento sull'accesso è il Responsabile dello Sportello dell'Attività Edilizia.

62.3 Sono oggetto del diritto di accesso i documenti depositati da chiunque nel corso del procedimento. Rimangono, invece, esclusi, gli atti istruttori adottati dall'Amministrazione.

62.4 Il diritto di accesso è esercitato in maniera informale, con istanza anche solo verbale, per il procedimento amministrativo, per il diritto di accesso e di informazione e per la tutela della riservatezza dei dati personali, o in maniera formale, qualora non sia possibile l'accoglimento immediato della istanza informale, o sorgano dubbi sulla legittimazione del richiedente, sulla sussistenza dell'interesse, sull'accessibilità del documento.

62.5 Anche al di fuori dei casi sopraindicati il richiedente può sempre presentare richiesta formale, che verrà protocollata e della quale l'ufficio competente è tenuto a rilasciare ricevuta, intendendosi per tale anche il timbro apposto sulla copia della richiesta.

62.6 Il procedimento di accesso deve, comunque, concludersi nel termine di 30 giorni dalla presentazione dell'istanza attestata dalla data di protocollo. Trascorsi inutilmente 30 giorni dalla suddetta presentazione della richiesta, questa si intende rifiutata ed il titolare è legittimato a fare ricorso al difensore civico o all'autorità giudiziaria.

62.7 Qualora la richiesta sia irregolare od incompleta in quanto non consenta l'individuazione del documento richiesto o la legittimazione del richiedente, il dirigente responsabile è tenuto, entro 10 giorni dal ricevimento della richiesta stessa, ad informarne il richiedente con mezzo idoneo ad accertare la ricezione. L'informativa deve specificamente motivare le ragioni per le quali la richiesta non può essere accolta, indicando altresì gli elementi mancanti che il richiedente è tenuto ad integrare.

62.8 Il termine del procedimento ricomincerà dall'inizio a far tempo dalla presentazione della nuova istanza o dal completamento della precedente.

**art. 63 Visione dei documenti**

63.1 Anteriormente all'adozione del provvedimento finale, il titolare di un interesse qualificato può prendere visione dei documenti depositati dal richiedente il permesso di costruire, non degli atti istruttori. Successivamente al rilascio del permesso di costruire, chiunque può prendere visione del permesso di costruire rilasciato e dei relativi atti di progetto, del parere della Commissione, degli eventuali atti di assenso, nonché degli atti istruttori su cui si fonda il provvedimento finale.

63.2 La visione dei documenti è gratuita. L'esame viene effettuato dall'interessato o da persona da lui incaricata in locali idonei e sotto la sorveglianza di personale addetto.

63.3 Salva comunque l'applicazione delle norme penali e civili, è vietato asportare i documenti dal luogo presso cui sono dati in visione, tracciare segni su di essi o comunque alterarli in qualsiasi modo.

**art. 64 Rilascio di copie**

64.1 Il rilascio di copia di documenti amministrativi inseriti in Rete Civica è gratuito fino al raggiungimento di un importo fissato con Determinazione del Dirigente dell'Area2\_Tecnica. Per le copie il cui costo sia superiore all'importo sopradetto si applicano i rimborsi del solo costo di riproduzione, secondo quanto stabilito dalla citata Determinazione del Dirigente dell'Area2\_Tecnica.

64.2 Con propria Determinazione il Dirigente determina periodicamente, in relazione ai costi effettivi di riproduzione dei documenti, anche in formato digitale, i relativi rimborsi.

## TITOLO III ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

### **Capo I Norme di carattere generale**

#### **art. 65 Rispetto dei diritti di terzi**

65.1 In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

#### **art. 66 Prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche**

66.1 Le aree e i percorsi per la mobilità urbana e negli spazi pubblici devono essere realizzati o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le indicazioni fornite dallo specifico allegato al presente Regolamento Edilizio.

66.2 Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le indicazioni fornite dallo specifico allegato al presente Regolamento Edilizio.

66.3 Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le indicazioni fornite dallo specifico allegato al presente Regolamento Edilizio. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

#### **art. 67 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

67.1 Nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento, ove le superfici non siano suscettibili, in ragione delle utilizzazioni in atto o previste, di contaminare tali acque. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza ovvero di tutela di beni di interesse storico.

67.2 I piani attuativi, nonché i progetti di trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili superiori a mille metri quadrati, devono prevedere lo smaltimento delle acque meteoriche nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata, ovvero, in subordine, nel reticolo idrografico superficiale, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie modificata scolante. Soltanto nei casi di comprovata impossibilità di rispettare le predette disposizioni può essere previsto lo smaltimento tramite

fognature di acque meteoriche, comunque contenendo il loro contributo, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, entro il limite massimo di 50 litri al secondo per ogni ettaro di superficie scolante, e comunque entro limiti da concordare con il soggetto gestore della rete fognaria, e tali da non porre la necessità di ampliamenti dei collettori fognari principali.

67.3 I progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili comprese tra cento e mille metri quadrati, devono prevedere lo smaltimento delle acque meteoriche nel suolo degli spazi scoperti, pertinenziali o autonomi, dell'area interessata. In subordine, tali acque possono essere trasferite nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura, comunque contenendo l'entità delle portate scaricate, se del caso con la previsione e la realizzazione di vasche volano, o di altri idonei accorgimenti, entro il limite massimo coincidente con quello fornito dall'area nella situazione pre-intervento.

67.4 I progetti di smaltimento delle acque meteoriche vanno valutati tenendo conto di una pioggia oraria con tempo di ritorno ventennale, fissata in 60 mm.

67.5 Le modalità di stoccaggio provvisorio possono essere: vasche ad hoc, aree a verde ribassate, fosse e collettori fognari. Le acque meteoriche, stoccate con le modalità suddette, dovranno essere immesse nel reticolo idrografico superficiale o in pubblica fognatura tramite una bocca tarata dimensionata in maniera tale che la massima portata che da essa può defluire sia minore od uguale ai valori limiti definiti ai punti precedenti.

#### **art. 68 Disposizioni per i nuovi interventi e le ristrutturazioni in materia di tutela delle risorse**

68.1 Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica è prescritta l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, pari ad almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo, fatti salvi documentati impedimenti tecnici. La progettazione deve avere come obiettivo di integrare i pannelli solari nei tetti privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sud-ovest con una inclinazione ottimale; i serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. A tal fine il progetto deve contenere una analisi del sito che dettagli il soleggiamento e la presenza di ombre portate derivanti da ostacoli naturali o artificiali (calcolate nelle giornate tipo 21 marzo, 21 giugno, 21 dicembre).

68.2 Per ridurre le esigenze di riscaldamento invernale e raffrescamento estivo, gli interventi di nuova edificazione e le ristrutturazioni che riguardino almeno il 50% delle coperture e dei muri perimetrali devono soddisfare obiettivi di risparmio energetico per il riscaldamento invernale, diminuendo le dispersioni termiche attraverso l'involucro. Inoltre negli interventi che prevedono la sostituzione delle finestre è fatto obbligo l'utilizzo di doppi vetri, con cavità contenente gas a bassa conduttività.

68.3 Al fine di ridurre i consumi di acqua nelle abitazioni, attraverso il recupero nel ciclo naturale delle acque, la depurazione e il riutilizzo per gli usi compatibili, negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino almeno il 50% dell'edificio, le coperture e il rifacimento degli impianti idrici, dovrà essere favorita la raccolta dell'acqua meteorica dalla copertura degli edifici per l'accumulo in un vaso sotterraneo, per consentirne l'impiego per usi compatibili, così come definiti all'art. 55 del presente Regolamento Edilizio.

68.4 Per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della

rete stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà esser inferiore a 50 l/m<sup>2</sup>.

68.5 Nei comparti già edificati, l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

68.6 Al fine di un uso razionale dell'energia nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardino singole abitazioni nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è preferibile l'installazione di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato è il gas o sistemi di efficienza uguale o maggiore. 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 preferibile l'installazione di impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione).

68.7 Al fine di valorizzare gli apporti solari passivi per ridurre il fabbisogno di riscaldamento e raffreddamento ambientale negli interventi di nuova edificazione e negli interventi di demolizione e ricostruzione la progettazione dovrà avere come obiettivo di realizzare la massima disponibilità solare e il minimo ombreggiamento fra edifici nel periodo invernale, e invece l'ombreggiamento nel periodo estivo anche attraverso l'utilizzo di alberature. Per una migliore captazione solare e un più efficace bilancio energetico, si devono valorizzare le superfici vetrate più ampie e le serre nelle facciate esposte verso sud, sud-ovest, progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo; per il lato nord le finestre si devono avvicinare ai minimi rapporti previsti dalla legge. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti preferibilmente a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Negli elaborati di progetto si dovrà motivare le scelte che riguardano: le superfici irraggiate direttamente dal sole di inverno, il numero medio di ore di esposizione collocate a sud, il contributo di colori e materiali delle superfici esterne e delle alberature; l'ombreggiamento delle chiusure vetrate nel periodo estivo; l'utilizzo di serre solari.

68.8 Al fine di ridurre l'effetto isola di calore negli spazi urbani, nei piani attuativi e in tutte le azioni di trasformazione non riguardanti singoli edifici, sono favoriti i progetti degli spazi aperti che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua e laghi, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.

68.9 Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione dovrà essere favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente mantenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzo di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).
- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).



- l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale), di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e di facile manutenzione.
- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo.
- riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

68.10 Ai fini della mitigazione dell'inquinamento acustico, nelle aree di trasformazione deve essere effettuata preventivamente la localizzazione delle sorgenti di rumore presenti negli spazi esterni l'area di studio. Le soluzioni progettuali e tecnologiche attuabili possono essere le seguenti:

- rispetto all'orientamento e posizionamento dei corpi di fabbrica occorre, nei limiti del possibile, situare l'edificio alla massima distanza dalla sorgente di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali o artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.);
- utilizzare le aree perimetrali del sito come protezione dall'inquinamento; ad esempio, creando rimodellamenti morfologici del costruito, a ridosso delle aree critiche;
- schermare le sorgenti di rumore con fasce vegetali composte da specie arboree e arbustive che possano contribuire all'attenuazione del rumore (valutare la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento);
- utilizzare barriere artificiali possibilmente con impiego di materiali naturali e riciclabili, con analoghe funzioni di schermatura;
- tendere alla massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area, limitandolo all'accesso ad aree di sosta e di parcheggio, con l'adozione di misure adeguate di mitigazione della velocità, nonché con l'introduzione di idonea pavimentazione (es. asfalto fonoassorbente);
- favorire la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
- mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi;
- disporre le aree parcheggio e le strade interne all'insediamento, percorribili dalle automobili, in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili.

68.11 Ai fini della verifica dei requisiti acustici passivi devono essere preventivamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti dal rumore di calpestio, dal rumore prodotto da impianti o apparecchi installati nell'immobile, dai rumori provenienti da sorgenti esterne al fabbricato, dai rumori o dai suoni aerei provenienti da alloggi o unità immobiliari contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni. In ogni caso, in funzione della classificazione degli ambienti abitativi, di cui alla tabella A dell'allegato A del D.P.C.M. 05/12/1997, dovranno essere rispettati i parametri di cui alla tabella B dell'allegato A dello stesso D.P.C.M, nel caso di partizioni tra unità con diversa classificazione si adotta il requisito più severo tra i due indicati nella tabella.

68.11 Ai fini del miglioramento della qualità dell'aria per ridurre gli effetti di qualsiasi forma di inquinamento proveniente da fonti localizzate nell'intorno del sito, le strategie progettuali e le tecnologie che si possono adottare sono principalmente le seguenti:

- localizzare gli spazi aperti sopra vento rispetto alle sorgenti inquinanti;
- localizzare gli spazi aperti lontano dai "canali" di scorrimento degli inquinanti (edifici orientati parallelamente alle correnti d'aria dominanti);

- utilizzare le aree perimetrali del sito come protezione dall'inquinamento, ad esempio creando rimodellamenti morfologici del costruito, a ridosso delle aree critiche;
- schermare i flussi d'aria, che si prevede possano trasportare sostanze inquinanti, con fasce vegetali composte da specie arboree e arbustive efficaci nell'assorbire le sostanze stesse (valutare la densità della chioma, i periodi di fogliazione e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento);
- utilizzare barriere artificiali, con analoghe funzioni di schermatura;
- localizzare gli edifici e gli elementi d'arredo degli spazi esterni, in modo tale da favorire l'allontanamento degli inquinanti, anziché il loro ristagno;
- ridurre le fonti di inquinamento all'interno dell'area del sito di progetto;
- introdurre elementi naturali/artificiali con funzione di barriera ai flussi d'aria trasportanti sostanze inquinanti;
- prevedere la massima riduzione del traffico veicolare all'interno dell'area, limitandolo all'accesso ad aree di sosta e di parcheggio, con l'adozione di misure adeguate di mitigazione della velocità;
- prevedere la massima estensione delle zone pedonali e ciclabili, queste ultime in sede propria;
- mantenere una distanza di sicurezza tra le sedi viarie interne all'insediamento, o perimetrali, e le aree destinate ad usi ricreativi;
- disporre le aree parcheggio e le strade interne all'insediamento, percorribili dalle automobili, in modo da minimizzare l'interazione con gli spazi esterni fruibili.

68.12 Per ridurre l'inquinamento proveniente dal sito è consigliabile l'utilizzo di impianti termici a bassa emissione di sostanze inquinanti, l'adozione di tecnologie per la produzione di fluidi caldi che consentono un risparmio energetico all'atto della produzione (impianti a condensazione, pompe di calore geotermiche, impianti di cogenerazione,...), l'adozione di sistemi radianti (a parete, a pavimento,...), l'utilizzo di reti di teleriscaldamento esistenti, di fonti rinnovabili (biomassa, solare,...), l'adozione di sistemi di controllo e regolazione che applichino strategie per il contenimento dei consumi energetici.

#### **art. 69 Disposizioni in merito all'illuminazione degli spazi pubblici**

69.1 Le illuminazioni esterne di strade, spazi liberi e parcheggi, pubblici e privati, devono essere realizzate con impianti caratterizzati per ridurre l'inquinamento luminoso (UNI 10819 e Legge Regionale 37 del marzo 2000) e i consumi energetici, attraverso l'abbattimento della dispersione della luce verso l'alto e l'utilizzo di lampade ad alta efficienza.

69.2 I progetti riguardanti l'illuminazione delle strade e degli spazi pubblici, oltre ad essere conformi alle normative vigenti in materia dovranno rispettare le caratteristiche di cui all'allegato D al presente Regolamento Edilizio. In ogni caso i nuovi impianti dovranno tendere a ridurre il numero delle manutenzioni ordinarie e limitare i tempi d'intervento.

69.3 In tutte le strade l'illuminazione deve essere studiata in modo da assicurare:

- Condizioni di piena sicurezza per quanto attiene la circolazione (Luminanza fra 1 e 2 cd/m<sup>2</sup>, in funzione della categoria della strada. UNI 10439 edizione Luglio 2001)
- Conseguimento d'atmosfera confortevole (illuminazione il più possibile uniforme UNI 10439 edizione Luglio 2001).
- Che le sorgenti luminose che entrassero nel normale campo visivo non provochino abbagliamento (indice d'abbagliamento TI > 10).

- Che per i nuovi impianti non si adottino sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti o che comunque emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3 per cento del flusso totale emesso dalla sorgente.
- Che sia limitato l'uso di proiettori ai casi di reale necessità, in ogni caso mantenendo l'orientazione del fascio verso il basso, non oltre i sessanta gradi (60°) dalla verticale.
- Che siano adottati sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso, fino al 50 per cento del totale, dopo le ore 22 o dopo le ore 23 nel periodo di ora legale, e adottare lo spegnimento programmato totale degli impianti ogniqualvolta ciò sia possibile, tenuto conto delle esigenze di sicurezza.
- Che siano impiegati, laddove tecnicamente possibile, impianti che rispondano ai contenuti delle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla DGR n. 962 del 27 settembre 2004.

**art. 70 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.**

70.1 In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.

70.2 Tutte le aperture di aerazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aerazione del locale) da griglie, reti od altro dispositivo atto ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aerate sottostanti i solai.

70.3 Nel caso in cui l'aerazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.

70.4 Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

70.5 Al fine di fronteggiare il fenomeno della proliferazione dei piccioni e degli altri volatili nelle aree urbane del territorio comunale, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria alle coperture, alle gronde e alle facciate dovranno essere eseguiti con l'adozione dei seguenti accorgimenti:

- Chiusura o schermatura con reti di eventuali fori o aperture in facciate, soffitte, solai, sottotetti ecc.;
- Eliminazione delle superfici di appoggio o installazione di specifici dissuasori nelle sporgenze di marcapiani;
- Tamponamento delle nicchie dovute alla sporgenza in facciata delle travi di appoggio delle coperture;
- Installazione di specifici dissuasori nelle nicchie e nelle sporgenze di davanzali, soglie, edicole alle finestre e ogni altra sporgenza dovuta a paraste, lesene o decori in rilievo;
- Installazione di reti o dissuasori alle condotte esterne di calata dei pluviali con particolare riferimento alle curve sottogronda e ai raccordi.

70.6 A tal fine dovrà essere presentato specifico elaborato indicante le soluzioni proposte.

70.7 Sono fatte salve le normativa di tutela relative agli edifici storici. Nei casi di interventi su edifici di cui agli art. 14, 15 e 16 delle NTA del Regolamento Urbanistico, la scelta degli accorgimenti di cui al presente articolo, dovrà essere concordata con l'ufficio edilizia.

### **art. 71 Tolleranze di costruzione**

71.1 Ai sensi di quanto previsto dal comma 2 ter all'art. 34 del D.P. R.380/2001, le difformità verificatesi in sede di costruzione e rilevate a processo edilizio concluso, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali relativamente a violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, sono da considerarsi tolleranza di costruzione e non costituiscono pertanto abusi.

71.2 Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$  cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

### **art. 72 Logge, porticati, pergolati e gazebo**

72.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che interessino logge o porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio, ammettendosi invece, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni delle NTA del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.

72.2 L'installazione di pergolati e gazebo non potranno comportare pregiudizio per l'igiene dei locali retrostanti o non essere coerenti con i caratteri dell'edificio.

72.3 Potranno essere installati pergolati che rispondano ai seguenti requisiti:

- struttura leggera, con copertura orizzontale e non rigida, ricoperta da teli permeabili o piante rampicanti;
- aperture su tutti i lati, senza tamponature, salvo la naturale aderenza al fabbricato esistente;
- distanza dai confini non inferiore a m. 1,50 salvo costruzioni esistenti sul confine.

72.4 Potranno essere installati gazebo che rispondano ai seguenti requisiti:

- struttura leggera, in legno, ferro o leghe diverse, con copertura orizzontale o inclinata, ricoperta da tende permeabili o impermeabili o da piante rampicanti;
- aperture su tutti i lati, senza tamponature, salvo la naturale aderenza al fabbricato esistente;
- distanza dai confini non inferiore a m. 1,50 salvo costruzioni esistenti sul confine;
- dimensioni inferiori a 20 m<sup>2</sup>;
- sussistenza di almeno il 25% di superficie permeabile, quando non altrimenti previsto.

### **art. 73 Parcheggi e garage**

73.1 Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

73.2 Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora

di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate, evitando monotonia e ripetitività. Se non specificatamente indicato, si potranno utilizzare diverse tipologie di parcheggio, sia per assolvere a una funzione di qualificazione del paesaggio urbano, che di mitigazione del microclima e trattenimento delle polveri sospese, riconducibili a due tipi fondamentali:

- disposizione regolare di alberature collocate in aiuole, opportunamente protette dal calpestio e dagli urti degli autoveicoli in numero minimo di 1 ogni 4 posti auto;
- posti auto separati frontalmente da siepi o dotati di alberature ombreggianti, associate a formazioni arbustive per ridurre la monotonia della composizione e aumentare la capacità di filtro ambientale.

73.3 Non sono di norma consentiti parcheggi con pavimentazione permeabile, fatta eccezione per le aiuole o gli alloggiamenti di alberature. Qualora non sia possibile reperire le necessarie superfici permeabili è consentita la realizzazione di pavimentazioni forate, ghiaia ecc., ma fornite di drenaggi per la raccolta delle acque per il recapito in pubblica fognatura o in corsi d'acqua, ma contenendo l'entità delle portate scaricate e rispettando i valori-limite di emissione fissati ai sensi dell'articolo 28, commi 1 e 2 del dlgs152/99, con previsione di pozzetti con filtri di inquinanti (oli, idrocarburi), anche naturali, rimovibili.

73.4 Nelle aree di sosta a parcheggio, sia pubblico che privato, deve essere riservato almeno un parcheggio in aderenza alle aree pedonali, al fine di agevolare il trasferimento dei passeggeri disabili dall'autovettura ai percorsi pedonali stessi.

73.5 Nei parcheggi con custodia dei veicoli dovranno essere riservati ai non deambulanti almeno un posto ogni trenta posti macchina o frazione. Se il parcheggio si trova ad un piano diverso da quello del marciapiede, il collegamento con lo stesso dovrà avvenire con un sistema di ascensori o di rampe aventi le stesse caratteristiche previste dalle presenti norme per gli impianti analoghi.

73.6 I parcheggi per i disabili devono garantire le seguenti prestazioni minime:

- l'area propria di parcheggio relativa all'ingombro del veicolo, deve essere affiancata da uno spazio zebrato con una larghezza minima tale da consentire la rotazione di una carrozzina e, comunque, non inferiore a m 1.50;
- lo spazio di rotazione, complanare all'area di parcheggio, deve essere sempre raccordata ai percorsi pedonali;
- le aree di parcheggio, di manovra e di raccordo devono avere le stesse caratteristiche dei percorsi pedonali;
- la localizzazione del parcheggio deve essere evidenziata con segnalazioni su pavimentazione e su palo.

73.7 In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili. Dette opere non sono computate ai fini della SUL e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni:

- non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;
- non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
- almeno un lato di dimensione non inferiore a m. 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi

e di schermature;

- la profondità della schermatura deve essere limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di m. 6,00;
- non devono comportare riduzione delle aree permeabili oltre il limite previsto;
- la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non deve eccedere:
  - un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;
  - la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;

73.8 I progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia per quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

73.9 Nella realizzazione di garage come corpi autonomi, non è consentito l'uso di prefabbricati in lamiera o onduline; la finitura del paramento murario esterno dovrà essere preferibilmente ad intonaco civile o a mattoni facciavista e dovrà comunque essere compatibile con le caratteristiche tipologiche del volume principale; la copertura, preferibilmente piana, non dovrà presentare superficie esterna catramata.

#### **art. 74 Locali tecnici**

74.1 I locali tecnici devono:

- essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o al tessuto edilizio circostante;
- essere localizzati di norma sul retro del fabbricato principale;
- non compromettere aspetti ambientali e paesaggistici, soprattutto in relazione al sistema delle acque (inteso come salvaguardia e regimazione);
- non richiedere nuove opere di urbanizzazione e più in generale di infrastrutturazione.

#### **Art. 74 bis interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi**

Gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi, sono ammissibili, nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) unicamente per gli edifici residenziali, che risultano ultimati alla data di entrata in vigore della stessa legge regionale 5/2010. Sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero delle stesse. I volumi e le superfici a tal fine recuperati non potranno altresì essere oggetto di successivi frazionamenti.

Tali interventi sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 79 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

**Capo II Norme specifiche per gli edifici storici****art. 75 Modalità esecutive delle opere per gli edifici del Centro Storico**

75.1 COPERTURE. Il restauro e l'adeguamento statico delle coperture degli edifici si attua mantenendo il tradizionale sistema in travi portanti e correnti con scempiato in mezzane da tetto (pianelle) e manto di copertura in tegole e coppi. La sostituzione di tali elementi avverrà con elementi analoghi a quelli esistenti (nella forma e nelle giunture), adeguando il dimensionamento ed i collegamenti alle vigenti disposizioni in materia statica e antisismica. Per il manto di copertura verranno impiegati, concentrandoli nelle falde nelle gronde e nelle parti più in vista, gli elementi di recupero ancora validi, utilizzando tegole e coppi nuovi nelle falde interne o di minore incidenza ambientale: l'uso di "marsigliesi" è ammesso ma limitatamente ai tipi edilizi recenti o nei casi in cui l'edificio ha subito una complessiva ridefinizione architettonica alla quale è consono l'impiego delle "marsigliesi" (tipi novecenteschi).

75.2 GRONDE. Il restauro delle gronde avviene con la sostituzione di elementi lignei (mensola e sottomensola ove esiste) identici per profili e dimensioni a quelli esistenti nei tipi tradizionali con mezzane negli interassi. Dovranno essere mantenuti tutti gli elementi ancora validi e reimpiegabili. Negli edifici aventi gronde con caratteristiche improprie o degradanti rispetto al contesto architettonico cui appartengono (gronde costituite da travetti in c.a. aggettanti, con interposte tavelle o tavelloni in laterizio, o mensole in legno anch'esse sostenenti tavelle o tabelloni) è prescritto un adeguamento degli interassi e dei caratteri formali (materiali e colori) tali da ripristinare le tradizionali "gronde alla fiorentina". È ammessa eventuale altra soluzione che permetta una coerenza stilistica della gronda con il disegno ed il tipo del prospetto esistente.

75.3 TERRAZZE SUI TETTI. Sono ammessi due tipi di terrazza: quelle "di colmo" e quelle "a tasca". Le prime dovranno essere localizzate nella parte centrale dell'edificio con una quota di imposta del pavimento ribassata rispetto ai fili interni delle falde di almeno m. 1,20; potranno occupare tutto lo spessore dell'edificio ed essere coperte, a loro volta, con tetto a due falde parallele alle due falde principali; per queste è ammesso il solo uso a terrazza/altana e non potranno essere tamponate o vetrate. Le terrazze a tasca, consentite al fine di aeroilluminare vani sottotetto, dovranno essere localizzate ad almeno quattro metri dalla gronda qualora realizzate sul fronte strada principale e due metri per i fronti secondari; dovranno essere poste ad una distanza non inferiore a ml. 1,50 dai confini laterali; eventuali parapetti in muratura non dovranno fuoriuscire dalla copertura per più di cm. 10, qualora necessario la parte restante del parapetto dovrà essere realizzata in metallo. Non dovrà avere alcun tipo di copertura nè potranno essere installate tende, tettoie o altri elementi accessori a carattere permanente.

75.4 ALTANE E PICCIONAIE. Le altane e le piccionaie, per il loro valore architettonico/ambientale verranno mantenute e restaurate nei loro caratteri, escludendo la possibilità di tamponamento (nel caso delle altane) e l'eliminazione o la modifica delle tipiche aperture per gli animali (nel caso delle piccionaie), fatta salva la possibilità di chiudere le aperture con reti ai fini di cui all'art. 70.

75.5 ORDINAMENTO GERARCHICO DEI PROSPETTI. Nell'opera di restauro, anche quando si debbano sostituire davanzali ed altri elementi deteriorati, verrà mantenuto l'ordinamento gerarchico dei vari piani degli edifici, che privilegia i piani terreni ed i primi piani rispetto a quelli superiori, tenendo presente che gli elementi architettonici e decorativi assunti per la definizione dei piani inferiori tendono, ai piani superiori, verso soluzioni e forme via via più semplici e lineari, e che bisognerà, quindi, riprodurre scrupolosamente gli spessori differenziati o le diverse modanature esistenti ai vari piani. Altrettanto dicasi per i marcapiani, le

lesene, etc.

75.6 PROSPETTI DIPINTI. Nell'opera di restauro si deve riproporre la finitura originaria della definizione architettonica dei prospetti, che anziché ad elementi decorativi plastici, è affidata a cornici, davanzali, mostreggiature, bugnati, etc. semplicemente dipinti con effetti di ombreggio, filetti, ecc., sia utilizzando un'attenta lettura degli elementi o delle tracce superstiti, sia riproducendo soluzioni reperibili in edifici assimilabili a quelli oggetto di restauro. Tale metodologia, per quanto non rigorosa filologicamente, viene assunta e prescritta al fine di privilegiare il carattere ambientale e la continuità del contesto urbano.

75.7 BASAMENTI E PORTICI. Nel caso di edifici con presenza dei portici come dato tipologico generato, mediante l'introduzione di colonne e pilastri, dall'antica "casa ballatoio", nei quali il problema ricorrente è l'usura dei materiali costituenti il sistema portante, sono prescritti i metodi classici del "restauro conservativo": sostituzione di capitelli, basamenti, etc. con elementi identici agli originari, tassellature con materiali omogenei e riprese delle modanature, riprese con modine delle cornici in finta pietra. È altresì prescritto, salvo diverse indicazioni fornite dalle schede, l'eliminazione di soglie, stipiti, architravi e mostreggiature costituiti da marmi e pietre calcaree estranei al contesto e alle tradizioni architettoniche locali; il ripristino delle dimensioni e delle forme di precedenti e antiche aperture superstiti e sufficientemente leggibili, compatibilmente con esigenze statiche o antisismiche; laddove non è possibile un riferimento a soluzioni preesistenti, le aperture verranno ridisegnate, riproponendo stipiti e architravi in pietra o finta pietra, con eventuale soprauce e con spessori e proporzioni desunte dai tipi della tradizione locale, prestando particolare attenzione allo spessore delle mazzette e alla posizione dei serramenti rispetto al paramento esterno; soluzioni "moderne" sono ammesse laddove si rilevano estese manomissioni al piano terra, o comunque tali da non poter più recuperare il disegno originario. Tali soluzioni si uniformeranno tuttavia al carattere dominante del prospetto, attraverso l'impiego di materiali e dimensioni tradizionali (ad esempio architravi e stipiti in pietra arenaria locale con ampiezze uguale o maggiore a cm. 8 e profondità dell'ordine di cm. 16/20. Si escludono pertanto soluzioni che prevedono il rivestimento del muro per l'intero spessore. Il serramento esterno, sia esso cancelletto o vetrina, si appoggerà sulla tradizionale battuta alle mazzette.

75.8 INTONACI E TINTEGGIATURE. La scelta sarà basata su un'analisi "caso per caso" sulla base di una documentazione fotografica che dovrà essere prodotta per ogni singolo restauro di facciata, in generale tramite l'adozione dei colori generalmente leggibili nei sottogronda e nelle parti protette degli edifici. È prescritto, per la generalità degli edifici, l'adozione dell'intonaco "civile" con finitura a velo di sabbia fine e calce aerea (grassello). Tali intonaci devono ripetere, con la massima fedeltà, l'andamento di quelli preesistenti, in aderenza all'andamento delle murature. Tale modalità di esecuzione è necessaria al fine di non falsare il risalto e lo spessore di cornici, marcapiani, mostreggiature delle finestre, etc. garantendo il mantenimento dei valori plastici della facciata. Per la finitura degli intonaci è ammesso il velo colorato in pasta; ne verrà valutata caso per caso l'opportunità, tenendo conto che la scarsa omogeneità di tale sistema ne rende problematica l'adozione negli edifici di maggior mole.

75.9 ELEMENTI DI LETTURA E REPERTI IN CORSO D'OPERA. Dovranno essere opportunamente recuperate le preesistenze di notevole interesse che emergono in corso d'opera. Pertanto ad avvenuta rimozione degli intonaci si procederà alla valutazione di quanto eventualmente emerso. Può quindi essere prescritto dall'A.C. l'intero ripristino di un antico disegno di facciata o la semplice annotazione di elementi significativi, con parziale interruzione dell'intonaco in corrispondenza di essi.



75.10 **INFISSI E SERRAMENTI.** Si prescrive, qualora non sia possibile il restauro, una ricostruzione rigorosa degli infissi tradizionali, o, per casi particolari, soluzioni “moderne” che verranno approvate di volta in volta dall'A.C. Sono elementi caratterizzanti, e quindi da tutelare, gli spessori, le scorniciature, il taglio dei vetri o l'ampiezza delle stecche delle tradizionali persiane alla fiorentina. Nel caso di aperture dei fondi e dei negozi al piano terra non è ammessa l'installazione di nuovi serramenti di tipo avvolgibile o scorrevole in doghe di lamiera o maglie. Verranno viceversa mantenuti i tradizionali serramenti in legno restaurando o ripetendo fedelmente i tipi esistenti. Laddove esigenze di utilizzazione dello spazio lo richiedono, sono ammesse soluzioni del tipo basculante, applicando sulla struttura basculante stessa il tradizionale serramento in legno. Nei negozi i nuovi serramenti, a filo facciata, saranno in metallo smaltato con adozione di vetri antisfondamento. Possono essere impiegati cancelli in acciaio smaltato laddove si richieda un arretramento della vetrina. Nei casi di vetrina arretrata gli infissi esterni saranno considerati parte dell'arredamento e quindi sottoposti a valutazione specifica.

75.11 **SCALE.** È tutelato il valore tipologico e architettonico delle scale. Si riconoscono, nei più antichi organismi edilizi, a carattere unifamiliare, di due o tre vani sovrapposti, serviti da un semplicissimo sistema che collega con rampe uniche i diversi piani di vita, due tipologie, poste longitudinalmente o trasversalmente ai lotti originari ed assai ripide, con gradini in pietra semplicemente squadri e finiti a subbia o con bastone torico ed eventuale listello, finiti a scalpello e levigati. L'accesso al sottotetto può essere costituito da rampe in legno con gradini incastrati sulle murature o su mezzoni pure in legno. L'evoluzione della originaria casa unifamiliare in quella plurifamiliare attuale ha comportato adeguamenti delle scale originarie, sostanzialmente riconducibili a due sistemi fondamentali:

- aggiunta di rampe di accesso ai piani superiori con meccanica ripetizione del sistema originario;
- abbandono della scala originaria con impostazione di un nuovo corpo scala, più interno rispetto al fronte dell'edificio e articolato in rampe più corte e pianerottoli a disimpegno dei vari alloggi. La casistica reale, assai articolata rispetto alla classificazione esposta, non permette norme schematiche in materia di restauro o recupero edilizio.

Si indica pertanto il seguente metodo di intervento:

- i vari sistemi della scala non sono suscettibili di sostanziali ristrutturazioni o riposizionamenti all'interno degli edifici;
- il restauro rispetterà i differenti caratteri che la scala può presentare ai vari piani degli edifici, evidenziando pertanto il suo processo di crescita parallelo all'ampliamento dell'edificio stesso;
- il restauro e l'eventuale sostituzione dei gradini avverrà nel rispetto dei materiali e delle forme di quelli originari, si eviteranno in particolare le opere di “rivestimento” con marmette o materiali sintetici;
- le finiture, quali corrimani o ringhiere, sono pure sottoposte ai criteri del restauro conservativo;
- qualora per motivi di pericolosità o di impraticabilità si debba procedere a inevitabili adeguamenti, le modifiche saranno limitate e tali da permettere la leggibilità delle modifiche apportate;
- nella formazione di alloggi duplex o per gravi motivi di inagibilità, è ammessa la formazione di nuove rampe o collegamenti tra i piani con materiali e soluzioni “moderne” (acciaio, legno);
- elemento di particolare interesse storico-tipologico è la breve rampa “di invito” posta al piano terra degli edifici, di matrice trecentesca (esempi tipici in via Garibaldi n. 25, e in via Alberti /Palazzaccio) appartenente al sistema casa-bottega. Tali preesistenze verranno mantenute e valorizzate con attenzione particolare.

75.12 CORTILI, CHIOSTRINE, POZZI LUCE. L'opera di riqualificazione di tali spazi, che hanno subito un generale degrado fisico, architettonico o funzionale, deve essere orientata a interventi generalizzati con il concorso delle varie proprietà e delle diverse utenze. Tettoie in laminati sintetici piccole strutture tubolari, stenditoi, ringhiere, gronde, canne fumarie esterne, tubazioni, con caratteristiche precarie e comunque estranee ai caratteri architettonici o ambientali del contesto, verranno eliminate o riproposte secondo un progetto unitario di riqualificazione. Tale progetto deve inoltre recuperare o proporre migliori condizioni di aerazione e di illuminazione eliminando qualsiasi copertura dei cortili e pertanto non è ammessa la formazione di nuove terrazze a sporgere. I prospetti interni verranno architettonicamente riqualificati con modalità analoghe a quelle dei prospetti esterni.

75.13 SOLAI. I solai in legno o in legno e laterizio risultano classificati, per tipi di appartenenza, nelle schede di rilevazione. Nell'opera di restauro o consolidamento le caratteristiche di ciascun tipo verranno rispettate impiegando materiali e finiture, interassi e sezioni analoghi agli elementi originari. Per il consolidamento, il miglioramento o l'adeguamento antisismico sono ammessi rompitratta in acciaio, solette sovrapposte in c.a., collegamenti ai verticali, etc. Gli elementi introdotti saranno tali da permettere il riconoscimento dei tipi originari.

75.14 VOLTE E ARCHI. Questi elementi, annotati, per tipi, nelle schede di rilevamento degli edifici, verranno restaurati mantenendo o ripristinando gli intonaci tradizionali, evitando rigorosamente soluzioni "faccia a vista". Strutture faccia a vista sono ammesse e prescritte laddove tale finitura risulta originaria e fa parte di un sistema "a vista" sufficientemente ampio e significativo. In ogni caso l'opera di restauro e di consolidamento verrà estesa all'intera ampiezza dei singoli solai o delle singole volte.

75.15 STRUTTURE VERTICALI. Si segnalano le tecniche costruttive fondamentali in quanto la loro conoscenza e la loro individuazione, sono determinanti nella scelta dei più opportuni metodi di intervento per il risanamento e l'adeguamento statico-strutturale:

- muri in argilla stratificata e compressa inglobanti anime in legno: trattasi di un'antica tecnica, il "pisé", diffusamente impiegata negli edifici originari trecenteschi limitatamente ai muri portanti interni ed ai primi due piani dell'edificio;
- muri in mattoni cotti di spessore variabile, generalmente sottile (una testa) ma irrobustiti da lesene (riempite "a sacco") in corrispondenza delle travi dei solai. Tra le lesene si trovano talora ispessimenti realizzati con materiali eterogenei introdotti per la sopraelevazione dell'edificio;
- pilastri in mattoni cotti con frequenti sedi per elementi orizzontali in legno; generalmente denunciano la presenza di antichi fienili o loggiati, successivamente promossi a locali di abitazione mediante tamponamenti eterogenei o in mattoni crudi;
- muri in pietrame e cotto: risultano dalla successione di strati in "filaretto" di ciottoli di fiume (riempiti a sacco) con ricorsi di mattoni a collegamento. Il mattone è pure impiegato nelle mazzette e nei cantonali.

Tutte queste tecniche, attribuibili alle fasi più antiche di edificazione del centro storico, sono finalizzate ad una modesta altezza degli edifici, quelli originari, e risultano assai vulnerabili in caso di manomissioni quali sfondi, tracce per impiantistica, aperture di porte, ecc. l'opera di restauro dovrà pertanto mantenere o ripristinare al massimo la continuità o l'integrità di tali sistemi murari. I metodi del restauro conservativo sono quindi i più opportuni sia sotto il profilo tecnico che della trasmissione del documento storico.

Altre tecniche (murature miste, in mattoni crudi, con materiali di recupero, ecc.), generalmente appartenenti

a fasi più recenti di edificazione, si qualificano, in ogni caso, come sistemi assai poveri e mal collegati. Si raccomandano pertanto in generale metodi di intervento non invasivi e che privilegino, sulla base di una attenta lettura storica e strutturale, le connessioni e le bonifiche localizzate, la distribuzione dei carichi e, più in generale, il mantenimento delle destinazioni d'uso meno gravose (residenziale a bassa concentrazione).

**75.16 RETI IDRICHE, DI SMALTIMENTO ED ENERGETICHE.** Nella formazione o nella revisione di tali reti si ricercheranno soluzioni a livello condominiale, che permettano, per quanto tecnicamente possibile, la concentrazione delle colonne montanti e delle apparecchiature di misurazione in adeguati alloggiamenti, al fine di limitare al massimo l'invasività degli alloggiamenti stessi sia dal punto di vista architettonico che da quello strutturale. Laddove, per impossibilità tecnica, le apparecchiature debbano essere alloggiare su pareti esterne, gli alloggiamenti verranno finiti con sportelli "filo muro" e tinteggiati nel massimo rispetto della continuità delle pareti stesse, senza compromettere il funzionamento statico delle murature stesse. Negli interventi di ridistribuzione interna delle unità immobiliari, particolare attenzione deve essere posta alla problematica degli smaltimenti. In ogni caso non saranno ammessi convogliamenti nella rete delle acque meteoriche.

**75.17 ELEMENTI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO STORICO TIPOLOGICO.** Tutti i focolari, acquai, porte, pilastri, solai e strutture murarie, di antica origine o attribuibili ai tipi edilizi trecenteschi, se visibili, risultano annotati nelle schede di analisi degli edifici e vanno conservati. Nel caso tali elementi non siano visibili, ed emergano in occasione di lavori edilizi, è compito dei proprietari e dei direttori dei lavori salvaguardarne l'integrità e darne notizia al competente Ufficio che ha il compito di documentare ogni reperto e di verificare, con appositi sopralluoghi, la compatibilità tra i progetti approvati e la salvaguardia di quanto messo in luce nel corso dei lavori.

#### **art. 76 Cavedi e chiostrine nel Centro Storico**

**76.1** In tutti gli interventi di restauro e di ridistribuzione interna previsti dai Progetti-guida delle U.E. sono consentite l'illuminazione e la aerazione della cucina e dei vani abitabili sulle chiostrine; della cucina e dei servizi igienici sul cavedio.

**76.2** Le chiostrine e i cavedi dovranno essere, per quanto possibile, ventilati con riscontro d'aria al P.T. I cavedi con carenza di riscontro d'aria al piano terreno dovranno adottare la ventilazione meccanica con durata minima assicurata di 10 ore su 24. In linea di massima il piano terreno delle chiostrine e dei cavedi deve risultare sgombro da ogni costruzione accessoria, precaria, a qualsiasi uso destinata.

#### **art. 77 Materiali nel Centro Storico**

**77.1** Per gli edifici residenziali, attrezzature e servizi, esistenti e di progetto, saranno ammessi i materiali tradizionali locali, con esclusione di cortine in Clinker, listelli in cotto, resine, materiali artificiali e, per le coperture di ondulux, lamiere, tegole marsigliesi, manti bituminosi e similari.

#### **art. 78 Pavimentazioni nel Centro Storico**

**78.1** Le superfici di usura delle strade, vicoli, passaggi pedonali, androni, spazi liberi, saranno pavimentate con materiali tradizionali locali, con esclusione di mattonelle in cemento e di manti bituminosi.

#### **art. 79 Illuminazione nel Centro Storico**

**79.1** L'illuminazione pubblica dovrà essere attuata con sorgenti luminose collocate preferibilmente su sostegni a braccio, sospese o applicate a parete, non è consentito l'impiego di pali se non di tipo

tradizionale.

**art. 80 Modalità esecutive delle opere per gli edifici di cui all'art. 15 del RU**

80.1 Nel recupero di tali edifici, non essendo consentita la realizzazione di nuovi solai, si potranno realizzare soppalchi in legno o metallo, con struttura indipendente dalla struttura portante dell'edificio e una superficie non superiore al 30% della superficie dell'intero immobile e con il mantenimento della visibilità del volume interno dell'edificio nella sua consistenza originaria.

80.2 In caso di frazionamenti che comportino l'aumento delle unità immobiliari questi saranno consentiti a condizione che gli interventi prevedano il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali, strutturali, storiche e architettoniche degli edifici, in particolare in relazione alla necessità di inserimento di scale e servizi e alla conservazioni degli elementi strutturali.

**art. 81 Insegne e vetrine**

81.1 Le insegne luminose e non, dei negozi e uffici al piano terra nel Centro Storico e negli edifici di cui all'art. 15 delle NTA del Regolamento Urbanistico, ove ammesse, dovranno essere contenute all'interno del vano vetrina e quindi non potranno essere applicate sulle superfici murarie. Non sono consentite altre insegne luminose a carattere pubblicitario. È ammessa deroga da tale norma qualora l'ampiezza del vano vetrina non consenta la soluzione indicata, procedendo quindi ad altra soluzione suggerita dalla Commissione comunale competente. Si deroga pure nel caso che si possano ripristinare o proporre antiche insegne a tempera dipinte sulle pareti. Ove l'ampiezza delle vetrine lo consenta, si raccomanda l'adozione di scritte direttamente applicate o serigrafate sulle vetrine. In carenza di autorizzazione o parere preventivo è possibile installare solo insegne di carattere provvisorio, senza l'utilizzo di cassonetto retroilluminato, che devono essere obbligatoriamente diverse per tipologia da quelle definitive. Tali insegne potranno essere mantenute esclusivamente per il tempo necessario ad acquisire il parere preventivo per l'insegna definitiva. In ogni caso dovranno essere rimosse decorsi 90 giorni dalla loro installazione.

81.2 Le insegne degli esercizi commerciali e dei servizi di uso pubblico, non devono in ogni caso alterare la percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche degli edifici storici, di cui all'art. 15 delle NTA del Regolamento Urbanistico. Non sono in alcun caso ammesse le insegne a bandiera o applicate ai balconi, nonché le insegne applicate al di sotto del marcapiano tra piano terreno e piano primo.

81.3 In linea generale, in riferimento agli art.14 e 15 delle NTA del R.U, è prescritta la conservazione delle vetrine e dei serramenti ad esse assimilabili coeve agli edifici sottoposti al regime di tutela nonché di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici. Le vetrine dei negozi e degli edifici commerciali, quando ne è ammessa la sostituzione, dovranno essere a filo interno della muratura, a disegno semplice e con partiture che tengano conto della configurazione di facciata esistente. Qualora, per comprovate necessità progettuali o funzionali, vengano proposti materiali diversi da quelli consueti e tradizionali, essi dovranno comunque raggiungere il doppio risultato di denotarsi rispetto all'esistente e, allo stesso tempo, di integrarsi ai caratteri estetici degli edifici esistenti. La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere contenuta all'interno della sagoma delle aperture del piano terreno e realizzata con materiali idonei.

81.4 Tali progetti dovranno comunque documentare gli elementi tipologici, morfologici e strutturali, che qualificano il valore degli immobili e dimostrare la compatibilità degli interventi con la loro tutela e conservazione.

**art. 82 Affissione pubblica e bacheche**

82.1 L'Amministrazione Comunale provvederà direttamente a proporre sistemi unificati di bacheche o spazi per l'affissione pubblica in sostituzione delle attuali soluzioni precarie che contrastano gravemente con l'architettura e l'ambiente urbano. Quanto attualmente installato viene mantenuto a carattere transitorio.

**art. 83 Arredo urbano e occupazione aree pubbliche**

83.1 L'Amministrazione Comunale provvederà a proporre soluzioni o sistemi unificati di elementi di arredo urbano (fioriere panchine, rastrelliere, etc.). Quanto attualmente installato, sia pubblico che privato, viene mantenuto a carattere transitorio.

83.2 Le cassette private per la posta da apporre esternamente agli edifici devono essere di una unica tipologia per edificio. È consigliabile tuttavia, quando possibile, ricorrere a soluzioni alternative quali cassette incassate a filo muro, senza pregiudizio per il funzionamento statico della muratura, o cassetta unica condominiale interna con bocca sulla porta d'ingresso. Se non è possibile ricorrere alle soluzioni alternative di cui prima, dovranno essere privilegiate cassette dal disegno semplice, colore ferro battuto, concordate con l'ufficio competente. Non sono ammesse cassette in alluminio anodizzato.

83.3 L'occupazione di aree pubbliche con installazioni tali da rendere più gradevole la permanenza dei clienti di pubblici esercizi possono essere richieste al competente ufficio compatibilmente con i seguenti criteri:

- Le strutture dovranno essere consone ai luoghi ed improntate a sobrietà e dovrà essere perseguita l'omogeneità tra strutture contigue.
- Nelle Piazze Cavour e Masaccio ed in Corso Italia non potranno essere allestite strutture fisse, ma solo ombrelloni. Eventuali soluzioni alternative potranno essere ammesse, qualora non interferiscano con le postazioni del mercato settimanale, e siano approvate con apposita deliberazione della Giunta Comunale.
- La struttura infissa o appoggiata al terreno dovrà in ogni caso garantire l'agevole transito dei pedoni per almeno m. 1,50 di larghezza. Lo spazio non occupato dalla struttura non dovrà essere interessato da sedie, tavoli, fioriere, tabelloni e simili.
- La struttura dovrà consentire la visibilità su tutti i lati e non potrà essere schermata con tende, graticci ed altro. Potranno essere installate pedane, fioriere, piccole strutture di protezione sino a m. 0,70 da terra.
- Le pedane devono essere limitate a quelle necessarie per pareggiare il livello del suolo, con prescrizioni in ordine al mantenimento dello stato del suolo ed al suo adeguamento.
- In ogni caso l'area occupata non può precludere le percorrenze pedonali, con particolare riferimento alle zone porticate.

### **Capo III Requisiti specifici degli edifici residenziali**

#### **art. 84 Alloggi inabitabili**

84.1 Un alloggio è da ritenersi inabitabile:

- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
- quando sia evidente la mancanza di salubrità dei locali;
- quando manca di aeroilluminazione;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

84.2 Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento.

#### **art. 85 Classificazione dei locali di abitazione**

85.1 In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente regolamento, i locali destinati alla residenza si distinguono in locali abitabili e non abitabili.

#### **art. 86 Locali abitabili**

86.1 Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perché un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo.

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

86.3 Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- camere da letto;
- soggiorni e sale da pranzo;
- cucine abitabili;
- studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.

86.4 Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- posto di cottura;
- servizi igienici;
- spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
- dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

#### **art. 87 Locali non abitabili**

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

- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;

- cantine, ripostigli e simili.

87.1 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 ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

#### **art. 88 Locali fuori terra, interrati e seminterrati**

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

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

88.3 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.

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

88.5 I locali posti al piano seminterrato o interrato degli edifici esistenti e di nuova costruzione non possono, di norma, essere adibiti ad abitazione a meno che non siano soddisfatte tutte le seguenti condizioni:

- abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aerato ed ispezionabile;
- abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati;
- abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno m. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

88.6 Nel caso di interventi su edifici esistenti le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

#### **art. 89 Illuminazione dei locali di abitazione**

89.1 Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.

89.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'illuminazione dei singoli locali deve essere adeguata agli impegni visivi richiesti per l'uso previsto.

89.3 Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di illuminazione naturale diretta.

89.4 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 potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

89.5 Nel caso in cui la profondità del locale superi 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra (o la maggiore di esse nel caso di più finestre), la superficie finestrata deve essere aumentata di una quota pari ad 1/10 della superficie della porzione di locale posta oltre detta profondità. Non sono ammessi locali di abitazione permanente che presentino profondità oltre 3,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra. Le norme di cui al presente comma si applicano ai locali d'angolo ed ai locali con finestre contrapposte soltanto quando l'eccesso di profondità si riscontri nei confronti di tutte le finestre presenti.

89.6 Per vani che si affacciano sotto porticati, il rapporto illuminante va calcolato con riferimento alla superficie del pavimento dell'ambiente interessato, aumentato della quota di superficie del porticato prospiciente l'ambiente stesso.

89.7 Per vani con finestre sottostanti balconi o aggetti di profondità superiore m. 1, la dimensione della superficie finestrata, dovrà essere aumentata di 0,05 m<sup>2</sup> ogni 5 cm di ulteriore aggetto oltre m. 1.

89.8 Qualora i vani si affaccino esclusivamente su cortili debbono essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

- L'area dei cortili deve risultare maggiore od uguale ad 1/5 della somma delle superfici (senza detrazione dei vuoti) che la delimitano.
- L'altezza massima dei muri che delimitano il cortile deve risultare inferiore od uguale a 1,5 volte la media delle distanze fra le pareti opposte.
- La distanza minima di ciascuna finestra dal muro opposto deve essere maggiore di m. 6.

89.9 L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi o di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda che risulti maggiore o uguale a 1/20 dell'area del cortile.

89.10 Le finestre dei locali di abitazione permanente devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano la schermatura e/o l'oscuramento.

89.11 Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale, o a sistemi innovativi di conduzione della luce (camini di luce, guide di luce) che permettono di condurre la luce dall'esterno fino all'ambiente da illuminare.

89.12 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

89.13 È ammessa la deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto. La suddetta deroga deve essere espressamente richiesta prima del deposito dell'atto abilitativo e sarà concessa fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento igienico sanitario.

#### **art. 90 Requisiti relativi all'aerazione**

90.1 Ciascun alloggio dovrà, di norma, essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e 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° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.



90.2 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di monolocali, di superficie inferiore a  $m^2$  40, i quali potranno pertanto essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

90.3 Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale e diretta. Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

90.4 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 potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui aerazione sia garantita da finestre piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

90.5 Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computati anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aerazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

90.6 Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria. Anche in tale caso dovrà comunque essere assicurata ventilazione naturale diretta in misura non inferiore alla metà di quella prescritta al comma precedente.

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

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

90.9 Nel caso in cui il locale presenti finestre insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio:

- non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

90.10 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:

- condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione,
- un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.

90.11 Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.

90.12 È fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, 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, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

90.13 È inoltre fatta eccezione per le modalità di ventilazione artificiale, non essendo richiesto che i condotti di aerazione sfocino sulla copertura ma essendo invece sufficiente che i medesimi conducano all'esterno, su spazi liberi o su cortili e chiostrine di dimensioni regolamentari.

#### **art. 91 Altezza dei locali ad uso residenziale**

91.1 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.

91.2 Nei locali destinati ad abitazione permanente valgono le seguenti prescrizioni:

- Nel caso di soffitti piani l'altezza libera non deve essere minore di m. 2,70
- Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve essere minore di m. 1,80 e l'altezza media minore di m. 2,40
- 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 minore di m. 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a m. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

91.3 Nei locali destinati ad abitazione non permanente valgono le seguenti prescrizioni:

- Nel caso di soffitti piani l'altezza libera non deve essere minore di m. 2,40
- Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve essere minore di m. 1,80 e l'altezza media minore di m. 2,20
- 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 minore di m. 2,20. L'altezza non può essere comunque minore di m. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.

91.4 Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i sopralchi adibiti a locali di abitazione non permanente.

91.5 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti una riduzione delle altezze preesistenti, o comunque la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili, in modo che la cubatura di aria sia paragonabile quella ottenibile con il rispetto delle altezze minime, ovvero sia prevista la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria.

91.6 Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella minima, 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 potrà essere inferiore a m. 1,80 e quella media non inferiore a m. 2,20.

#### **art. 92 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali**

92.1 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.

92.2 I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. È però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, sarebbero comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

92.3 Gli alloggi devono assicurare una superficie abitabile per abitante non inferiore a  $m^2$  14, per i primi 4 abitanti, e  $m^2$  10, per ciascuno dei successivi e ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno  $m^2$  14. In ogni caso l'alloggio minimo non può essere inferiore a 40  $m^2$  di Superficie utile (Su). Per gli alloggi monostanza deve essere assicurata una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a  $m^2$  28.

92.4 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, solo uno dei nuovi alloggi potrà avere superficie utile abitabile (SU) inferiore a  $m^2$  50.

92.5 Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a  $m^2$  9, se per una persona, ed a  $m^2$  14, se per due persone.

92.6 La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a  $m^2$  9 ed essere dotata di propria finestra. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a  $m^2$  4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aero-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.

92.7 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 ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di m. 2,20.

92.8 È inoltre ammesso realizzare spazi di cottura ubicati in locale autonomo, separato e distinto dal soggiorno, quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- la superficie del locale sia non inferiore a  $m^2$  4,00 e non superiore a  $m^2$  8,00;
- siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta agli art. 89 e 90;
- il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

92.9 La stanza di soggiorno non dovrà avere superficie inferiore a  $m^2$  14. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di  $m^2$  1,50.

92.10 Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a  $m^2$  9.

92.11 La dotazione minima funzionale 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.

92.12 I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura.

L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a m<sup>2</sup> 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.

92.13 I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a m<sup>2</sup> 2,50 e larghezza inferiore a m. 1,20. 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 m<sup>2</sup> 1,20 ed a m. 0,80.

92.14 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 e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

### **art. 93 Soppalchi**

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

93.2 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.

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

93.4 I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente debbono avere altezza minima non inferiore a m. 1,70 ed altezza media non inferiore a m. 2,20.

93.5 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a m. 2,40.

93.6 I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90.

93.7 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

**Capo IV Requisiti specifici dei luoghi di lavoro****art. 94 Locali non destinati alla residenza**

94.1 I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.

94.2 Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.

94.3 Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

94.4 Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali:

- uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
- sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;

94.5 Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali:

- refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
- ambulatori, camere di medicazione e simili;
- locali destinati al riposo degli addetti e simili.

94.6 Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali:

- spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
- spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
- magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;

94.7 Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :

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

94.8 Un ambiente è in ogni caso da ritenersi inagibile:

- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- quando sia evidente la mancanza di salubrità dei locali;
- quando manca di aeroilluminazione;
- quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.

**art. 95 Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro**

95.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno. Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da

evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.

95.2 La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

95.3 Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computati anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aerazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

95.4 Potrà farsi ricorso alla aerazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.

95.5 I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno. L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.

95.6 Di norma l'impianto di aerazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

#### **art. 96 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro**

96.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.

96.2 La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.

96.3 Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestre a shed, lucernari, lanterne e simili. Di norma le superfici illuminate devono essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.

96.4 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto:

- Aperture a parete. La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.
- Aperture sulla copertura. La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

- La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.
- Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

96.5 L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono. La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il compito visivo.

96.6 Il presente Regolamento prescrive per quale tipo di locali deve inoltre essere prevista una illuminazione d'emergenza che intervenga in assenza di tensione di rete, dimensionato e distribuito in modo tale da garantire un sicuro movimento nell'ambiente lavorativo e l'eventuale esodo dal medesimo.

96.7 In tutti i luoghi di lavoro devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

#### **art. 97 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro**

97.1 Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di:

- lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- wc, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.

97.2 I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.

#### **art. 98 Luoghi di lavoro in edifici esistenti**

98.1 Le prescrizioni impartite al presente capo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.

98.2 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.

98.3 Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle NTA del Regolamento Urbanistico o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

#### **art. 99 Caratteristiche degli ambienti di lavoro**

99.1 Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del DPR 303/1956, devono rispettare i limiti

di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art. 6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di m. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art. 6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dell'organo di vigilanza competente per territorio.

99.2 Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato art. 6 del D.P.R. 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a m. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a  $m^3$  10 ed una superficie non inferiore a  $m^2$  2.

99.3 La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a  $m^2$  9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.

99.4 Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali che siano equiparabili a quelli fuori terra.

99.5 Si considerano equiparati a quelli fuori terra, i locali che presentino un interrimento medio non superiore a m. 1,20. Per interrimento medio si intende la media aritmetica del dislivello tra il piano di calpestio del locale e la quota del terreno in corrispondenza di ogni parete che delimita il locale. Per la determinazione dell'interrimento medio valgono i seguenti criteri:

- le pareti si considerano completamente fuori terra quando risultano attestare su altri locali, a qualsiasi uso destinati;
- le pareti si considerano completamente fuori terra quando la quota del terreno è pari od inferiore a quella del piano di calpestio per almeno 5 metri perpendicolarmente alla parete.

99.6 I locali equiparati a quelli fuori terra devono in ogni caso avere le parti contro terra protette da scannafosso aerato ispezionabile ed il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerati.

99.7 Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica è vietato adibire ad ambienti di lavoro locali interrati e locali seminterrati che non siano equiparabili a quelli fuori terra secondo quanto disposto ai comma precedenti. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, l'utilizzo dei medesimi locali quali ambienti di lavoro potrà essere ammesso solo quando sia stata preventivamente conseguita la deroga di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56.

99.8 Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.

99.9 Gli infissi che garantiscono l'aerazione naturale ad un ambiente di lavoro, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari, devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a  $m^2$  100;
- 1/16 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre  $m^2$  100 e fino a  $m^2$  1000, con un minimo assoluto di  $m^2$  12,50;
- 1/24 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a  $m^2$  1000, con un minimo assoluto di  $m^2$  62,50.

99.10 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al comma precedente



possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.

99.11 È ammessa deroga alle presenti prescrizioni nel caso di lavorazioni speciali che, per loro natura, richiedano particolari condizioni ambientali. In tali casi la peculiarità della lavorazione dovrà essere adeguatamente documentata nel progetto e l'idoneità del locale sarà limitata alla speciale attività dichiarata.

99.12 Gli ambienti di lavoro devono essere illuminati con luce naturale.

99.13 Nel caso di edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica le superfici illuminanti devono risultare non inferiori a:

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a m<sup>2</sup> 100;
- 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre m<sup>2</sup> 100 e fino a m<sup>2</sup> 1000, con un minimo assoluto di m<sup>2</sup> 12,50;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a m<sup>2</sup> 1000, con un minimo assoluto di m<sup>2</sup> 100.

99.14 Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.

99.15 Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare :

- almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
- almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

99.16 Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.

99.17 Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

99.18 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte.

99.19 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche:

- strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
- la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a m. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di m. 2,20);
- la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

99.20 Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.

99.21 I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.

99.22 Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in  $\text{kg/m}^2$ ), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.

#### **art. 100 Caratteristiche degli ambienti di vendita**

100.1 Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita negli edifici di nuova costruzione non deve essere inferiore a:

- m. 3,50 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande e media distribuzione;
- m. 3,00 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

Lo spazio di vendita deve essere fisicamente separato dallo spazio destinato a magazzino, in caso contrario si considererà l'intera superficie quale spazio di vendita.

100.2 Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro.

100.3 Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata. Nel caso di aerazione naturale diretta, le aperture di aerazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro.

100.4 Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

100.5 Gli ambienti di vendita anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

100.6 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche:

- la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a m. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di m. 2,20);
- la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

100.7 I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

#### **art. 101 Caratteristiche degli ambienti di ufficio**

101.1 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a m. 2,70 e la loro superficie non inferiore a  $\text{m}^2$  9, con un minimo assoluto di  $\text{m}^2$  5 per addetto.

101.2 Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni

impartite per gli ambienti di lavoro.

101.3 Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi. In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi:

- l'aerazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339;
- l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

101.4 Anche quando integrate dagli impianti di aerazione e/o illuminazione di cui sopra, l'aerazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei seguenti limiti:

- per i locali di superficie fino a  $m^2$  100, nella misura del 50% dei minimi prescritti per gli ambienti di lavoro;
- per i locali di superficie oltre  $m^2$  100, nella misura del 25% dei minimi prescritti per gli ambienti di lavoro, con un minimo assoluto di  $m^2$  6,25.

101.5 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita.

#### **art. 102 Caratteristiche degli ambienti di supporto**

102.1 Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di supporto è stabilita in m. 2,70.

102.2 Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a  $m^2$  12.

102.3 I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a  $m^2$  9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno  $m^2$  1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

102.4 Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra. Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.

102.5 Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.

102.6 Quando l'illuminazione e/o l'aerazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aerazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aerazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.

102.7 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita.

#### **art. 103 Caratteristiche degli ambienti di servizio**

103.1 Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività. Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in m. 2,40.

103.2 La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a  $m^2$  1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

103.3 I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti:

- superficie non inferiore a  $m^2$  1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- superficie non inferiore a  $m^2$  1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a m. 0,90;
- superficie non inferiore a  $m^2$  1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

103.4 I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a  $m^2$  1,50.

103.5 Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

103.6 Gli ambienti di servizio possono essere aerati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

103.7 I servizi igienici, nel caso di aerazione naturale e diretta, devono avere finestrature non inferiori ad  $1/8$  della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di  $m^2$  0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestre o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi:

- mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
- mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

103.8 Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aerazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente;

103.9 In tutti altri locali di servizio (disimpegni, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

103.10 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita. È fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a m. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a m. 2,00.

## **Capo V Requisiti dei luoghi adibiti a funzioni diverse**

### **art. 104 Funzioni regolate da norme specifiche**

104.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.

104.2 Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

### **art. 105 Funzioni non regolate da norme specifiche**

105.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capi, ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

105.2 A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

## **Capo VI Strutture temporanee**

### **art. 106 Realizzazione di strutture temporanee**

106.1 Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.

106.2 Il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e a quelle a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestiti da terzi.

106.3 Le costruzioni temporanee su aree di proprietà comunale, su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, e secondo quanto disposto dagli art. 58bis e 83.

### **art. 107 Definizione di costruzioni temporanee**

107.1 Le costruzioni temporanee sono strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a manufatti edilizi ma destinate ad un uso determinato nel tempo, a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

### **art. 108 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee.**

108.1 Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate ad apposita autorizzazione amministrativa da richiedersi da parte dei soggetti interessati, secondo le modalità di cui ai successivi articoli.

108.2 Quando l'intervento per le sue caratteristiche, abbia un evidente impatto ambientale, estetico, etc. occorre acquisire il parere preliminare della Commissione per la valutazione delle trasformazioni.

### **art. 109 Ambito temporale delle autorizzazioni.**

109.1 Le costruzioni temporanee sono autorizzate per un periodo non superiore a sei mesi continuativi; fatta eccezione per le baracche di cantiere di cui al successivo articolo.

109.2 L'autorizzazione indica il periodo di validità comprensivo del tempo occorrente alla installazione e alla rimozione delle costruzioni temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.

109.3 Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

109.4 La realizzazione di costruzioni temporanee per periodi superiori a quelli fissati al primo comma è autorizzata esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico. L'autorizzazione è preceduta da conforme delibera assunta dalla Giunta.

### **art. 110 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio**

110.1 L'autorizzazione amministrativa per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) è subordinata al solo possesso di titolo abilitativo ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.

110.2 L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie non necessitano alcun atto amministrativo. È altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

**art. 111 Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale**

111.1 Le costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal Regolamento Urbanistico allo svolgimento di dette attività, ovvero in altre zone qualora a supporto di attività e manifestazioni temporanee.

111.2 Nel caso tali costruzioni debbano realizzarsi su aree non di proprietà comunale, l'autorizzazione è rilasciata dal Dirigente competente che stabilisce il termine di validità della stessa.

111.3 Qualora l'utilizzazione delle strutture di cui sopra sia destinata a ripetersi con cadenza annuale nello stesso periodo per un tempo determinato, il provvedimento autorizzatorio può avere durata pluriennale e comunque non superiore ad anni cinque, a condizione che le strutture in argomento conservino le medesime caratteristiche costruttive e dimensionali. In tal caso la polizza fidejussoria di cui al successivo art. 114 ha la medesima validità temporale dell'autorizzazione.

**art. 112 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi.**

112.1 È consentita l'installazione di costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi con le modalità e i tempi fissati nei precedenti articoli.

**art. 113 Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni.**

113.1 Il termine di validità dell'autorizzazione per costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa.

113.2 Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai trenta giorni consecutivi non sono soggette ad autorizzazione amministrativa ma a semplice comunicazione con indicazione dei termini di inizio e fine della manifestazione.

**art. 114 Documentazione e garanzie.**

114.1 Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette ad autorizzazione deve presentare presso gli uffici competenti al rilascio la documentazione sotto elencata:

- a) domanda in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area;
- b) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- c) rappresentazione grafica del manufatto;
- d) documentazione fotografica dei luoghi;
- e) nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, ove occorrente;
- f) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;
- g) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera e sul loro costo;
- h) polizza fidejussoria, bancaria, o deposito cauzionale, per l'importo della perizia di cui alla precedente

lettera, o comunque fissata dal comune in relazione alla entità o alla consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.f).

114.2 Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dal Dirigente competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.

114.3 Qualora la costruzione non venga rimossa entro i termini indicati nell'atto autorizzatorio, essa sarà considerata a tutti gli effetti abusiva e soggetta al regime sanzionatorio della L.R. 01/05. In tal caso, decorsi inutilmente i termini assegnati nella conseguente diffida ad adempiere, il comune escuterà la fidejussione prestata, o incamererà le somme depositate, ai fini della esecuzione in danno del soggetto inadempiente.



**Capo VII Norme specifiche per le aree agricole****art. 115 Aree di pertinenza degli edifici storici**

115.1 Le aree di pertinenza degli edifici storici non potranno essere frazionate attraverso separazioni fisiche permanenti. Tale disposizione dovrà essere applicata anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative.

115.2 Non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi.

115.3 Ove esistenti, dovranno essere conservate e restaurate le componenti storiche del paesaggio rurale (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, ecc.).

115.4 Le componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, ecc.) dovranno prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati delle costruzioni principali, mentre l'equipaggiamento vegetale farà ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale.

115.5 I lastricati e le aie sul fronte degli edifici, ove esistenti, dovranno essere ripristinati con materiali identici a quelli originari. Ne è ammessa la nuova formazione solo con impiego di cotto o pietra, con esclusione delle lastre di pietra porfido irregolari montate ad "opus incertum", oppure di battuto di cemento.

115.6 È prescritto il mantenimento ed il ripristino delle preesistenze di arredo vegetazionale con carattere originario. L'inserimento di nuove essenze autoctone, arboree o arbustive, deve essere operato nelle forme e nelle localizzazioni tradizionali in rapporto alla casa con esclusione delle forme di arredo tipiche della villetta (aiuole, percorsi, ecc.).

**art. 116 Recinzioni**

116.1 La realizzazione di nuove recinzioni, dove ammessa, deve essere realizzata secondo le seguenti tipologie:

- muretti a secco, di altezza non superiore a 1,50 metri, ove preesistano;
- reti metalliche sorrette da pali in ferro o in legno, di altezza non superiore a 1,50 metri, con siepi di specie arbustive tipiche locali;
- siepi di specie arbustive tipiche locali;

116.2 Sono consentite altre tipologie di recinzioni solamente in osservanza di normative specifiche. I manufatti dovranno comunque avere caratteristiche tali da inserirsi in maniera adeguata nel contesto di rilevante valore ambientale e paesistico.

116.3 In ogni caso le recinzioni non devono ostacolare il passaggio della fauna selvatica, lasciando dei varchi o scalette in legno per permettere l'accesso in corrispondenza di percorsi esistenti e comunque a distanza non superiore a 100 metri l'uno dall'altro.

116.4 Nell'ambito del resede di pertinenza dei fabbricati la recinzione, ove ammessa, dovrà essere posta in continuità con almeno una siepe stratificata con essenze tradizionali autoctone. Limitatamente agli accessi pedonali e carrabili posti lungo le strade principali potrà essere realizzato un tratto di muratura a sostegno di eventuali cancelli o a comprendere punti di allacciamento impianti dei servizi a rete. Lo sviluppo della porzione di muratura non potrà superare complessivamente m. 5 ed una altezza massima di m. 1,80 ed

essere rifinita con intonaco civile; in alternativa tale muratura potrà essere realizzata con mattoni di recupero a vista posati ad opera incerta.

116.5 Le recinzioni non dovranno in ogni caso impedire la fruibilità di percorsi pedonali e/o tracciati storici esistenti.

#### **art. 117 Pergolati**

117.1 È ammessa la costruzione di pergolati da realizzare con struttura in legno sia verticale che orizzontale, delle dimensioni massime di m<sup>2</sup> 20, per tutti gli edifici, con esclusione di quelli classificati di eccezionale valore architettonico.

117.2 Gli assi superiori del pergolato dovranno essere disposti in senso piano, e ricoperti di essenze autoctone.

#### **art. 118 Infissi esterni**

118.1 Per tutti gli edifici classificati di valore da medio ad eccezionale, gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato o naturale con forme e specchiatura originarie. Infissi diversi dai precedenti, realizzati in ferro verniciato o alluminio colorato, sono consentiti solo previo parere dell'ufficio competente.

118.2 Per tali edifici non sono ammessi dispositivi di oscuramento esterni, se non nel caso in cui originariamente esistenti. I dispositivi di oscuramento possono essere realizzati per mezzo di "scuretti" interni.

118.3 Per gli edifici di valore eccezionale, la sostituzione degli infissi, dovrà avvenire solo in caso di effettiva e dimostrata necessità e realizzati nelle forme e materiali originari.

118.4 Le porte esterne sono ammesse nelle forme tradizionali, con specchiatura a superficie unita o doghe orizzontali, è vietato l'inserimento di portoncini di ingresso in alluminio.

#### **art. 119 Nuovi annessi agricoli**

119.1 Dove ammessi, i nuovi edifici devono essere realizzati in modo tale da costituire una unità organicamente inserite nel contesto urbanistico e ambientale esistente, con rispetto dell'andamento naturale dei terreni, senza alterazioni sostanziali dell'assetto morfologico.

119.2 La massima altezza dell'edificio non potrà superare la sommità del profilo più alto del crinale nell'immediato contesto della nuova localizzazione.

119.3 I nuovi edifici dovranno avere una configurazione planivolumetrica regolare possibilmente corrispondente a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale del luogo, la copertura dovrà essere del tipo a capanna con falde di pendenza non superiore al 30%, manto di copertura con tegole e coppi, non sono ammessi infissi o serramenti in alluminio e sistemi di oscuramento esterno delle aperture, è auspicabile l'inserimento di pannellature di tamponamento con inserti in mandorlato di mezzane in cotto. Nella realizzazione di tali manufatti, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del Regolamento Regionale n. 5 del 09.02.2007, dovranno essere seguiti i principi dell'edilizia sostenibile.

119.4 Le sistemazioni esterne dovranno essere coerenti con la loro natura rurale; nel caso di integrazione con l'unità abitativa lo spazio di pertinenza dovrà essere inserito nello spazio di pertinenza di quest'ultimo.

119.5 Se l'annesso è isolato non vi dovranno essere separazioni tra l'area di pertinenza e il territorio circostante, la necessità di pavimentazioni esterne e di recinzioni deve essere dimostrata dal PAPMAA.

119.6 Qualora il PAPMAA contenga precise disposizioni planivolumetriche ed indicazioni relative ai materiali da utilizzare, i nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 4 della LR 1/05, possono essere realizzati tramite presentazione di SCIA.

119.7 I nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 7 della LR 1/05, e all'art. 25.1, comma 4, del Regolamento Urbanistico, conformi alle norme di cui al presente articolo, saranno realizzati tramite rilascio del relativo Permesso di Costruire.

#### **art. 120 Annessi temporanei**

120.1 Gli annessi temporanei, di cui è ammessa la realizzazione al di fuori dei PAPMAA, dovranno sottostare alle quote sommitali del crinale, ovvero essere ubicati in prossimità di alberature, esistenti o di nuovo impianto, che ne mitighino l'impatto visuale a distanza.

120.2 Tali manufatti devono essere realizzati con strutture leggere in legno, salvo diversa esigenza da motivare, semplicemente appoggiate a terra. Sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

120.3 La installazione di tali manufatti è ammessa previa comunicazione al Sindaco nella quale il titolare dell'azienda agricola dichiara:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, fatta eccezione per le serre con copertura stagionale per le quali fa riferimento la durata del ciclo produttivo e bisogna indicare il periodo annuale di rimozione della copertura;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato e la dichiarazione di conoscenza delle sanzioni economiche da applicare nei casi di mancato rispetto degli impegni assunti.

120.4 Alla comunicazione va allegata inoltre:

- relazione tecnica, con descrizione e schema grafico, delle caratteristiche, dei materiali, delle dimensioni e della localizzazione ed individuazione su planimetria catastale del manufatto;
- documentazione fotografica sufficiente a verificare l'attuale stato dei luoghi;
- la dichiarazione che l'intervento avviene in conformità della normativa vigente.

120.5 È fatto obbligo comunicare al Comune l'avvenuta rimozione allegando idonea documentazione fotografica.

120.6 Le costruzioni temporanee installate ai sensi del presente articolo e non rimosse entro i termini stabiliti nella comunicazione sono considerate abusive a tutti gli effetti, senza obbligo di comunicazione da parte del Comune, e sono soggette al regime sanzionatorio della legislazione vigente in materia.

120.7 L'installazione di serre temporanee o con copertura stagionale è consentita a condizione che:

- il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
- l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
- le distanze minime non siano inferiori a:
  - metri 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo;
  - metri 10 da tutte le altre abitazioni, riducibile a metri 5 qualora la serra non abbia aperture sul lato prospiciente l'abitazione;
  - metri 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a m. 5; metri 1 se l'altezza massima

al culmine è inferiore o uguale a m. 5;

- quanto previsto dal Codice della Strada per la distanza dalle strade pubbliche.

#### **art. 121 Annessi a servizio di attività part-time**

121.1 La realizzazione dei nuovi annessi per attività part-time è assimilata alla nuova costruzione e pertanto soggetta alla procedura per il rilascio di permesso di costruire.

121.2 La richiesta, oltre agli elaborati previsti per il rilascio di permesso di costruire, deve essere corredata da uno schema di convenzione che dovrà prevedere l'impegno al miglioramento ambientale e idrogeologico del terreno asservito, la rimozione di manufatti in contrasto d'ambiente e degli elementi di degrado presenti sull'area di riferimento, nonché stabilire il periodo di permanenza del manufatto che comunque non potrà essere superiore a 5 anni, rinnovabile una sola volta. Lo schema di convenzione dovrà inoltre contenere l'impegno alla rimozione del manufatto allo scadere del tempo fissato o al cessare dell'attività per la quale è stato realizzato o in caso di trasferimento, anche parziale del fondo. La stipula della convenzione è subordinata alla presentazione di polizza fidejussoria di importo pari al costo della rimozione del manufatto temporaneo.

121.3 Le costruzioni realizzate ai sensi del presente articolo e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto d'obbligo, sono considerate abusive a tutti gli effetti e soggette al regime sanzionatorio della legislazione vigente in materia.

121.4 Nel fondo di pertinenza non sono consentiti i seguenti interventi:

- opere di sbancamento o livellamento che modificano l'assetto morfologico attuale dell'area interessata dalla costruzione;
- realizzazione di recinzioni diverse da siepi di specie arbustive tipiche locali eventualmente accompagnate da reti metalliche sorrette da pali in ferro;
- realizzazione di pavimentazione esterna al fabbricato, fatta esclusione per eventuali marciapiedi di rigiro.

121.5 I caratteri dimensionali e tipologici dei manufatti dovranno essere conformi alle seguenti prescrizioni.

121.6 Quale che sia la superficie, secondo quanto indicato dal Regolamento Urbanistico, l'altezza massima non potrà superare i m 2,20 e, nel caso di tetto a falde il limite si intende riferito all'altezza media. I manufatti dovranno essere realizzati in legno, fatta eccezione per la copertura che, se a falde, avrà struttura e gronda in legno, il manto in tegole e coppi di recupero o invecchiati, i pluviali e discendenti in rame.

121.7 L'apertura di accesso dovrà essere posizionata sul lato corto e non sono ammesse finestre. Le porte di accesso dovranno essere prive di superfici vetrate, e realizzate in legno verniciato con finitura a doghe orizzontali.

121.8 Il manufatto non potrà avere opere di fondazione, escluse soltanto quelle di ancoraggio, né dotazioni che ne consentano l'uso abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.

#### **art. 122 Garage e locali interrati**

122.1 In tutto il territorio agricolo non è consentito realizzare garage interrati, a meno di locali già esistenti con idonee caratteristiche e con accesso già esistente. Non sono consentiti interventi di rimodellamenti dei versanti al fine di creare accessi ai locali interrati.

122.2 I posti auto necessari a soddisfare il fabbisogno delle unità abitative saranno reperiti all'interno delle aree di pertinenza o degli edifici esistenti. In presenza di volumi accessori, la superficie da destinare ad

autorimessa dovrà essere prioritariamente ricavata all'interno degli stessi.

122.3 Nel caso i posti auto siano ricavati nell'area di pertinenza è consentita la realizzazione di strutture di protezione, come pergolati o tettoie. Le tettoie saranno realizzate in materiale leggero e non costituiscono SUL, in ogni caso la loro dimensione non dovrà eccedere i 20 m<sup>2</sup> per ogni unità abitativa.

122.4 È consentita la formazione di locali interrati con accesso solo dall'interno del fabbricato, nei casi di demolizione e ricostruzione e ristrutturazione di porzione di edifici o annessi, e nella costruzione di nuovi edifici o annessi. La superficie interrata non dovrà superare in ogni caso il 40% della SUL. L'altezza massima dei locali interrati non dovrà essere superiore a m. 2,40.

#### **art. 123 Attività sportive nel territorio agricolo**

123.1 La realizzazione di strutture ed impianti a servizio di attività sportive è sempre subordinata alla verifica del loro corretto inserimento ambientale e alla realizzazione di tutte le opere necessarie a mitigare e minimizzare l'impatto visivo. Tale verifica è demandata alla Amministrazione Comunale previo parere della Commissione competente.

123.2 I servizi strettamente necessari al funzionamento delle attività sportive, dovranno prioritariamente essere realizzati tramite il recupero degli edifici esistenti.

123.3 Nel caso in cui non vi siano edifici esistenti da recuperare, potranno essere realizzate costruzioni non permanenti, con criteri qualitativi compatibili con l'ambiente nel quale sono collocate, che dovranno sottostare alle quote sommitali del crinale, ovvero essere ubicati in prossimità di alberature, esistenti o di nuovo impianto, che ne mitighino l'impatto visuale a distanza. Quale che sia la superficie, secondo quanto indicato dal Regolamento Urbanistico, l'altezza massima non potrà superare i m 2,70 e, nel caso di tetto a falde il limite si intende riferito all'altezza media. I manufatti dovranno essere realizzati in legno, fatta eccezione per la copertura che, se a falde, avrà struttura e gronda in legno, il manto in tegole e coppi di recupero o invecchiati, i pluviali e discendenti in rame.

123.4 I box per il ricovero di cavalli devono assicurare un rapporto superficie utile/cavallo pari a m<sup>2</sup> 15 e rapporto tra superficie fondo/cavallo pari a m<sup>2</sup> 5000 di superficie coltivata, in presenza di superfici boscate, queste concorreranno al conteggio nella misura del 50%, purché la superficie coltivata sia almeno pari al 50% della superficie boscata.

123.5 La localizzazione dovrà essere congruente con i criteri di inserimento ambientale già descritti al secondo comma.

123.6 La tipologia ed i materiali impiegati dovranno corrispondere ai criteri tipici dei manufatti per ricovero equini: struttura e tamponamento in legno naturale, copertura in legno con tegole in cotto, infissi in legno se presenti, spazi esterni delimitati con staccionate in legno, altezza massima m. 3,00.

123.7 La dimensione massima delle piscine a carattere privato è di m<sup>2</sup> 100, e di m<sup>2</sup> 140 quando inserite all'interno di strutture ricettive con più di cinque unità abitative e sempre comprensive della superficie per vasca per bambini. Sono preferite forme rettangolari e a disegno semplice. È ammessa la realizzazione di manufatti strettamente necessari per l'alloggiamento degli impianti tecnologici. L'approvvigionamento idrico dovrà avvenire con forma autonoma senza impiego dell'acquedotto comunale; dovrà essere previsto impianto abbattimento cloro per svuotamento e lavaggi e l'utilizzo di tecnologie atte al risparmio idrico. La localizzazione dell'intervento dovrà essere fatta nell'area di pertinenza degli edifici e con distanza da essi

non superiore a m. 50, distanze maggiori saranno consentite per motivate ragioni di migliore inserimento ambientale e tutela paesaggistica. Dovrà essere rispettato il tessuto agrario e l'assetto geomorfologico esistente; sono da evitare zone di pendio e terrazze, in ogni caso il piano del bordo superiore della piscina allargato per una fascia di m. 2 non potrà avere una quota di cm 100 in più o in meno rispetto alla quota originaria del terreno. Il progetto esecutivo dovrà comprendere le sezioni del terreno interessato dall'intervento estese all'intorno e tutti gli elementi necessari alla valutazione degli effetti ambientali, la sistemazione del terreno di scavo ed il reinterro delle murature emergenti dal piano di campagna attuale.

123.8 Per la costruzione dei campi da tennis valgono le norme di carattere generale per la costruzione delle piscine in particolare per quanto riguarda le valutazioni di inserimento ambientale e la mitigazione del manufatto.

#### **art. 124 Norme specifiche per il Parco del Poggio della Ciulla**

124.1 Nel Parco del Poggio della Ciulla valgono le seguenti norme specifiche.

124.2 Ai fini della tutela dagli incendi:

- Per le operazioni di abbruciatura delle stoppie e dei residui di lavorazione e delle potature, i proprietari ed i conduttori a qualunque titolo dei fondi agricoli dovranno preventivamente avvisare, con almeno 24 ore di anticipo, la Stazione Forestale di Montevarchi, la quale potrà vietare l'operazione di abbruciamento per i periodi maggiormente a rischio.
- Il conduttore del fondo dovrà in ogni caso garantire l'assistenza per tutto il tempo necessario alla esecuzione della bruciatura, garantire lo spegnimento del fuoco al termine dell'operazione e comunque concentrare tale attività nelle prime ore della mattinata, in corrispondenza di giornata piovose o ad alto carico di umidità atmosferica.
- Il controllo sull'eventuale propagazione delle fiamme é demandato al Corpo dei Vigili del Fuoco, al Corpo Forestale dello Stato, al Comando Vigili Urbani ed associazioni volontarie.

124.3 Per le zone agricole ed in particolare per lo smaltimento dei residui di lavorazione dei prodotti orticoli, finalizzato alla produzione di composto vegetale, é consigliato l'utilizzo di biotrituratori in posto, utili alla prevenzione contro gli incendi.

124.4 Per le zone boscate, in particolare, valgono le seguenti disposizioni:

- i turni minimi al taglio dovranno essere di norma superiori a 20 anni;
- il rilascio delle matricine dovrà tassativamente salvaguardare le essenze di maggiore pregio botanico e forestale, in particolare le latifoglie del genere Quercus, a maggior ragione se di dimensioni ragguardevoli e portatrici di caratteri fenotipici di qualità rispetto al resto del soprassuolo;
- il quantitativo minimo di matricine da rilasciare non dovrà comunque scendere al di sotto delle 120 piante ad ettaro; nel caso di scarsità di matricine, potranno essere rilasciati anche polloni scelti fra i meglio affrancati al suolo;
- massima attenzione dovrà essere volta alle operazioni di esbosco, eseguite in modo tale da impedire erosioni superficiali e qualsiasi altro fenomeno di dissesto idrogeologico.

**Capo VIII Esecuzione dei lavori****art. 125 Comunicazione di inizio lavori**

125.1 Il titolare dell'atto abilitativo deve dare comunicazione scritta al Comune, utilizzando gli appositi moduli, dell'inizio dei lavori. La comunicazione, a firma dell'avente titolo e del Direttore dei Lavori deve contenere l'indicazione delle Imprese esecutrici e le relative accettazioni dell'incarico. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e delle imprese esecutrici, o eventuali subentri, deve essere tempestivamente comunicata. La Comunicazione di inizio lavori deve essere corredata dal D.U.R.C., e relativi allegati prescritti dal D. Lgs. 81/2008, di ogni impresa incaricata. Tale documentazione non è dovuta solo nel caso in cui i lavori vengano svolti in economia.

Si intendono "lavori in economia" le opere edili svolte da privati che non necessitano di personale esperto e dell'uso di macchinari specialistici, e tali da non richiedere l'analisi della sicurezza in fase d'opera, con esclusione degli interventi sugli impianti, per i quali ai sensi del D.M. 37/2008 è necessaria l'esecuzione, e la successiva certificazione, da parte di soggetti abilitati. In tali casi alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata una dichiarazione del Direttore Lavori, che si fa carico di controllare le fasi di lavorazione, in merito alla effettuata verifica che il soggetto (privato) è in grado di realizzare le opere. Deve inoltre essere allegata una dichiarazione del titolare della pratica edilizia (resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/00) in merito alla qualificazione dei lavori ed alla necessità di adempimenti in materia di sicurezza sul lavoro.125.2

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

- le opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- il nominativo del progettista delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- i dati identificativi dell'impresa installatrice degli impianti, di cui all'art. 1 del DM 22.01.2008 n. 37, e, se è prevista la redazione del progetto da parte dei soggetti indicati all'art. 5, comma 2 dello stesso DM, il nome del progettista dell'impianto o degli impianti;
- ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

125.3 Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del 81/2008 sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto.

125.4 Gli obblighi di cui ai due precedenti commi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di permesso di costruire e sono soggette al deposito di DIA od alla semplice comunicazione.

125.5 Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza

urbanistica o architettonica è tenuto, a seguito di prescrizione inserita nel permesso di costruire, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

#### **art. 126 Prescrizioni per il cantiere**

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

126.2 In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del DLgs 81/2008 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli art. 12 e 13 dello stesso decreto.

126.3 Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

126.4 Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

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

#### **art. 127 Interruzione dei lavori**

127.1 Nel caso che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare dell'atto abilitativo alla esecuzione degli stessi deve darne immediata comunicazione al dirigente o al responsabile del servizio indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro. In caso di inadempienza, l'autorità competente dispone gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

127.2 Qualora il direttore dei lavori venga sostituito, i lavori devono essere sospesi fino a quando non sia presentata dichiarazione scritta del subentrante al dirigente o al responsabile del servizio.

127.3 In ogni caso la ripresa dei lavori dovrà essere comunicata formalmente al dirigente o al responsabile del servizio.

#### **art. 128 Documenti da conservare presso il cantiere**

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

- permesso di costruire e relativi elaborati di progetto o denuncia di inizio attività, dalla quale risulti la data di ricevimento della stessa e relativi elaborati di progetto;
- denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori, nei casi di cui alla L. 1086/71;
- documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di



- impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di risulta alla discarica, regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti;
  - piano di sicurezza nei casi di cui al DLgs 81/2008 ;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

128.2 Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del DLgs 81/2008 sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto.

#### **art. 129 Occupazione di suolo pubblico**

129.1 Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico trovano applicazione le disposizioni di cui agli art. 20 e 21 del DLgs 285/92, nonché le ulteriori disposizioni comunali di cui al "Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa", le cui disposizioni e procedure si intendono qui richiamate.

#### **art. 130 Comunicazione di ultimazione lavori**

130.1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal professionista abilitato, certificando la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. Dopo l'avvenuta comunicazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di permesso di costruire.

130.2 Quando, per inerzia del titolare dell'atto abilitativo e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla loro esecuzione continua a mantenere le responsabilità previste dalla legge, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 29 del DPR 380/01.

130.3 Alla comunicazione di ultimazione dei lavori è allegata la certificazione del direttore dei lavori, o di altro professionista abilitato, della conformità delle opere eseguite sulle coperture alle misure preventive e protettive, di cui alla sezione II della DPGR 62/05. Tale disposizione è valida anche per le varianti in corso d'opera che non comportino la sospensione dei relativi lavori di cui all'articolo 83, comma 12 della LR 1/2005, nonché in tutti i casi in cui non siano state apportate modifiche al progetto contenuto nel titolo abilitativo, anche riferito all'ultima variante comportante la sospensione dei relativi lavori.

130.4 L'elaborato tecnico della copertura, completo di tutta la documentazione di cui all'articolo 5, comma 4 della DPGR 62/05, è consegnato dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista, dal direttore dei lavori al proprietario del fabbricato o altro soggetto avente titolo.

130.5 Alla comunicazione di ultimazione dei lavori devono essere inoltre allegati:

- dichiarazione, sottoscritta dal direttore dei lavori, con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici, di cui alla L 10/91, depositato presso i competenti uffici comunali, prima dell'inizio dei lavori (nel caso in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una

dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici);

- attestato di certificazione energetica dell'edificio come realizzato, ai sensi dell'art. 8, comma 4, del D. Lgs. 192/05, pena l'inefficacia della comunicazione di ultimazione lavori, in tutti i casi nei quali è obbligatorio presentare la documentazione progettuale di cui all'art. 28 della L. 10/91. Nelle more dell'entrata in vigore delle Linee Guida Nazionali, l'attestato di certificazione energetica è sostituito dall'attestato di qualificazione energetica.
- dichiarazione di conformità degli impianti, di cui all'art. 7 del DM 22/01/2008 n. 37, redatto dall'impresa installatrice.

#### **art. 131 Altri adempimenti**

131.1 Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di abitabilità o agibilità, il concessionario deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- richiesta del numero civico all'ufficio toponomastica del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
- richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
- domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui al precedente punto)
- richiesta all'Ufficio del Genio Civile del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte dell'Ufficio stesso.

#### **art. 132 Opere soggette ad attestazione di agibilità**

132.1 Ai sensi dell'art. 86 della LR 01/05, la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria per utilizzare:

- gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
- gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;
- gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso.

132.2 La certificazione di abitabilità o agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli ambienti e prosciugatura dei muri, abbattimento delle barriere architettoniche, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate quanto dispone la normativa vigente. La certificazione deve essere attestata dal direttore dei lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare dell'atto abilitativo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori.

132.3 La certificazione di abitabilità o agibilità deve essere attestata una volta ultimati i lavori e certificata la conformità ovvero una volta applicate le sanzioni amministrative, nei casi previsti dal titolo VIII Capo I della stessa legge regionale, e certificata la conformità.

132.4 Sono fatte salve le procedure disciplinate dal DPR 447/98 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi.

132.5 Il raccordo con le disposizioni del presente capo sarà effettuato con provvedimenti dello sportello unico per le attività produttive.

132.6 La certificazione deve essere corredata dalla documentazione obbligatoria, definita al successivo articolo, e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria.

132.7 La certificazione ha validità solo se corretta sotto il profilo formale e completa della documentazione obbligatoria.

### **art. 133 Documentazione obbligatoria per la certificazione di agibilità/abitabilità**

133.1 La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità, salvo quanto previsto al comma 4 del precedente articolo, è costituita da:

- modello predisposto dal Servizio Edilizia , allegato al presente regolamento, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua parte, indicando eventualmente con la dicitura "non occorre" la non necessità di adempimenti o di documentazione;
- certificato di collaudo delle opere in c.a. e a struttura metallica depositato presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi della L 1086/71;
- relazione finale con dichiarazione di rispondenza alle norme antisismiche di cui alla L 64/74 depositata presso l'Ufficio del Genio Civile;
- nel caso in cui le caratteristiche costruttive costituiscano garanzia delle prestazioni termiche dell'edificio, alla certificazione di abitabilità deve essere allegata dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori), con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto presentato, ed allegata documentazione fotografica redatta in corso d'opera;
- I requisiti di risparmio energetico dovranno essere certificati da tecnico abilitato specializzato, diverso dal progettista e o dal Direttore dei Lavori, mediante redazione di certificazione relativa ad Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto in conformità e secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, certificando, nel caso di edifici di nuova costruzione, sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il cui rilascio è successivo all'entrata in vigore della Variante n. 9 Regolamento Urbanistico, la classe energetica A dell' edificio (all'allegato 4 del DM 26.06.2009). Il mancato rispetto di tale disposizione comporta l'impossibilità di attestare l'abitabilità dell'unità immobiliare e l'obbligo di adeguamento con la realizzazione degli interventi necessari al raggiungimento dell'obiettivo di efficienza energetica entro un termine prefissato dal comune.
- certificato prevenzione incendi, o verbale di collaudo, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a m. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a m. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli quando le stesse costituiscono la dotazione minima di spazi per parcheggi). Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco;
- certificato di collaudo degli impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche, o dichiarazione di rispondenza, per gli impianti eseguiti prima del 27.03.2008, di cui all'art. 7, comma 6 del DM del 22.01.2008 n. 37;

- dichiarazioni di conformità degli impianti, di cui all'art. 7, comma 1 e seguenti, del DM del 22.01.2008 n. 37, complete degli allegati obbligatori denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale;
- dichiarazione redatta da un tecnico abilitato, che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. Tale dichiarazione deve essere resa sotto forma di perizia giurata qualora si tratti di interventi in cui deve essere assicurata l'"accessibilità";
- estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo;
- dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991);
- copia del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b) del Dlgs 81/2008, ove, ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione;
- elaborato tecnico della copertura, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della DPGR 62/R/2005;
- dichiarazione redatta da un tecnico abilitato, che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto dei parametri individuati nella tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 05/12/1997 e la conformità alle specifiche di progettazione acustica. Nel caso di varianti al progetto iniziale dovrà essere allegata una relazione integrativa a quella depositata, prima del rilascio del permesso di costruire, che dettagli le variazioni apportate.

133.2 La documentazione, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

#### **art. 134 Salubrità delle costruzioni**

134.1 Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

#### **art. 135 Procedura per l'istruttoria della certificazione di agibilità/ abitabilità**

135.1 L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

135.2 Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione, il settore Assetto del Territorio provvede a verificare la completezza formale delle certificazioni pervenute.

135.3 Qualora la attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme, entro lo stesso termine il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta all'interessato, sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità e la decorrenza dei termini di cui al successivo articolo del presente regolamento edilizio. I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.

135.4 I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una ed una sola volta e, per quanto riguarda la documentazione presentata, esclusivamente nei casi in cui necessiti integrarla con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente.

#### **art. 136 Controlli e verifiche**

136.1 Le ispezioni di cui all'art. 86 della LR 01/05, (e cioè quelle tese a verificare l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile) sono effettuate a campione, con le modalità

prescritte dal presente articolo. Le ispezioni sono eseguite dai tecnici del servizio edilizia coadiuvato dalla AUSL.

136.2 Ogni 180 (centottanta) giorni sarà sorteggiato il 20% della certificazione presentata, arrotondando eventualmente all'unità superiore. In ciascuno degli immobili interessati dal sorteggio, verrà effettuato specifico sopralluogo, nel corso del quale saranno sottoposti a verifiche anche gli impianti secondo quanto disposto dall'art. 14 della L 46/90 e dall'art. 4 del DPR 392/94.

136.3 I sopralluoghi saranno, di regola, effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle certificazioni.

136.4 Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà rilasciata una certificazione di insussistenza di elementi ostativi all'utilizzazione dell'immobile. In caso contrario sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando i dovuti provvedimenti.

137.4 Nell'ambito della verifica dell'abitabilità, devono essere previsti accertamenti anche strumentali sui requisiti acustici passivi degli edifici in relazione alla specifica destinazione d'uso.

#### **art. 137 Sanzioni relative alla mancata applicazione della disciplina sull'esecuzione dei lavori**

137.1 Fatte salve le diverse sanzioni di legge e del presente Regolamento Edilizio, disciplinate all'art. 4, chiunque violi le disposizioni del presente capo, ove non diversamente disciplinato dal presente articolo, è soggetto alla corresponsione di una sanzione amministrativa.

137.2 Di seguito sono riportate le infrazioni da sottoporre a sanzione amministrativa:

- violazioni dell'art. 128 del presente Regolamento Edilizio:
  - mancanza in cantiere dei documenti prescritti;
- violazioni dell'art. 129 del presente Regolamento Edilizio:
  - occupazione di suolo pubblico senza autorizzazione o inosservanza delle prescrizioni contenute nella autorizzazione;
- violazioni dell'art. 125 del presente Regolamento Edilizio:
  - mancata comunicazione di inizio dei lavori;
  - ritardata comunicazione di inizio dei lavori;
  - mancanza in cantiere del cartello con l'indicazione dei dati;
- violazioni dell'art. 127 del presente Regolamento Edilizio:
  - mancata comunicazione di interruzione dei lavori e di successiva ripresa dei lavori stessi e mancata comunicazione della sostituzione del direttore dei lavori;
  - ritardata comunicazione di interruzione dei lavori e di successiva ripresa dei lavori stessi e ritardata comunicazione della sostituzione del direttore dei lavori;
- violazioni dell'art. 130 del presente Regolamento Edilizio:
  - mancata comunicazione di ultimazione dei lavori;
  - ritardata comunicazione di ultimazione dei lavori;
  - nel caso in cui i lavori non siano terminati nell'arco di tempo stabilito dall'atto abilitativo, la mancata o ritardata comunicazione dello stato dei lavori.

137.3 Resta salva la responsabilità civile e penale dei soggetti responsabili delle violazioni che dovessero recare danni a persone o cose di qualunque proprietà.

137.4 L'applicazione delle sanzioni deve avvenire individuando il responsabile dell'infrazione in conformità alle norme vigenti.

**TITOLO IV    NORME TECNOLOGICHE****Capo I    Norme generali****art. 138    Ambito di applicazione**

138.1    Le prescrizioni di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.

138.2    Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.

138.3    Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

**art. 139    Salubrità del terreno**

139.1    È vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

139.2    Le terre e rocce da scavo, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti, possono essere utilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purché:

- siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti;
- sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;
- l'utilizzo integrale della parte destinata a riutilizzo sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti ed autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;
- sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;
- sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica ai sensi del titolo V della parte quarta del Decreto Legislativo n. 152 del 03.04.2006;
- le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate ed avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non è contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;
- la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata.

**art. 140    Materiali da costruzione**

140.1    In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

140.2    Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNiBioedilizia.

140.3    I materiali e gli elementi che delimitano spazi chiusi di fruizione dell'utenza, non devono emettere

gas, vapori, polveri, particelle o radiazioni dannose per gli utenti, sia in condizioni normali d'esercizio, sia in condizioni critiche e devono avere:

- durata e resistenza al fuoco ed all'usura, stabilità nel tempo, inattaccabilità da muffe, insetti e roditori;
- garanzia di comfort interno: antistaticità e ridotta conducibilità elettrica, traspirabilità ed igroscopicità, elevata inerzia termica, isolamento acustico, gradevolezza al tatto, alla vista e all'odorato.

140.4 Alle caratteristiche dei materiali, per raggiungere il soddisfacimento dei requisiti sopra descritti, va integrata la buona tecnica e gli specifici accorgimenti costruttivi, ed in particolare il rispetto di tutte le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme sull'uso di specifici materiali da costruzione:

- Esclusione e bonifica di materiali contenenti fibre di amianto.
- Adeguamento alle norme vigenti sugli usi delle fibre minerali (Nel caso di uso nelle costruzioni queste devono essere sempre opportunamente trattate in modo da escluderne l'eventualità di cessione all'ambiente. L'impiego deve essere segnalato nel progetto ed individuata l'ubicazione al fine di consentire interventi di manutenzione, ristrutturazione o/o demolizione in condizioni di sicurezza).
- Eventuale presenza di formaldeide libera nell'aria (anche quale tracciante di altre sostanze inquinanti), in concentrazione  $< 0,1 \text{ mg/m}^3$ .
- Eventuale presenza di polveri nell'aria, in concentrazione  $< 0,1 \text{ mg/m}^3$ .
- Eventuale presenza di gas Radon fuoriuscito dal terreno,  $< 5 \text{ mSv/anno}$

#### **art. 141 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

141.1 Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.

141.2 Gli scannafossi non potranno comunque avere ampiezza maggiore di m. 1,50.

141.3 Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

141.4 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento di progetto.

#### **art. 142 Riscaldamento degli edifici**

142.1 Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

142.2 Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

142.3 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo (si considera tale una temperatura interna di  $18^\circ$  nella stagione invernale).

142.4 Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla L. 10/91 ed alle relative norme tecniche di cui al DPR 412/93. I progetti degli impianti sono elaborati secondo la regola dell'arte. I progetti elaborati in conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle guide e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano redatti secondo la regola dell'arte.



142.5 Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo. All'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti previsti dal D.M.37/2008

142.6 Al fine di ridurre i consumi energetici per il riscaldamento dell'edificio è suggerito l'impiego di sistemi solari passivi, cioè di dispositivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica finalizzati al riscaldamento degli ambienti interni.

142.7 I sistemi solari passivi sono composti da elementi tecnici "speciali" dell'involucro edilizio che forniscono un apporto termico "gratuito" aggiuntivo, rispetto agli elementi tecnici ordinari, tramite il trasferimento, all'interno degli edifici, di calore generato per effetto serra. Questo trasferimento avviene sia per irraggiamento diretto attraverso vetrate, sia per conduzione attraverso le pareti, sia per convezione, quando sono presenti aperture di ventilazione.

142.8 In relazione al tipo, prevalente, di trasferimento del calore ed al circuito di distribuzione dell'aria, si differenziano sistemi ad incremento diretto, indiretto ed isolato. I principali tipi di sistemi solari passivi utilizzabili in edifici residenziali sono:

- serra;
- parete ad accumulo convettiva (Muro di Trombe);
- sistemi a guadagno diretto.

142.9 Nello scegliere, dimensionare e collocare un sistema solare passivo, si deve tenere conto dei possibili effetti di surriscaldamento, che possono determinarsi nelle stagioni intermedie, oltre che in quella estiva; per ovviarvi, è necessario progettare in modo opportuno sistemi di oscuramento e di ventilazione variabile.

142.10 Le serre devono essere dotate di sistemi che consentano un'accentuata variabilità di assetto, per renderle il più possibile apribili in estate.

142.11 Devono inoltre essere studiate schermature mobili per la protezione delle superfici trasparenti, in particolare quelle orizzontali e quelle verticali con esposizione Ovest, dai raggi solari nei periodi caldi. Tali schermature possono essere tende, veneziane, pannelli, vegetazione. Affinché siano efficaci, è opportuno che siano collocate all'esterno delle superfici trasparenti e che siano di colore chiaro. Per assicurare un buon comportamento termico e per ridurre il pericolo di condensa superficiale è raccomandabile l'uso di vetro camera; mentre per le coperture si deve impiegare cristallo antisfondamento.

142.12 È consigliabile che il solaio di calpestio venga rialzato per garantire una camera d'aria d'accumulo e che vengano usati materiali con buona inerzia termica, tipo mattoni o piastrelle in cotto; l'inserimento di ventoline migliora lo scambio d'aria tra i locali che si affacciano sulla serra

### **art. 143 Camini e canne fumarie**

143.1 In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del DPR 412/93.

143.2 Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:

- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non

dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

143.3 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alla L. 615/66 nonché delle Norme UNI-CIG 7129/92.

143.4 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate Norme UNI-CIG 7129/92.

143.5 La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

143.6 Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui al punto 4.3.4 delle Norme UNI-CIG 7129/92.

143.7 I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.

143.8 Sarà ammesso che detti condotti sbocchino in diversa posizione solo a condizione che siano mantenuti ad una distanza da finestre o prese d'aria di locali abitabili non inferiore a quella prescritta per i condotti di evacuazione dei prodotti della combustione con scarico orizzontale a parete.

143.9 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento di progetto.

#### **art. 144 Apparecchi a fiamma libera**

144.1 In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129/92.

#### **art. 145 Isolamento termico degli edifici**

145.1 Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla L. 10/91 ed al DPR 412/93. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91.

145.2 Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli art. 1 e 2 del DPR 1052/77, di procedere all'isolamento termico delle

medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/91. La relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori.

145.3 Le dispersioni di calore attraverso l'involucro edilizio possono essere ridotte adottando componenti ad elevata resistenza termica.

145.4 Per quanto riguarda i componenti di involucro opachi è raccomandabile:

- definire una strategia complessiva di isolamento termico (isolamento concentrato o ripartito, struttura leggera o pesante, facciata ventilata tradizionale, facciata ventilata "attiva", ecc.);
- scegliere il materiale isolante e il relativo spessore, tenendo conto delle caratteristiche di conduttività termica, permeabilità al vapore, comportamento meccanico (resistenza e deformazione sotto carico), compatibilità ambientale (in termini di emissioni di prodotti volatili e fibre, possibilità di smaltimento, ecc.);
- verificare la possibilità di condensa interstiziale e posizionare se necessario una barriera al vapore.

145.5 Per quanto riguarda i componenti vetrati è raccomandabile:

- non impiegare vetri semplici ma vetro camere se possibile basso - emissivi o speciali (con intercapedine d'aria multipla realizzata con pellicole, con intercapedine riempita con gas a bassa conduttività, con materiali isolanti trasparenti, ecc.);
- utilizzare telai in metallo con taglio termico, in PVC, in legno;
- isolare termicamente il vano di incasso dell'avvolgibile.

145.6 Al fine di ottenere un raffrescamento passivo dell'edificio le strategie di riferimento consistono nell'impiego di schermature naturali e/o artificiali (orizzontali e verticali; esterne ed interne), creazione di correnti d'aria, captazione di aria più fresca da porticati, gallerie, patii coperti esposti opportunamente e scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici esterne di pertinenza degli edifici allo scopo di ridurre le temperature superficiali esterne.

145.7 Le schermature orizzontali sono efficaci se impiegate sulla facciata sud dell'edificio in quanto impediscono la penetrazione della radiazione solare nel periodo estivo, consentendolo in quello invernale.

145.8 Le schermature verticali sono efficaci con ogni orientamento quando la direzione dei raggi solari non è contenuta in un piano parallelo a quello dello schermo, e forma con esso un angolo di incidenza sufficientemente ampio da impedire la penetrazione dei raggi stessi.

145.9 Le schermature esterne sono molto più efficaci di quelle interne come strumento di controllo solare in quanto respingono la radiazione solare prima che penetri in ambiente, evitando che il vetro si riscaldi e si inneschi un micro effetto serra tra superficie dello schermo e vetro.

145.10 La creazione di correnti d'aria è effettuata mediante captazione dell'aria già raffrescata dalle facciate esposte alle brezze estive prevalenti e/o predisposizione di sistemi di camini e/o aperture tra solai funzionali all'uscita di aria calda dall'alto e/o al richiamo di aria fresca da ambienti sotterranei. La portata d'aria realizzabile con tale tecnica è proporzionale all'area netta di apertura, all'angolo di incidenza del vento sul piano dell'apertura e alla differenza di pressione tra le due aperture. Tale differenza è massima per aperture collocate, rispettivamente, quella d'ingresso dell'aria sul lato sovrappressione, e quella d'uscita, sul lato in depressione (ovvero quando le aperture sono collocate su pareti opposte), con angolo d'incidenza del vento compreso tra la perpendicolare e 30°.

#### **art. 146 Isolamento acustico degli edifici**

146.1 Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento degli edifici esistenti, di ristrutturazione edilizia, limitatamente ai casi di demolizione e ricostruzione, e nei casi di ristrutturazione globale, nonché negli interventi di mutamento di destinazione d'uso, gli edifici devono rispettare le prescrizioni della L. 447/95 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al DPCM 5.12.1997 ed ai relativi parametri di cui alla tabella B dell'Allegato A), e successive modifiche ed integrazioni, nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività. I requisiti del potere fonoisolante tra partizioni sono da intendersi tra unità immobiliari distinte. Si applicano invece anche all'interno della medesima unità immobiliare i limiti di rumore da calpestio.

146.2 I requisiti acustici sono a tutti gli effetti requisiti igienico sanitari e, come tali, possono influenzare il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia. Per cui la mancata protezione da rumore dell'edificio comporterà l'assenza di abitabilità/agibilità dello stesso.

146.3 Gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato. I materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
- i rumori provenienti da attività lavorative.

146.4 Le strategie progettuali da applicare in merito all'isolamento acustico delle facciate riguardano i seguenti aspetti:

- Posizionamento ed orientamento dell'edificio: occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.)
- Distribuzione degli ambienti esterni: i locali che necessitano di maggiore quiete (per esempio la camera da letto) dovranno essere preferibilmente situati lungo il lato dell'edificio meno esposto al rumore esterno.

Ad integrazione di quanto scritto ai seguenti comma si rimanda alle Linea Guida della Regione Toscana, approvate con DGR 176/2007, in merito agli accorgimenti progettuali per migliorare la protezione acustica.

146.5 Elementi involucro esterno: dovranno essere utilizzati materiali naturali con elevato potere fonoisolante. Per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di vetri stratificati o di retrocamere con lastre di spessore differente e telai a bassa permeabilità all'aria. Inoltre, la progettazione dovrà puntare anche alla riduzione delle trasmissioni laterali attraverso una scelta idonea delle partizioni e la riduzione dei ponti acustici. Particolare attenzione dovrà essere posta alla trasmissione dovuta al vano di incasso dell'avvolgibile, che quando presente dovrà essere adeguatamente insonorizzato; quando possibile sarebbe preferibile (ai fini dell'isolamento acustico di facciata) utilizzare persiane esterne. Infine, per le facciate esposte verso strade a maggiori traffico, è possibile ottenere una mitigazione acustica utilizzando terrazze a tasca con parapetti in

muratura di altezza idonea.

146.6 Le strategie progettuali da applicare in merito all'isolamento acustico delle partizioni interne riguardano i seguenti aspetti:

- Studiare adeguatamente la collocazione delle parti condominiali (vano scale, ascensore) rispetto alle unità abitative e curarne gli aspetti di progettazione acustica al fine di contenere le trasmissioni di rumore aereo, nonché strutturale.
- Evitare di porre in adiacenza locali di distinte unità immobiliari con maggiori esigenze di privacy (ad es. camera da letto con altra camera, oppure con locale servizi ecc.) .
- Progettualmente occorre curare la riduzione delle trasmissioni laterali attraverso una scelta idonea delle partizioni e la riduzione dei ponti acustici.
- Isolare acusticamente tubazioni di scarico, idrotermosanitarie, nonché cavidotti e varie apparecchiature elettriche incassate a parete. Curare la posizione delle scatole incassate al fine di contenere la perdita di isolamento della parete (evitare, ad es. la posa contrapposta di punti luce).

Circa i materiali insonorizzanti, sono preferibili quelli naturali o quelli riciclabili.

146.7 Distribuzione degli ambienti interni: una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. Le aree che richiedono maggiore protezione sonora (es. camere da letto) devono essere collocate il più lontano possibile dagli ambienti adiacenti più rumorosi (es. cucine, bagni). È preferibile, quando necessario porre le aree critiche lungo le pareti di confine, disporre in modo adiacente gli ambienti con la stessa destinazione d'uso o compatibili.

146.8 Partizioni interne: al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale (flanking transmission). Nelle strutture in cls. i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali, in alternativa, si possono adottare supporti resilienti per i tramezzi o pavimenti galleggianti per ciascuna unità abitativa. Nelle costruzioni a telaio, in legno e/o acciaio per travi e pilastri è più facile che si verifichino propagazioni del rumore attraverso gli elementi di connessione.

146.9 Le strategie progettuali da applicare in merito all'isolamento acustico da calpestio e da agenti atmosferici, riguardano i seguenti aspetti:

- opportuni interventi di isolamento strutturale: è infatti determinante la trasmissione per via strutturale
- realizzazione di pavimenti galleggianti con impiego di materiali resilienti fra solaio e massetto sottopavimento, eventualmente accoppiando materiali anche massivi; lo scopo è ottenere una desolidarizzazione. proseguendo la posa del materiale resiliente per almeno 10-15 cm lungo le pareti perimetrali o, qualora possibile, proseguendo sotto le pareti stesse.
- una ulteriore soluzione , molto usata nei locali a destinazione commerciale e/o ricettiva, è quella di porre nel locale sottostante un idoneo controsoffitto (meglio se fonoassorbente e con materiali naturali o riciclabili) sospeso elasticamente e posto a distanza sufficiente a creare un cuscino smorzante
- utilizzare delle opportune disconnessioni per i battiscopa

146.10 I materiali resilienti debbono avere anche una buona resistenza a compressione ed essere

impermeabili, altrimenti possono perdere le loro caratteristiche sia durante la posa, sia durante il getto del massetto soprastante, nonché debbono mantenerle nel tempo onde evitare fessurazioni nel pavimento o decadimenti prestazionali inaccettabili.

146.11 Le strategie progettuali da applicare in merito all'isolamento acustico dei sistemi tecnici, riguardano i seguenti aspetti:

- Gli impianti di riscaldamento, di ventilazione e di condizionamento dell'aria costituiscono fonte di rumore di tipo continuo e come tali dovrebbero essere collocati in modo opportuno rispetto alle unità abitative. Al fine di ridurre la propagazione del rumore sia per via strutturale (vibrazioni) che per via aerea gli impianti dovrebbero essere opportunamente isolati.
- Richiedere ai possibili fornitori, e comunque prevederlo nei capitolati e specifiche di appalto, di consegnare idonea documentazione che certifichi le caratteristiche di potenza sonora in banda di frequenza degli impianti (ventilconvettori, aspiratori, UTA, caldaie, bruciatori, pompe, gruppi frigoriferi, pompe di calore, ascensori...)

146.12 Per le tubazioni di scarico, oltre alla scelta di tubazioni con materiali "silenti" (certificati), spesso occorre adottare idonei rivestimenti in materiale fonoisolante e/o fonoassorbente. Inoltre, dove possibile, è preferibile realizzare idonei cavedi insonorizzanti, all'interno dei quali far passare le tubazioni con appositi collari in materiale resiliente al fine di ridurre le vibrazioni e quindi trasmettere rumori per via strutturale

146.13 La rumorosità degli impianti idrosanitari può essere attenuata ricorrendo ad alcune precauzioni:

- evitare curve a 90° e bruschi restringimenti di sezione
- posizionare i bagni non adiacenti alle camere da letto
- collocare il wc vicino alla colonna di scarico
- adottare sciacquoni "a due vie" (si assolve così anche al risparmio idrico)
- interporre del materiale elastico tra lo scarico e le strutture murarie

146.14 Il rumore causato dall'ascensore può essere ridotto:

- installando le macchine su una base inerziale sospesa elasticamente
- fonoisolando adeguatamente il vano macchine
- impiegando componenti certificati di alta qualità ai fini acustici.

#### **art. 147 Energia elettrica**

147.1 Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

147.2 Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

#### **art. 148 Impianti elettrici**

148.1 In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi del DM 37/2008 46/90, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati. I progetti degli impianti sono elaborati secondo la regola dell'arte. I progetti elaborati in

conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle guide e alle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano redatti secondo la regola dell'arte.

148.2 Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, alla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui al DM 37/2008

#### **art. 149 Esposizione a campi elettromagnetici**

149.1 Le strategie progettuali che si possono adottare per minimizzare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) negli ambienti interni sono principalmente le seguenti:

- a livello dell'unità abitativa:
  - impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici ed elettronici a bassa produzione di campo;
  - configurazione della distribuzione dell'energia elettrica nei singoli locali secondo lo schema a "stella";
  - impiego del disgiuntore di rete nella zona notte per l'eliminazione dei campi elettrici in assenza di carico a valle;
- a livello dell'organismo abitativo:
  - evitare l'adiacenza delle principali sorgenti di campo magnetico presenti nell'edificio con gli ambienti interni, mantenere quindi la massima distanza possibile da cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti e dorsali di conduttori;
  - a livello del lotto:
    - evitare di collocare l'edificio presso stazioni e cabine primarie;
    - nella scelta della collocazione degli edifici, verificare preventivamente, tramite misurazione e simulazione, il livello dei campi elettrici e magnetici a 50 Hz che saranno presenti;
    - mantenere una fascia di sicurezza tra l'edificio e gli elettrodotti realizzati con conduttori nudi in modo da ottenere esposizioni trascurabili (inferiori a  $0,2 \mu\text{T}$ ) ai campi magnetici a bassa frequenza negli ambienti interni;
    - mantenere una distanza di sicurezza da linee elettriche a media e bassa tensione in modo da garantire, quale obiettivo di qualità, una esposizione negli ambienti interni al campo magnetico a 50 Hz inferiore a  $0,2 \mu\text{T}$ ;

#### **art. 150 Prevenzione incendi**

150.1 Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.

150.2 Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali.

150.3 La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

#### **art. 151 Centrali termiche**

151.1 Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

#### **art. 152 Rifornimento idrico**

152.1 Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.

152.2 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

152.3 Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua. È consigliabile la previsione, in fase progettuale, di serbatoi di accumulo al fine di non sovraccaricare l'impianto di distribuzione cittadino durante le ore di maggiore richiesta di fornitura idrica.

152.4 Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a m. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

#### **art. 153 Requisiti relativi alla riservatezza.**

153.1 Nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune, siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, il parapetto delle finestre ivi prospettanti deve presentare una altezza non inferiore a m. 1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni medesimi. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che in ogni caso evitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.

#### **art. 154 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.**

154.1 Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

154.2 Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno m. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a m. 1,10.

154.3 Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a m. 1,00.

154.4 I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

154.5 Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a m. 1,50 dal calpestio esterno,



dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale, a meno che non sia previsto apposito impianto esterno che consenta la sostituzione e il lavaggio in condizioni di sicurezza.

154.6 Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

154.7 In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento e da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

154.8 Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

154.9 Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

154.10 Gli spazi privati di uso comune, in condizioni meteorologiche normali, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

154.11 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

154.12 Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

154.13 Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

154.14 Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

#### **art. 155 Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza**

155.1 Il presente articolo si applica agli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria.

155.2 Nella elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi di cui al comma precedente deve essere prevista l'applicazione di misure preventive e protettive di cui alla DPGR 62/R/2005, per la porzione di copertura interessata dal progetto.

155.3 L'elaborato tecnico della copertura, completo della documentazione di cui all'articolo 5, comma 4 della DPGR 62/05, deve essere messo dal proprietario dell'immobile a disposizione dei soggetti interessati, quali imprese edili, manutentori, antenisti, in occasione di ogni intervento da eseguirsi sulle coperture, aggiornato in occasione di interventi alle parti strutturali delle stesse e, in caso di passaggio di proprietà, consegnato al nuovo proprietario o avente titolo.

155.4 Nei casi di cui al primo comma del presente articolo, sono progettate e realizzate misure preventive

e protettive al fine di poter eseguire successivi lavori di manutenzione sulla copertura in condizioni di sicurezza; tale misure preventive e protettive sono finalizzate a mettere in sicurezza:

- il percorso di accesso alla copertura, che deve essere di tipo permanente;
- l'accesso alla copertura, che deve essere di tipo permanente;
- il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura, garantiti attraverso elementi protettivi permanenti.

155.5 Nei casi in cui non sia possibile adottare misure di tipo permanente, solo per gli interventi sul patrimonio esistente, nell'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 5 della DPGR 62/05 devono essere specificate le motivazioni in base alle quali tali misure risultano non realizzabili; devono altresì essere progettate e documentate le misure di tipo provvisorio previste in sostituzione.

155.6 Gli elementi di cui al quarto comma devono essere realizzati secondo le prescrizioni di cui ai seguenti commi.

155.7 I percorsi di accesso alla copertura possono essere interni o esterni e tali da consentire il passaggio di operatori, dei loro utensili da lavoro e di materiali in condizioni di sicurezza. Lungo l'intero sviluppo dei percorsi è necessario:

- che gli ostacoli fissi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati, siano chiaramente segnalati e, se del caso, protetti in modo da non costituire pericolo;
- che sia garantita una illuminazione di almeno venti lux;
- che sia previsto un dimensionamento in relazione ai carichi di esercizio, tenendo conto dei prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare, con una larghezza non inferiore a 0,60 metri per il solo transito dell'operatore;
- che i percorsi orizzontali abbiano i lati prospicienti il vuoto protetti contro il rischio di caduta dall'alto;
- che i percorsi verticali siano prioritariamente realizzati con scale fisse a gradini a sviluppo rettilineo; in presenza di vincoli costruttivi possono essere utilizzate scale fisse, scale retrattili, scale portatili.

155.8 Nel caso di percorsi non permanenti devono essere individuate posizioni e spazi in grado di ospitare le soluzioni prescelte, tali percorsi si realizzano tramite:

- scale opportunamente vincolate alla zona di sbarco;
- apparecchi di sollevamento certificati anche per il trasferimento di persone in quota;
- apprestamenti, cioè le opere provvisorie necessarie ai fini della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori come ponteggi, trabattelli, ponti su cavalletti, impalcati, parapetti, andatoie, passerelle.

155.9 La copertura deve essere dotata almeno di un accesso, interno od esterno, in grado di garantire il passaggio ed il trasferimento di un operatore e di materiali ed utensili in condizioni di sicurezza. In particolare un accesso interno deve possedere le seguenti caratteristiche:

- ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza minima di m. 0,70 ed un'altezza minima di m. 1,20;
- ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, il lato inferiore libero di passaggio deve essere almeno m. 0,70 e comunque di superficie non inferiore a m<sup>2</sup> 0,50;
- i serramenti delle aperture di accesso non devono presentare parti taglienti o elementi sporgenti ed il sistema di apertura dell'anta deve essere agevole e sicuro.

155.10 Il transito sulle coperture deve garantire, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta in

sicurezza per i lavori di manutenzione mediante elementi protettivi, quali:

- parapetti;
- linee di ancoraggio, cioè le linee flessibili tra ancoraggi strutturali a cui si può applicare il dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
- dispositivi di ancoraggio, cioè l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
- passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali;
- reti di sicurezza;
- impalcati;
- ganci di sicurezza da tetto, cioè gli elementi da costruzione posti sulla superficie di un tetto a falde per assicurare le persone e per fissare carichi principalmente utilizzati per la manutenzione e la riparazione dei tetti secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 517.

155.11 Per dispositivo di protezione individuale (DPI) contro le cadute dall'alto, si intende il dispositivo atto ad assicurare una persona ad un punto di ancoraggio in modo da prevenire o arrestare in condizioni di sicurezza una caduta dall'alto secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;g) per sistema di arresto caduta, il sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto comprendente un'imbracatura per il corpo e un sottosistema di collegamento ai fini dell'arresto caduta secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363; per punto di ancoraggio, si intende l'elemento a cui il dispositivo di protezione individuale può essere applicato dopo l'installazione del dispositivo di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795.

155.12 L'impiego di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto è consentito solo per brevi spostamenti o laddove le linee di ancoraggio risultino non installabili per le caratteristiche delle coperture.

#### **art. 156 Impianti igienici**

156.1 I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.

156.2 Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.

156.3 Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno m. 2,00.

156.4 Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

156.5 I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. È ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

156.6 Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.

156.7 La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in

alto sul tetto.

156.8 Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

#### **art. 157 Scale**

157.1 Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

157.2 Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a m<sup>2</sup> 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a m<sup>2</sup> 400.

157.3 Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a m<sup>2</sup> 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).

157.4 Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

157.5 In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

157.8 Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a m. 1,20;
- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a m. 1,20;
- parapetti di altezza non inferiore a m. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a m. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

157.9 Può essere fatta eccezioni alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

157.10 Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aerazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.

157.11 Non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questo risultino aerati ed illuminati direttamente.

157.12 Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:

- larghezza non inferiore a m. 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a m. 0,90 (misurata al centro della pedata).

157.13 Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili.

#### **art. 158 Cortili**

158.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

158.2 Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore a m. 10,00;
- la distanza minima di cui al precedente punto potrà essere ridotta a m. 6,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a m. 10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

158.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di m. 6,00; quando la parete più bassa ecceda i 10 m. si applicano i disposti di cui al precedente comma;
- ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, si applicano le norme di cui al precedente comma.

158.4 Nel caso di cortili di forma irregolare le norme di cui ai commi precedenti si applicano limitatamente ai tratti di pareti da considerarsi finestrate secondo i criteri di cui all'art. 29 i cui valori, per gli interventi di cui al comma precedente, sono ridotti alla metà.

158.5 Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che non prevede la presenza continuativa di persone ad altro uso che invece preveda detta presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente, ambienti di lavoro, ambienti di ufficio, ecc.).

158.6 Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

158.7 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

158.8 Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

158.9 L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a m. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;
- la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di m. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a m./sec. 0,20.

#### **art. 159 Chiostrine**

159.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

159.2 Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a m<sup>2</sup> 12,00
- il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a m. 3,00

159.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a m<sup>2</sup> 10,50
- il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a m. 3,00

159.4 Le norme di cui ai precedenti punti non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma.

159.5 Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della

situazione igienico sanitaria in atto. Ai fini del presente comma si precisa come (ferme restando le prescrizioni del presente Regolamento in materia di rapporti aeroilluminanti) si consideri peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che invece ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione non permanente, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

159.6 Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

159.7 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

159.8 Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestra (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

159.9 Per quanto concerne finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili.

#### **art. 160 Cavedi**

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

160.2 I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

160.3 Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

160.4 Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

#### **art. 161 Antenne e parabole**

161.1 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi

o terrazze che non siano di copertura. Possono essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

161.2 Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

161.3 Le antenne e parabole devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via. È ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

161.4 Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

161.5 Qualesiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

161.6 L'installazione di antenne e parabole nel centro storico non può avvenire con pregiudizio del decoro architettonico degli edifici e del patrimonio storico, artistico e paesaggistico della città. Queste non potranno mai essere installate, anche al di fuori del Centro Storico su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.

161.7 Le antenne e parabole che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/04. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità qualora prevista dal DM 37/2008. Qualora, avvalendosi della possibilità di cui al comma 4., la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

161.8 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Nel caso in cui l'opera, oggetto di deroga, ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica non trova applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi regolare autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04.

161.9 Per quanto attiene le antenne e parabole, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di



manutenzione straordinaria che di ristrutturazioni generali riguardanti la copertura nel suo complesso.

#### **art. 162 Pompe di calore ed altri impianti tecnologici**

162.1 Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.

162.2 Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

162.3 Fatti salvi gli edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e gli edifici di valore di cui all'art 15 delle NTA del Regolamento Urbanistico, a meno che l'intervento sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo, la collocazione degli impianti, di cui al presente articolo, sulle coperture sarà in genere ammissibile:

- quando siano posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle eventuali murature emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesimi; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante;
- qualora siano collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale, prospettando su chiostrine o su spazi completamente interni all'edificio, senza che ciò provochi pregiudizio per il benessere termico ed acustico degli edifici confinanti;
- quando siano collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
- quando siano collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.

In ogni caso non è mai consentita sulle coperture l'installazione dei serbatoi di accumulo.

162.4 Tali impianti dovranno essere localizzati ed installati conformemente a quanto previsto relativamente alla tutela dall'inquinamento acustico e da altre forme di disturbo. In ogni caso l'espulsione nei cortili e nei chiassi, di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
- vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a m. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a m. 2 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;
- la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di m. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a

m./sec. 0,20.

162.5 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.

162.6 Le installazioni di pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e la conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità qualora prevista dal DM 37/2008.

**Capo II Smaltimento dei liquami**

Le norme di cui al presente capo sono da leggersi in coordinazione con il Regolamento dell'ente gestore del servizio. In caso di contrasto valgono le norme di cui al predetto Regolamento se non derogabili.

**art. 163 Acque pluviali ed acque reflue**

163.1 In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:

- acque pluviali,
- acque reflue.

163.2 Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.

163.3 Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.

163.4 In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in:

- acque nere;
- acque saponose.

163.5 Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

163.6 Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

**art. 164 Corpi ricettori finali**

164.1 I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

- pubblica fognatura
- corpo d'acqua superficiale
- suolo
- sottosuolo.

164.2 Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.

164.3 Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

164.4 Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

164.5 Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

#### **art. 165 Pubbliche fognature**

165.1 Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in:

- fognatura nera
- fognatura bianca
- fognatura mista

165.2 Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

165.3 È vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

165.4 Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

165.5 È vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

165.6 Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

165.7 Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento.

#### **art. 166 Abitanti equivalenti**

166.1 I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

166.2 Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue:

- un abitante equivalente ogni m<sup>2</sup> 35 di SUL (o frazione) negli edifici di civile abitazione
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

#### **art. 167 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali**

167.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

167.2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

167.3 Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

167.4 Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel

caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di m. 3,50) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

167.5 All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verificano un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

167.6 Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

167.7 L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque piovane deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. È tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

167.8 La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

167.9 Fatto salvo quanto previsto all'art. 68, le acque piovane possono essere smaltite mediante:

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

167.10 Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque piovane per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

#### **art. 168 Raccolta e smaltimento delle acque reflue**

168.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

168.2 Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

168.3 Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali:

- le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavei od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
- le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
- negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco;
- le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di

più condutture.

168.4 Le prescrizioni di cui al comma precedente valgono anche per gli edifici esistenti relativamente al singolo intervento progettato. In ogni intervento edilizio relativo al rifacimento dei bagni dovrà essere predisposto, fatti salvi eventuali e documentati impedimenti tecnici, condutture conformi a quanto prescritto al presente articolo o comunque predisposte a diventarlo in interventi successivi, qualora si tratti di bagni localizzati in piani intermedi di stabili non interamente interessati dagli interventi edilizi.

168.5 Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento, fatte salve norme più restrittive disposte dal gestore del servizio, in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

168.6 Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

168.7 Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto agli articoli seguenti o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

168.8 Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a  $m^3$  0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di  $m^3$  0,50.

168.9 Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo quanto previsto dal Regolamento dell'ente gestore.

168.10 Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

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

168.12 Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dal relativo articolo. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o subirrigazione a pettine.

168.13 Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dal relativo articolo.

168.14 Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui dal relativo articolo.

#### **art. 169 Fosse biologiche**

169.1 Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango. Esse non possono essere adottate per il trattamento delle acque nere nelle nuove installazioni. I parametri di cui ai comma successivi sono funzionali alla valutazione degli impianti esistenti.

169.2 Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

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

169.4 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 possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

169.5 Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

169.6 In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

- essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aereata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
- presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
- essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

169.7 Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

169.8 Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

169.9 Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), non inferiore a 150 litri per ogni abitante equivalente.

169.10 Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse:

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

169.11 Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali:

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra m. 1,50 e m. 1,70;
- in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) deve essere realizzato con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H", prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido.

169.12 Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

169.13 Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile.

169.14 Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

169.15 Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati.

169.16 Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato esterno da un rinfianco di calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 15, cosicché lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulle faccia esterna.

169.17 Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosidette ad anelli). Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresima e simili). Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

169.18 Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere protette da un idoneo rinfianco di calcestruzzo di spessore tale che lo spessore



- complessivo (parete della fossa più rinfiato) non sia mai inferiore a cm. 15;
- il fondo dello scavo dovrà essere privo di asperità e ben livellato con un getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto;
  - la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.

#### **art. 170 Fosse settiche tipo Imhoff**

170.1 Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.

170.2 Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

170.3 Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

170.4 Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità non inferiore a 40 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità minima pari a 100 litri per abitante equivalente, a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

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

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido.

170.6 Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche.

#### **art. 171 Depuratori ad ossidazione totale**

171.1 L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si 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.

171.2 I depuratori ad 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.

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

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

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

#### **art. 172 Altri tipi di depuratori**

172.1 Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

#### **art. 173 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione**

173.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

173.2 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 e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

173.4 La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 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) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

173.5 La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. 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.

173.6 La trincea deve seguire approssimativamente 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.

173.7 La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà 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 un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

173.8 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 secondo in seguenti parametri:

<i>tipo di terreno</i>	<i>sviluppo lineare per abitante equivalente</i>
sabbia sottile, materiale leggero di riporto.....	2 m./abitante
sabbia grossa e pietrisco .....	3 m./abitante
sabbia sottile con argilla .....	5 m./abitante
argilla con poca di sabbia .....	10 m./abitante
argilla compatta .....	non adatta

173.9 Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.

173.10 La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

173.11 Per l'esercizio si controllerà periodicamente 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.

#### **art. 174 Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti**

174.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

174.2 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 nel pozzo assorbente.

174.3 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.

174.4 La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto di cui al comma 2 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 ad 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.

174.5 Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

174.6 La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà 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 il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

174.7 La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

<i>tipo di terreno</i>	<i>superficie per abitante equivalente</i>
sabbia grossa e pietrisco .....	1 m <sup>2</sup> /abitante
sabbia fine .....	1,5 m <sup>2</sup> /abitante
argilla sabbiosa o riporto.....	2,5 m <sup>2</sup> /abitante
argilla con molta sabbia o pietrisco .....	4 m <sup>2</sup> /abitante
argilla con poca sabbia o pietrisco .....	8 m <sup>2</sup> /abitante
argilla compatta impermeabile.....	non adatta

174.8 Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertare mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

174.9 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verifichino 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.

**art. 175 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio**

175.1 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 impermeabili.

175.2 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.

175.3 Il sistema consiste in una trincea, profonda da m. 1,00 a m. 1,50 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.

175.4 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.

175.5 La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

175.6 Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo m. 2,00 per abitante equivalente.

175.7 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 per le normali condotte di sub-irrigazione.

175.8 Per l'esercizio si controllerà periodicamente 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.

#### **art. 176 Fitodepurazione**

176.1 L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento. L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

176.2 I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15 ) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

176.3 Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

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

176.5 In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

176.6 Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno m<sup>2</sup> 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di m<sup>2</sup> 6.

176.7 La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio:

*Arbusti*

Aucuba Japonica

*Fiori*

Auruncus Sylvester

Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Cornus Alba	Felci
Cornus Florida	Iris Pseudoacorus
Cornus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesarus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	Thuya Canadensis

176.8 Per l'esercizio si controllerà periodicamente 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.

**art. 177 Pozzi a tenuta**

177.1 È consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (L.R. 5/86). Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

## **TITOLO V     NORME VARIE**

### **art. 178   Numeri civici**

178.1   In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici anagrafici il numero civico da applicarsi alle porte a propria cura e spese, Tale numero deve essere posto a fianco di ogni accesso e mantenuto visibile e leggibile a cura del medesimo.

178.2   Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con tavolette di porcellana o materiale lapideo, di forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

178.3   In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

### **art. 179   Cartelli indicatori**

179.1   È riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

179.2   I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

### **art. 180   Mostre ed insegne**

180.1   Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

180.2   Le mostre ed insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto non potrà superare i cm. 5 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a m. 2,50 dalla quota del retromarcia piede potranno aggettare fino a cm. 15 oltre la sporgenza ordinaria.

180.3   Le prescrizioni di cui al comma precedenti si applicano, nei limiti del possibile e fatte salve ulteriori norme di tutela, agli edifici esistenti nell'ambito dei normali procedimenti edilizi per l'adeguamento degli immobili alle attività commerciali. Dovrà quindi essere previsto uno specifico elaborato che mostri tipologia, colori e materiali delle insegne delle quali è prevista l'installazione.

180.4   Qualora l'installazione, o la sostituzione di insegne esistenti, avvenga al di fuori di un procedimento edilizio è richiesta l'acquisizione di un parere preventivo.

## **TITOLO VI     VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, SANZIONI E SANATORIE**

### **art. 181   Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia**

181.1   Ai sensi dell'art. 129 della LR 1/05, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, nel territorio comunale, viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo.

181.2 Il Comune, in collaborazione con l'Ente delegato in materia di agricoltura, per quanto di competenza di quest'ultimo, vigila sulla realizzazione degli interventi previsti dai programmi di miglioramento agricolo ambientale e degli interventi convenzionati di sistemazione ambientale.

181.3 Il Comune verifica l'attuazione degli interventi dei programmi di miglioramento agricolo ambientale alla scadenza stabilita dall'atto convenzionale o dall'atto unilaterale d'obbligo, a scadenze periodiche, comunque non superiori a cinque anni.

#### **art. 182 Ordinanza di sospensione dei lavori**

182.1 Qualora sia constatata, dai propri uffici, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al precedente articolo, l'Autorità comunale competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, di cui al Titolo VIII della LR 1/05, e riportati negli articoli seguenti, da adottare e notificare entro 45 (quarantacinque) giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

182.2 Tale ordinanza si conforma ai seguenti principi:

- non opera nei casi di ammissibilità delle varianti in corso d'opera;
- non richiede (in quanto atto di diffida/ordinanza sorretto da ragioni di celerità ai sensi dell'art. 7 della L 241/1990 anche a garanzia del privato) la comunicazione di avvio del procedimento, che comunque è assolta mediante la fissazione di un termine breve di 15 (quindici) giorni, utile ai fini della presentazione di eventuali osservazioni e memorie;
- può avere ad oggetto anche porzioni di cantiere escludendo le parti che non abbiano connessioni funzionali con i lavori presunti abusivi.

#### **art. 183 Provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi**

183.1 Il provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi si attiva nel caso di:

- opere eseguite in assenza di permesso di costruire;
- opere eseguite in totale difformità, con variazioni essenziali o in parziale difformità dal permesso di costruire;
- opere di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità da essa;
- opere eseguite da parte di soggetti diversi da quelli aventi titolo su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio dell'attività, ovvero in totale o parziale difformità dalle medesime, limitatamente ai casi di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a) e ai casi di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della LR 1/05.

183.2 Per tali opere, se conformi agli strumenti urbanistici generali e di attuazione vigenti e se non ricadenti nei casi di cui al comma seguente, il responsabile dell'abuso può richiedere l'accertamento di conformità di cui all'art. 140 della LR 1/05.

183.3 Il Comune, o l'Amministrazione competente, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, senza che il responsabile dell'abuso possa in alcun caso richiedere l'accertamento di conformità per l'ottenimento del permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria, qualora sia constatato l'inizio di opere eseguite senza titolo ricadenti in uno dei seguenti casi. Ai sensi dell'art. 129 della LR 1/05, sono soggette a demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, le opere realizzate:



- su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità;
- su aree destinate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, ad opere pubbliche e spazi pubblici o interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L 167/62 e successive modificazioni e integrazioni;
- su aree assoggettate alla tutela di cui alla LR 39/00 (previa comunicazione alle amministrazioni competenti);
- su aree appartenenti ai beni disciplinati dalla L 1766/27 e successive modifiche (previa comunicazione alle amministrazioni competenti);
- su aree assoggettate alla tutela di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio (previa comunicazione alle amministrazioni competenti).

183.4 L'emissione del provvedimento di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi comporta l'assegnazione di un termine espresso per l'adempimento. Tale termine, correlato alla violazione urbanistico/edilizia commessa, deve intendersi come improrogabile e di durata pari a 90 (novanta) giorni o 120 (centoventi) giorni secondo quanto previsto dal Titolo VIII della LR 1/05.

183.5 Su istanza motivata dell'interessato presentata entro i primi 60 (sessanta) giorni e mediante provvedimento motivato del responsabile del procedimento potrà essere eccezionalmente concessa una proroga del termine ove vengano riconosciuti fatti determinanti ovvero cause di forza maggiore ostative alla demolizione.

183.6 In caso di ricorso giurisdizionale, ove l'Organo adito accolga l'eventuale istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento ripristinatorio impugnato e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine decorre ex novo dalla data della pubblicazione della sentenza.

183.7 In caso di inottemperanza del responsabile dell'abuso all'ingiunzione a demolire, si procede secondo i disposti di cui al Titolo VIII della LR 1/05.

183.8 Il verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, emessa ai sensi dell'art. 132, comma 4 della LR 1/05, è notificato agli interessati ed è allegato al provvedimento dirigenziale dichiarativo dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale, già avvenuta di diritto. Nelle more di tale notifica si procede immediatamente alla annotazione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, al fine di impedire il pregiudizio di eventuali diritti di terzi.

#### **art. 184 Provvedimenti sanzionatori**

184.1 Ai sensi del Titolo VIII della LR 1/05:

- le opere eseguite in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire, nonché le opere di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a) della LR 1/05, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 132 della stessa legge;
- le opere di ristrutturazione edilizia come definite dalla lettera d) del comma 2 dell'articolo 79 della LR 1/05 eseguite in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 134 della stessa legge;
- le opere eseguite in assenza di denuncia di inizio attività o in difformità da essa, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 135 della LR 1/05;
- i mutamenti di destinazione d'uso eseguite in assenza di denuncia di inizio attività, quando richiesta,

sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 136 della LR 1/05;

- le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire, nonché le opere di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a), e comma 2, lettera d) della LR 1/05, eseguite in parziale difformità dall'attestazione di conformità, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 139 della stessa legge;
- le opere eseguite da parte di soggetti diversi da quelli aventi titolo su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, in assenza di permesso di costruire o di denuncia di inizio dell'attività, ovvero in totale o parziale difformità dalle medesime, limitatamente ai casi di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a) e ai casi di cui all'articolo 79, comma 2, lettera d) della LR 1/05 sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 139 della stessa legge.

184.2 Tali opere sono comunque soggette alle sanzioni penali di cui all'art. 20 della L 47/85. Il rilascio in sanatoria, del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità, estingue solo i reati contravvenzionali previsti, ai sensi dell'art. 22 della stessa legge statale.

184.3 L'applicazione del regime sanzionatorio è definita da esplicita tabella allegata al presente Regolamento .

#### **art. 185 Definizione di totale difformità, variazioni essenziali o parziale difformità**

185.1 Sono opere eseguite in totale difformità dal progetto approvato, quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione, da quello oggetto del progetto stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio, o parte di esso, con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

185.2 Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le opere abusivamente eseguite nel corso dei lavori, quando si verifichi una delle seguenti condizioni:

- un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento urbanistico vigente o adottato.
- un aumento della superficie con destinazione residenziale in misura superiore:
  - al 5% da 0 a 300 m<sup>2</sup>;
  - al 2% dai successivi 301 m<sup>2</sup>.
- un aumento della superficie utile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:
  - al 5% da 0 a 400 m<sup>2</sup>;
  - al 2% dai successivi 401 m<sup>2</sup>.
- la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a cm. 30 qualora l'altezza dell'edificio sia stata prescritta in relazione a quella degli altri edifici.
- la riduzione delle distanze minime dell'edificio, fissate nel permesso di costruire, dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10%, ovvero in misura superiore a cm. 20 dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello di altri edifici;
- la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

185.3 Le variazioni concernenti la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti di cui sopra ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.

185.4 Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle superfici relative ai vani accessori e ai volumi tecnici, nonché sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

185.5 Gli interventi di cui al comma 2, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico ed ambientale, sono considerati in totale difformità dal permesso di costruire, ai fini della applicazione delle sanzioni penali. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

185.6 Si intendono opere eseguite in parziale difformità rispetto al progetto approvato quelle che non rientrano nei casi di variazioni essenziali.

#### **art. 186 Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 140 della LR 1/05**

186.1 Relativamente ad opere eseguite in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'art. 132, comma 3 della LR 1/05, per i casi di opere eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del comune di cui all'articolo 132, comma 5 della stessa legge, nonché, nei casi di parziale difformità, nel termine di cui all'articolo 139, comma 1 della stessa legge, ovvero nei casi di opere eseguite in assenza di SCIA e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni pecuniarie, il responsabile dell'abuso può proporre istanza di accertamento di conformità, la cui presentazione sospenderà il termine medesimo, per ottenere il permesso di costruire o l'attestazione di conformità rilasciata dal comune in sanatoria, qualora l'intervento realizzato sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione dell'opera e al momento della presentazione della domanda.

186.2 La presentazione dell'istanza sospende il procedimento amministrativo sanzionatorio fino al momento della qualificazione circa l'ammissibilità dell'istanza di accertamento della conformità.

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

186.4 L'istanza di accertamento di conformità deve essere presentata, in bollo, sull'apposita modulistica predisposta dal servizio, allegata al presente Regolamento Edilizio e disponibile sul sito internet del Comune, a firma del proprietario o da altro soggetto avente titolo e del professionista abilitato incaricato.

L'istanza deve essere corredata dei diritti di segreteria e di tutta la documentazione, in duplice copia, specifica per ciascun tipo di intervento che si vuole sanare, così come specificato nelle schede allegate al presente Regolamento Edilizio.

Se l'istanza è relativa ad una singola unità immobiliare la sanatoria produce effetti solo su di essa anche se le opere interessano due o più unità.

La richiesta di integrazioni per carenza della documentazione necessaria, vale anche quale comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza per mancanza della minima documentazione, qualora la documentazione richiesta non sia presentata nel termine di 60 giorni dal ricevimento della richiesta. Decorso inutilmente tale termine viene formalizzato il provvedimento di diniego.

186.5 Nelle ipotesi in cui venga richiesta la sanatoria di opere edilizie non conformi alla normativa urbanistico- edilizia, quindi non sanabili, se non previa realizzazione di modeste opere che riconducano l'abuso a conformità, verrà rilasciato un provvedimento di sanatoria condizionato all'avvenuta esecuzione delle specifiche opere, anche demolitorie, necessarie a rendere conforme l'abuso. In tale provvedimento

viene assegnato il termine ritenuto strettamente necessario ai fini della realizzazione delle suddette opere. Dell'adempimento entro il termine stabilito dovrà essere fornita idonea dimostrazione, anche fotografica, pena la dichiarazione di inefficacia del provvedimento rilasciato.

186.7 L'abitabilità ovvero l'agibilità degli immobili deve essere attestata nei casi e con le modalità previsti dall'art. 86 della LR 1/05 anche quando la legge regionale preveda l'applicazione di sanzioni amministrative in luogo della demolizione o della rimessa in pristino delle opere abusivamente eseguite

**art. 187 Opere non sanabili ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/05**

187.1 Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 140 della LR 1/05, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della LR 1/05 e del titolo IV del D.P.R. 380/2001, fermo restando quanto previsto dall'art. 40, primo comma, della L. 47/85 per gli interventi in parziale difformità dal titolo abilitante, per i quali si applicano le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso.

187.2 Per le opere non conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'esecuzione ma conformi alla disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria, è possibile procedere al rilascio della c.d. "sanatoria giurisprudenziale"; seguendo le stesse procedure di cui all'art. 140 della LR 1/05, in questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico-edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto. Il rilascio di tale "sanatoria" regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e non produce alcun effetto sotto il profilo penale., il cui organo di giustizia deputato, può applicare eventuali sanzioni e condanne, ivi comprese quelle relative alla demolizione delle opere di cui trattasi.

187.3 Il rilascio della sanatoria giurisprudenziale è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, di una somma pari a quella prevista per il rilascio del Permesso di costruire o dell'attestazione di conformità insanatoria, e comunque non inferiore a 516,00 Euro.

187.6 Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria comporta comunque il rispetto di quanto disposto dall'art. 118 della LR 1/05.



