

## INDICE

Regolamento Edilizio Intercomunale .....	6
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
CAPO I – Norme di carattere generale .....	6
Art. 1    Natura e oggetto del Regolamento Edilizio Intercomunale.....	6
Art. 2    Contenuto ed efficacia del Regolamento Edilizio Intercomunale .....	6
CAPO II – Definizioni .....	7
Art. 3    Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia.....	7
Art. 4    Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	8
Art. 5    Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni .....	9
Art. 6    Parametri urbanistico-edilizi .....	12
Art. 7    Categorie di intervento .....	28
CAPO III – Organismi consultivi.....	28
Art. 8    Commissione edilizia .....	28
Art. 9    Commissione comunale per il paesaggio: natura e compiti .....	28
Art. 10   Composizione, durata e lavori della Commissione comunale per il paesaggio .....	28
Art. 11   Commissione unica intercomunale per il paesaggio .....	30
Art. 12   Conferenza dei servizi permanente .....	30
TITOLO II – TITOLI ABILITATIVI .....	31
CAPO I – Disposizioni comuni.....	31
Art. 13   Tipologie degli atti .....	31
Art. 14   Interventi soggetti a procedure d’urgenza.....	31
CAPO II – Attività di edilizia libera .....	31
Art. 15   Attività edilizia libera: interventi soggetti .....	31
Art. 16   Comunicazione di attività edilizia libera.....	32
CAPO III – Segnalazione Certificata di Inizio dell’Attività.....	32
Art. 17   Interventi soggetti a SCIA .....	32
Art. 18   Procedura per la SCIA.....	32
Art. 19   Termini per l’inizio e fine lavori e decadenza della SCIA.....	33
CAPO IV – Permesso di costruire .....	33
Art. 20   Interventi soggetti a Permesso di Costruire.....	33
Art. 21   Procedura per il Rilascio del Permesso di Costruire .....	33
Art. 22   Termini per inizio e fine lavori e decadenza del Permesso di Costruire .....	33
Art. 23   Proroga dei termini .....	34
CAPO V – Varianti in corso d’opera ed atti in sanatoria.....	34
Art. 24   Varianti in corso d’opera comportanti la sospensione dei lavori e varianti “finali” .....	34
Art. 25   Permesso di Costruire e Attestazione di Conformità in Sanatoria .....	35
Art. 26   Opere non sanabili.....	35
TITOLO III – ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI .....	36
CAPO I – Esecuzione dei Lavori e gestione del cantiere .....	36

Art. 27	Comunicazione di inizio lavori .....	36
Art. 28	Prescrizioni e allestimento dei cantieri edili.....	37
Art. 29	Documenti da conservare presso il cantiere.....	37
Art. 30	Occupazione e manomissione del suolo pubblico .....	38
Art. 31	Comunicazione di fine lavori.....	38
Art. 32	Ulteriori adempimenti .....	38
CAPO II – Abitabilità ed agibilità.....		39
Art. 33	Certificazione di abitabilità o agibilità .....	39
Art. 34	Abitabilità/agibilità parziale .....	39
Art. 35	Documentazione obbligatoria di abitabilità o agibilità .....	40
Art. 36	Procedura, controlli e verifiche sulla abitabilità o agibilità.....	41
Art. 37	Certificazione per immobili di vecchia costruzione e/o oggetto di condono edilizio.....	41
TITOLO IV – VIGILANZA SULL’ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA .....		43
CAPO I – Vigilanza sull’attività urbanistico edilizia .....		43
Art. 38	Attività di Vigilanza .....	43
Art. 39	Ordinanza di sospensione lavori .....	43
Art. 40	Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori.....	44
Art. 41	Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali 44	
Art. 42	Interventi eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio dell’Attività, in totale difformità o con variazioni essenziali.....	44
Art. 43	Opere eseguite in parziale difformità.....	45
Art. 44	Esecuzione d'ufficio delle demolizioni.....	45
TITOLO V – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PIANI / PROGRAMMI DI INIZIATIVA PRIVATA .....		46
CAPO I – Piani Urbanistici Attuativi .....		46
Art. 45	Definizioni e caratteristiche comuni dei Piani Urbanistici Attuativi.....	46
Art. 46	Lottizzazione .....	46
Art. 47	Piani di Recupero .....	46
Art. 48	Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) .....	47
Art. 49	Piani per l’edilizia Economica e Popolare, Piani per gli Insediamenti Produttivi e Piani Particolareggiati – norma di rinvio.....	47
Art. 50	Progetti Unitari Convenzionati e Progetti Unitari Comunali .....	48
Art. 51	Disposizioni procedurali comuni .....	48
TITOLO VI – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.....		49
CAPO I – Norme di carattere generale e sugli spazi aperti delle costruzioni.....		49
Art. 52	Ambito di applicazione ed edifici esistenti .....	49
Art. 53	Cortili .....	49
Art. 54	Chiostrine.....	50
CAPO II – Requisiti di salute e sicurezza .....		51
Art. 55	Ambito di applicazione .....	51
Art. 56	Salubrità del terreno.....	51

Art. 57	Camini e canne fumarie .....	51
Art. 58	Apparecchi a fiamma libera .....	53
Art. 59	Disposizioni in materia di impianti .....	53
Art. 60	Prevenzione incendi.....	54
Art. 61	Requisiti relativi alla protezione dell'utenza .....	54
<b>TITOLO VII – REQUISITI IGIENICO-SANITARI.....</b>		<b>55</b>
<b>CAPO I – Disposizioni generali .....</b>		<b>55</b>
Art. 62	Definizioni generali .....	55
Art. 63	Disposizioni in materia di locali.....	55
Art. 64	Disposizioni in materia di aereazione dei locali .....	56
Art. 65	Disposizioni in materia di illuminazione dei locali .....	56
Art. 66	Soppalchi .....	59
Art. 67	Locali fuori terra, interrati e seminterrati.....	60
<b>CAPO II – Requisiti dei locali di abitazione .....</b>		<b>60</b>
Art. 68	Categorie dei locali di abitazione.....	60
Art. 69	Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno .....	61
Art. 70	Aerazione e illuminazione dei locali di abitazione e relative deroghe.....	61
Art. 71	Altezza dei locali ad uso residenziale .....	62
Art. 72	Dimensionamento dei locali di abitazione permanente e relative deroghe.....	63
Art. 73	Prestazioni igienico-sanitarie per il recupero dei sottotetti L.R. 5/2010 .....	64
Art. 74	Deroghe per gli edifici costruiti anteriormente al 1975 .....	65
<b>CAPO III – Requisiti e disposizioni specifiche dei locali non abitativi .....</b>		<b>65</b>
Art. 75	Classificazione dei luoghi di lavoro .....	65
Art. 76	Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro.....	66
Art. 77	Ambienti di lavoro .....	66
Art. 78	Ambienti di vendita o di somministrazione .....	67
Art. 79	Ambienti di ufficio.....	68
Art. 80	Ambienti di supporto.....	69
Art. 81	Ambienti di servizio .....	69
Art. 82	Locali con caratteristiche particolari (cucine, mense, refettori).....	70
Art. 83	Requisiti specifici per strutture sanitarie (studi medici, ambulatori e simili).....	70
Art. 84	Requisiti specifici per ambulatori veterinari e toilette per cani.....	70
Art. 85	Eccezioni e disposizioni particolari.....	71
Art. 86	Regolamento di Igiene Provinciale.....	71
Art. 87	Deroghe per gli edifici costruiti anteriormente al 1975 .....	71
<b>CAPO IV – Smaltimento liquami e acque reflue.....</b>		<b>72</b>
Art. 88	Classificazione delle acque .....	72
Art. 89	Acque meteoriche dilavanti .....	72
Art. 90	Acque reflue .....	73
Art. 91	Definizione e determinazione di abitante equivalente.....	73
Art. 92	Fognatura pubblica.....	74
Art. 93	Gestione delle acque meteoriche.....	74

Art. 94	Obblighi di allacciamento alla pubblica fognatura .....	75
Art. 95	Scarichi di insediamenti isolati .....	75
Art. 96	Gestione delle acque reflue in pubblica fognatura .....	75
Art. 97	Gestione delle acque reflue fuori dalla pubblica fognatura.....	76
Art. 98	Disciplina degli scarichi e regime autorizzatorio.....	76
Art. 99	Scarichi di acque reflue domestiche e assimilate in pubblica fognatura .....	77
Art. 100	Scarichi di acque reflue domestiche e assimilate fuori dalla pubblica fognatura.....	77
<b>TITOLO VIII – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO E DEI VALORI DI CONTESTO LOCALE DEL CHIANTI SENESE.....</b>		<b>79</b>
CAPO I – Regole per il decoro urbano.....		79
Art. 101	Definizione e categorie generali del decoro urbano.....	79
Art. 102	Prescrizioni per il decoro urbano .....	80
Art. 103	Caratteristiche tipologiche-costruttive e modalità di posizionamento dei manufatti appartenenti alle categorie del decoro urbano .....	81
Art. 104	Disposizioni procedurali per l'installazione di elementi od opere appartenenti alle categorie del decoro urbano.....	89
CAPO II – Regole per gli interventi nei centri abitati .....		90
Art. 105	Criteri di intervento.....	90
Art. 106	Tessuti urbani e tipi edilizi.....	91
CAPO III – Regole per gli interventi in territorio aperto.....		94
Art. 107	Tutela del paesaggio rurale storicamente consolidato, collocazione degli edifici, materiali e stile edilizio-architettonico.....	94
Art. 108	Volumi interrati.....	96
Art. 109	Recinzioni, cancelli, rivestimenti vegetali, pavimentazioni stradali.....	97
Art. 110	Realizzazione di aree a parcheggio in territorio aperto.....	97
Art. 111	Sistemazioni esterne in seguito a deruralizzazione e dotazioni per il mantenimento delle pertinenze .....	98
Art. 112	Interventi non edilizi di rilevanza paesaggistica ed ambientale .....	99
Art. 113	Segnaletica e cartellonistica ed arredi nel territorio aperto .....	99
CAPO IV – Norme specifiche per la realizzazione di piscine, strutture private per attività fisiche e per il tempo libero (campi da tennis, campi di bocce e simili).....		99
Art. 114	Zone e modalità di intervento.....	100
Art. 115	Definizione e caratteristiche costruttive dei manufatti.....	100
<b>TITOLO IX – DISPOSIZIONI DI CARATTERE ENERGETICO-AMBIENTALE.....</b>		<b>102</b>
CAPO I – Norme per l'edilizia sostenibile.....		102
Art. 116	Classe energetica, isolamento termico e prestazione dei serramenti.....	102
Art. 117	"Edifici a energia quasi zero" e utilizzo di fonti rinnovabili .....	102
Art. 118	Utilizzo di tecnologie per l'efficienza energetica e la contabilizzazione individuale del calore....	102
Art. 119	Qualità energetico-ambientale dei nuovi insediamenti residenziali.....	103
Art. 120	Certificazione energetica e incentivi.....	103
Art. 121	Aree produttive ecologiche.....	103
<b>TITOLO X – ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....</b>		<b>105</b>
CAPO I – Regole generali.....		105

Art. 122	Opere soggette alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.....	105
Art. 123	Norme di riferimento e prescrizioni tecniche .....	105
Art. 124	Interventi soggetti.....	105
Art. 125	Documentazione ed elaborati tecnici .....	106
Art. 126	Dichiarazione di conformità del progetto .....	106
Art. 127	Prescrizioni e deroghe .....	107
Art. 128	Attestazione di conformità delle opere .....	107
<b>TITOLO XI – SANZIONI, NORME TRANSITORIE FINALI .....</b>		<b>108</b>
Art. 129	Norme transitorie generali .....	108
Art. 130	Norme transitorie sul decoro urbano.....	108
Art. 131	Sanzioni.....	108

# Regolamento Edilizio Intercomunale

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I – Norme di carattere generale

#### **Art. 1 Natura e oggetto del Regolamento Edilizio Intercomunale**

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le ulteriori materie, anche con carattere eminentemente locale, che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici e con l'attività di vigilanza relativi ai territori comunali di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Radda in Chianti.

2. Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

#### **Art. 2 Contenuto ed efficacia del Regolamento Edilizio Intercomunale**

1. Il presente Regolamento:

- a. richiama la disciplina urbanistico-edilizia introdotta da norme di livello nazionale o regionale che prevale su quella di livello comunale;
- b. recepisce la disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale o regionale la cui efficacia è rinviata all'esplicito recepimento da parte delle fonti normative del Comune;
- c. detta linee guida e principi finalizzati ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
- d. esplicita, attraverso specifici allegati, aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.

2. Le disposizioni, i riferimenti e rimandi di cui alla lettera a) del comma 1 sono riportati al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella normativa locale; in caso di modifiche o integrazioni a tale normativa nazionale o regionale, le norme richiamate nel presente Regolamento ed eventualmente modificate prevalgono sulle disposizioni del Regolamento medesimo e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune.

3. Parimenti si intendono introdotte nel presente Regolamento e ne fanno parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.

4. Gli allegati di cui alla lettera d) del comma 1 del presente articolo, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento, disciplinano aspetti specifici e settoriali dell'attività, dettano criteri interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli uffici.

5. Le norme del presente Regolamento non possono essere modificate o abrogate se non con Deliberazione del Consiglio Comunale. Con provvedimento del Responsabile del Servizio possono essere apportate modifiche esclusivamente ai rimandi alle norme di legge, a disposizioni di legge già modificate e citate nel testo.

## CAPO II – Definizioni

### Art. 3 Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

1. Sono privi di rilevanza edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di seguito indicati in via esemplificativa, in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro obiettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ovvero in ragione della temporaneità di installazione:

- a. i pergolati, limitatamente alle strutture leggere, variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
- b. i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinate ad uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;
- c. gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
- d. le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- e. le installazioni stagionali, anche a corredo di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico o attività turistico-ricettive, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, tende ombreggianti o altri elementi non rigidi di copertura. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico-edilizia solo le installazioni aventi obiettivo carattere temporaneo, con durata non superiore a 90 giorni consecutivi contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, e comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;
- f. l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a 90 giorni consecutivi;
- g. i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo;
- h. le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a 90 giorni consecutivi;
- i. le coperture retrattili a servizio delle attività produttive, mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- j. i pannelli solari termici o fotovoltaici per uso domestico autonomo, ove collocati a terra nel resede di pertinenza dell'edificio;
- k. le insegne di esercizio di attività commerciali, produttive, turistico-ricettive, esercizi di vendita o di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- l. i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- m. l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
- n. le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;

- o. la collocazione di apparecchi per telefonia mobile su pali o altri sostegni preesistenti aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia;
  - p. le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici;
  - q. l'installazione di serramenti esterni quali persiane, inferriate, serrande e simili;
  - r. le staccionate in legno e le recinzioni realizzate in rete a maglia sciolta e pali in legno o metallo semplicemente infissi al suolo senza opere murarie;
  - s. le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
  - t. le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a 90 giorni consecutivi, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, con esclusione di qualsiasi intervento avente carattere permanente o durevole;
  - u. le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale;
  - v. gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile o pedonale a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili;
  - w. l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
  - x. le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore ad un metro, non soggette a titolo abilitativo né ad obbligo di comunicazione al comune ai sensi delle vigenti norme regionali;
  - y. le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al comma 1, lettere c) e d), ed al comma 2, lettere b) e d), articolo 6, D.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, ed al comma 1, lettere c) e d), ed al comma 2, lettera b), articolo 80, legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), nonché ogni altra opera, intervento o manufatto equiparabile per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.
2. Ai fini dell'esecuzione delle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia sopra elencati è comunque prescritto:
- a. il rispetto delle disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
  - b. il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
  - c. il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nel presente Regolamento o nelle Norme degli strumenti urbanistici comunali ove prevalenti.

#### **Art. 4 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria consistono in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane.
2. Le opere di urbanizzazione secondaria consistono in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi.
3. Fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria le opere individuate dalla legge regionale 1/2005.

## **Art. 5 Definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni**

1. Le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni sono definiti come segue:

- 1.1 **Abbaino** Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.  
Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
- 1.2 **Balcone** Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
- 1.3 **Ballatoio** Spazio praticabile di uso comune finalizzato a distribuire l'accesso a più unità immobiliari, configurato come elemento a sviluppo orizzontale compreso entro il filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio, o posto in aggetto alle medesime.  
Il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio anche ove configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto. Se provvisto di tamponamenti esterni il ballatoio concorre altresì alla determinazione dell'involucro edilizio.
- 1.4 **Bow-window** Porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti perimetrali esterne di un edificio.
- 1.5 **Cantine o scantinati** Locali accessori, totalmente o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.
- 1.6 **Copertura** Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno, ed assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfologica ovvero in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.  
Ai fini del regolamento regionale approvato con D.P.G.R. 23 novembre 2005, n. 62/R, recante istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, si assume la definizione di "copertura" ivi contenuta.
- 1.7 **Impianti tecnologici** Complesso di congegni, apparecchiature e sistemi atti a svolgere un preciso compito e ad assicurare un determinato servizio di cui è dotata l'unità immobiliare ovvero l'edificio in cui la stessa è ubicata. Per impianti tecnologici a titolo esemplificativo si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne e cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore.

- 1.8 Intercapedini Spazi a configurazione orizzontale o verticale, delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, ovvero esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti.  
L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.  
Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.
- 1.9 Intradosso Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, ovvero, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.  
Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.
- 1.10 Loggia o portico Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- 1.11 Parti condominiali o di uso comune Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.
- 1.12 Pensilina Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- 1.13 Piano o locale fuori terra Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.
- 1.14 Piano o locale interrato Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.  
In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio soprastante.
- 1.15 Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati.  
Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

- 1.16 Piano sottotetto Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, ovvero per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.  
I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.
- 1.17 Porticato Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, ovvero pubblico o asservito ad uso pubblico.  
Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.  
Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- 1.18 Serra solare Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.  
La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e possibilmente schermata all'irraggiamento durante stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale.  
La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.
- 1.19 Soppako Struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), ovvero di superficie non residenziale o accessoria (Snr). Il soppako ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- 1.20 Terrazza Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune.  
Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.
- 1.21 Tettoia Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, ovvero alla fruizione protetta di spazi pertinenziali, la tettoia può essere:
- libera su tutti i lati;
  - libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui alla lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

- 1.22 Veranda Locale o lo spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.  
L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.
- 1.23 Volumi tecnici Manufatti finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle vigenti norme in materia di sicurezza.  
I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, ovvero posti al di sopra della copertura dell'edificio.  
Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.  
Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto morfotipologico o strutturale.

## Art. 6 Parametri urbanistico-edilizi

1. I parametri urbanistico-edilizi sono definiti come segue:

- 1.1 Indice insediativo residenziale (Ir)
- a. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.
  - b. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.
  - c. Per standard urbanistici ai fini della lettera b, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

- 1.2 Superficie territoriale (St)
- a. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
  - b. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l’ubicazione di tali superfici è definita dagli strumenti ed atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
  - c. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all’interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).
- 1.3 Superficie fondiaria (Sf)
- a. Si definisce “superficie fondiaria” (Sf) la porzione dell’area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
  - b. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap).
- 1.4 Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)
- a. Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.
- 1.5 Indice di fabbricabilità territoriale (It)
- a. Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
- 1.6 Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
- a. Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
- 1.7 Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
- a. Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
- 1.8 Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)
- a. Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
- 1.9 Superficie utile lorda (Sul)
- a. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, con le specifiche di seguito elencate riguardo ad elementi compresi ed elementi esclusi.
  - b. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
    - i. gli elementi verticali del fabbricato compresi nell’involucro edilizio, quali

- muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- ii. le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
  - iii. i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
  - iv. le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
  - v. i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
  - vi. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla precedente alinea v., per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - vii. ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) come di seguito specificato.
- c. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
- i. le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - ii. i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
  - iii. le terrazze prive di copertura;
  - iv. le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
  - v. le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - vi. le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale può dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul);
  - vii. le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente

alinea vi, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui all'alinea viii, l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;

- viii. le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
- ix. i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

d. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

- i. le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- ii. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- iii. i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- iv. le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- v. gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- vi. i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera b, alinea v, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- vii. gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- viii. le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- ix. i volumi tecnici, diversi da quelli di cui alla lettera c, alinea ix;
- x. le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- xi. i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- xii. gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

- xiii. tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - xiv. le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
- e. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- i. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
  - ii. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - iii. le serre solari come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
- f. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
- i. le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
  - ii. 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 e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.
- g. La disciplina comunale, ai sensi del DPGR 64/R 2013, articolo 31, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui alle precedenti lettere *c, d, e, f* da escludersi dal computo della superficie utile lorda (Sul), purché coerenti con il presente regolamento ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definito nell'allegato A del DPGR 64/R del 2013.
- h. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir). La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della Lr. 1/2005.

1.10 Superficie utile

- a. Si definisce "superficie utile" (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio,

- (Su) corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
- 1.11 Superficie utile abitabile o agibile (Sua)
- a. Si definisce “superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all’unità immobiliare, e con esclusione di:
    - i. murature, pilastri, tramezzi;
    - ii. sguinci, vani di porte e finestre;
    - iii. logge, portici, balconi, terrazze e verande;
    - iv. cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
    - v. autorimesse singole;
    - vi. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
    - vii. intercapedini e volumi tecnici;
    - viii. tettoie pertinenziali.
  - b. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.
  - c. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
    - i. autorimesse collettive;
    - ii. porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
    - iii. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
    - iv. porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
  - d. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).
  - e. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all’articolo 121 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).
- 1.12 Superficie non residenziale o accessoria (Snr)
- a. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:
    - i. murature, pilastri, tramezzi;
    - ii. sguinci, vani di porte e finestre;
    - iii. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
    - iv. intercapedini e volumi tecnici;
  - b. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:
    - i. logge, portici, balconi, terrazze e verande;
    - ii. cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
    - iii. autorimesse singole;

- iv. tettoie pertinenziali.
- c. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
  - i. autorimesse collettive;
  - ii. porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - iii. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
  - iv. porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
- d. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).
- e. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

- 1.13 Superficie convenzionale complessiva (Scc)
- a. Si definisce “superficie convenzionale complessiva” (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60 per cento della superficie non residenziale o accessoria (Snr).
  - b. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 121 della l.r. 1/2005.

- 1.14 Superficie coperta (Sc)
- a. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
  - b. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.
  - c. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
    - i. i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
    - ii. gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
    - iii. gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
    - iv. le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
    - v. le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
    - vi. i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
    - vii. le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
  - d. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni

- energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
- e. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- i. lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
  - ii. i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - iii. le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
- f. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali. La disciplina comunale, ai sensi del DPGR 64/R 2013, articolo 31, comma 1, può individuare subarticolazioni delle fattispecie di cui alle precedenti lettere *b,c,d* da escludersi dal computo della superficie coperta (Sc), purché coerenti con i criteri desumibili dai commi medesimi, ed a condizione che dall'esclusione non derivino incrementi di carico urbanistico, come definito nell'allegato A del DPGR 64/R del 2013.
- 1.15 Rapporto di copertura (Rc) a. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).
- 1.16 Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) a. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.  
b. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini.
- 1.17 Altezza massima (Hmax) a. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:  
i. in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;  
ii. in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota dello stato attuale del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.  
b. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata la disciplina

comunale può indicare come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla alinea ii. della lettera precedente, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

- c. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):
  - i. i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
  - ii. i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
  - iii. i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
- d. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.
- e. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

1.18 Altezza  
interna netta  
(Hin)

- a. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
- b. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorchè realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
- c. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dal presente articolo per il calcolo del Volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
- d. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):
  - i. il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
  - ii. il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
- e. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui in precedenza detto.
- f. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate dal presente articolo.

1.19 Altezza  
virtuale  
(Hv)

- a. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:
  - i. ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio,

- commerciale all'ingrosso e depositi industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005;
- ii. ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.
- b. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio (Hve) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.
- 1.20 Numero dei piani (Np)
- a. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):
- i. gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
  - ii. i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).
- 1.21 Volume lordo (VI)
- a. Si definisce "volume lordo" (VI) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:
- i. nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
  - ii. nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
  - iii. nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
- b. E' esclusa dal computo del volume lordo (VI) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.
- 1.22 Volume (V)
- a. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
- b. Nel computo del volume (V), realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi della precedente lettera a, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
- c. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
- d. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a

quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

- e. La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.
- f. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) dal presente articolo. Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005.

1.23 Volume virtuale dell'edificio (Vve) e volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui)

- a. Si definisce "volume virtuale dell'edificio" (Vve) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza virtuale del medesimo (Hve), oppure per l'altezza massima (Xmax), se inferiore.
- b. Si definisce "volume virtuale dell'unità immobiliare" (Vvui) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) dell'unità immobiliare per l'altezza virtuale della medesima (Hvui).
- c. Il volume virtuale dell'edificio (Vve) di cui alla lettera a può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, oppure di ristrutturazione urbanistica.
- d. Il volume virtuale dell'unità immobiliare (Vvui) di cui al comma 2 può essere utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:
  - i. ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 58 della l.r. 1/2005, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
  - ii. ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della l.r. 1/2005, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d'uso individuate dal regolamento edilizio per le quali l'utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

1.24 Superficie di vendita (Sv)

- a. si definisce "superficie di vendita" (Sv) di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

1.25 Superficie di somministra-

- a. si definisce "superficie di somministrazione" (Ss), la superficie appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione.

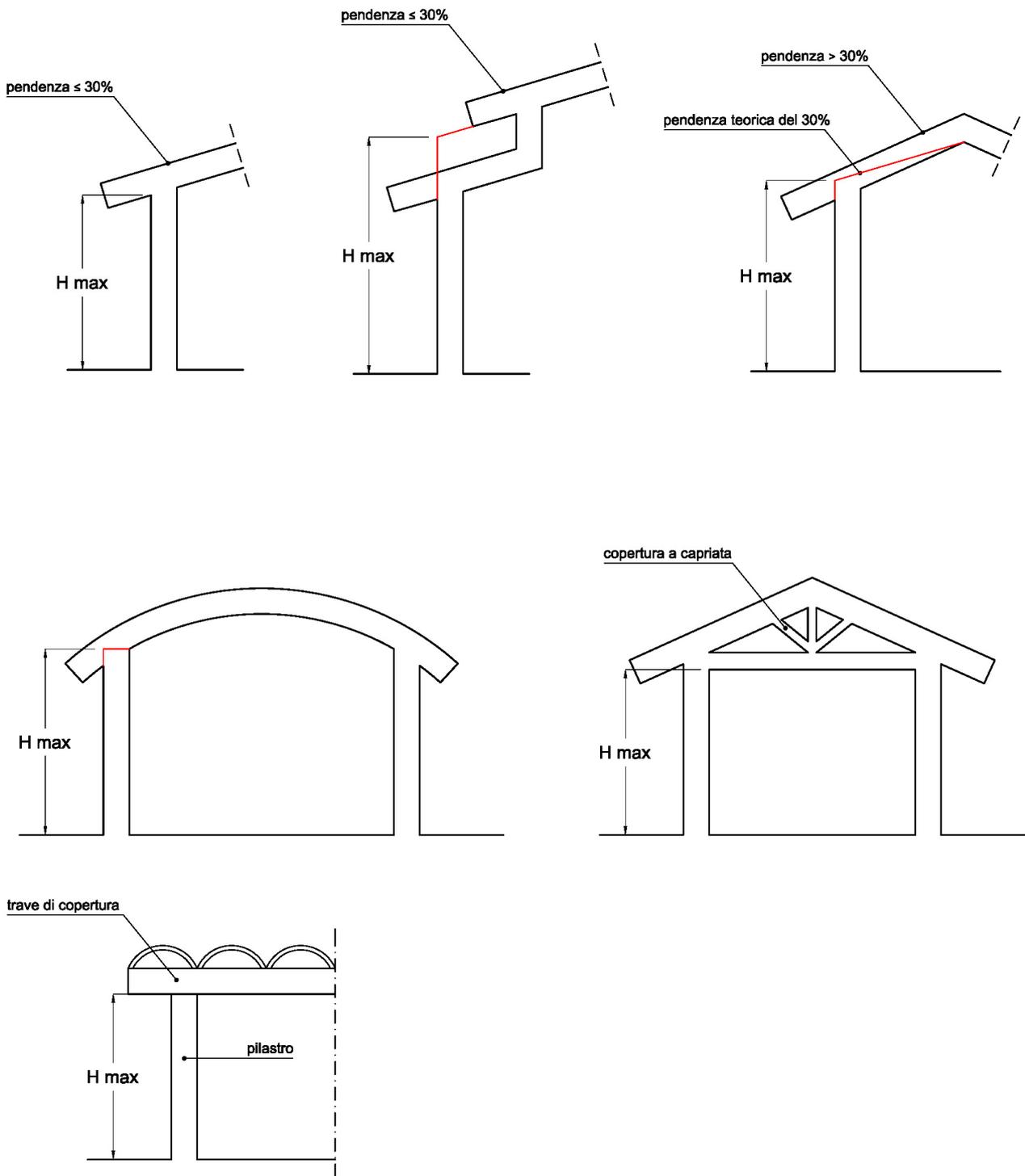
- zione (Ss) Rientra in essa l'area occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non vi rientra l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.
- 1.26 Superficie permeabile di pertinenza (Spp)
- a. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrato, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.
  - b. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:
    - i. ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
    - ii. non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.
- 1.27 Rapporto di permeabilità (Rp)
- a. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).
  - b. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf).
  - c. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
    - i. ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
    - ii. ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
  - d. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
    - i. sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
    - ii. non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
    - iii. non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.
- 1.28 Densità arborea (Da)
- a. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, ovvero alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.
- 1.29 Superficie agraria utilizzabile (Sau)
- a. Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare agricole, degli incolti e dei fabbricati.

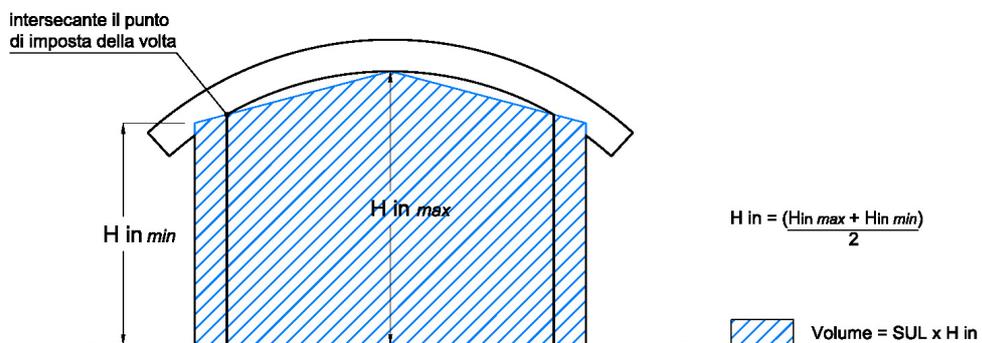
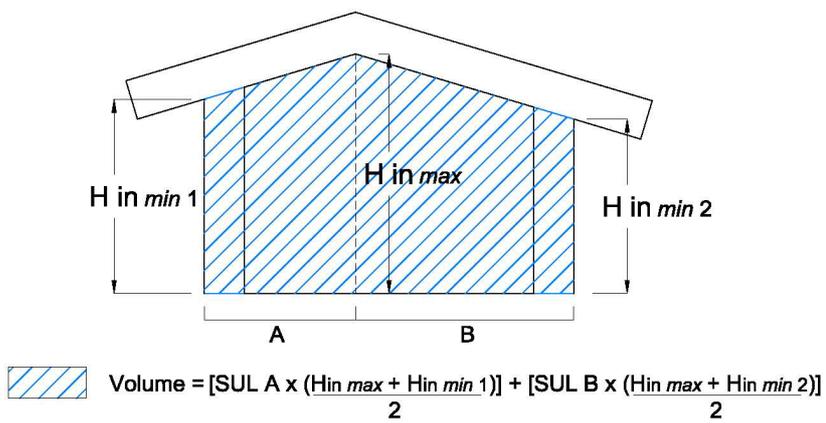
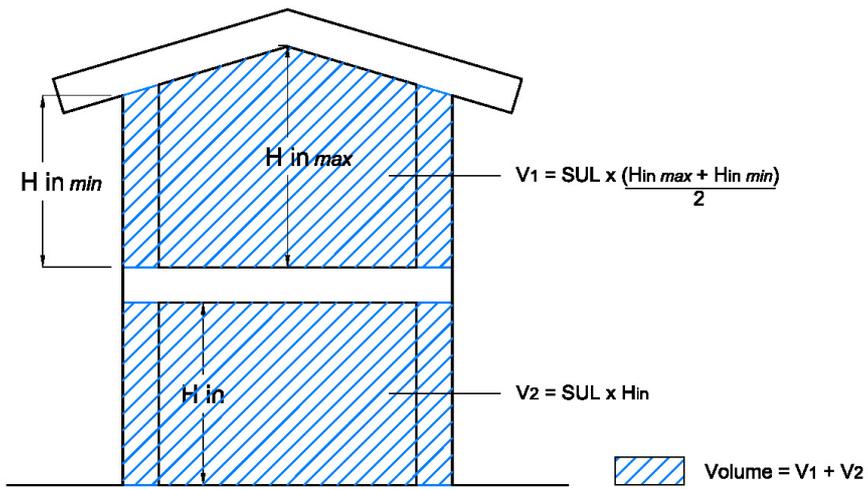
- 1.30 Distanza minima dai confini (Dc)
- a. Per distanza minima dei fabbricati dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione al suolo della parete più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti di gronda e gli elementi decorativi, con il confine prospiciente.
  - b. Di norma la distanza minima dai confini deve essere pari alla metà della distanza tra gli edifici prevista dalle norme di zona, con un minimo di m. 5,00, e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurata o l'aderenza o il rispetto della distanza tra edifici che si fronteggiano, ove il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.
  - c. Ai fini della determinazione delle distanze, i confini tra zone urbanistiche diverse sono assimilati ai confini di proprietà”.
  - d. È consentito costruire sul confine del lotto, senza la convenzione di cui al precedente secondo comma, nei seguenti casi:
    - i. quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete cieca;
    - ii. quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
    - iii. nel contesto di un Piano Urbanistico Attuativo.
- 1.31 Distanza fra i fabbricati (De)
- a. Per distanza fra i fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti di gronda e gli elementi decorativi, con l'edificio prospiciente. La distanza fra fabbricati si applica tra pareti di edifici antistanti. Essa non deve mai essere, in tutte le zone, inferiore a m. 10,00. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte, non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;
  - b. Le distanze tra gli edifici sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n.1444 e in particolare:
    - i. per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi tra bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;
    - ii. sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme di regolamenti specifici o da norme attuative degli strumenti urbanistici attuativi e relative alle opere da realizzare;
    - iii. è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio;
    - iv. è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
    - v. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione in materia.
  - c. Sono pareti finestrate quelle che presentano finestre e/o porte finestre per locali comunque abitabili come definiti all'articolo 69, comma 1. Del presente Regolamento.

- 1.32 Distanza dalle strade (Ds)
- a. Per distanza dei fabbricati dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la proiezione al suolo della parte più sporgente, esclusi gli aggetti di gronda e gli elementi decorativi ed il confine stradale.
  - b. Ai sensi dell'art. 2, 1 comma del D.L. 30 aprile 1992, n. 285 (Codice della strada) e successive modifiche ed integrazioni si definisce strada "l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali" e si intende per confine stradale il "limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o delle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o del piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea" così come definito all'art. 3 punto 10 dello stesso Codice della Strada.
  - c. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal bordo stradale non può essere in via ordinaria inferiore a ml. 5,00. Sono fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale.
  - d. E' facoltà del Comune imporre che la distanza minima di cui al precedente comma sia aumentata al fine di rispondere a particolari esigenze di organizzazione della mobilità o di tutela degli allineanti prevalenti dell'edificato preesistente. Parimenti sono ammesse distanze inferiori a quella di cui al comma precedente nel caso in cui il Regolamento Urbanistico prescriva o consenta il mantenimento di determinati allineamenti, ovvero che i medesimi siano espressamente previsti da Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati, al fine di conservare la continuità dei prospetti lungo la viabilità.
  - e. Sempre al fine di rispettare particolari allineamenti può anche essere concessa una deroga alle disposizioni del presente articolo, soltanto all'interno dei centri abitati, previo parere favorevole della Commissione Comunale per il Paesaggio e dell'Ente o dell'Ufficio proprietario e/o preposto alla tutela della strada in questione.
  - f. Ai fini applicativi, le distanze minime sono rispettate quando nessuna nuova costruzione, o comunque nessun nuovo manufatto rilevante ai fini del rispetto della norma, viene realizzato nella fascia che si ottiene tracciando una linea parallela al limite della sede stradale posta ad una distanza pari a quella minima prescritta.
  - g. Non sono soggette a tali limitazioni le addizioni agli edifici già esistenti nella fascia di cui al comma precedente quando:
    - i. siano realizzate in aderenza al fronte dell'edificio opposto (retrostante) rispetto alla strada;
    - ii. siano realizzate in aderenza ai fronti laterali a condizione che rimangano comprese entro la linea immaginaria che ha origine negli spigoli della facciata frontistante la strada ed inclinazione del 15% rispetto alla medesima;
    - iii. siano realizzate saturando arretramenti già presenti sul prospetto frontistante la strada.
  - h. Può farsi eccezione alle disposizioni di cui ai commi precedenti quando non sia oggettivamente possibile l'integrale rispetto della distanza minima prescritta ma l'intervento comporti comunque un significativo miglioramento (in termini di arretramento dal filo stradale) rispetto alla situazione in atto, previo parere favorevole dell'Ente o dell'Ufficio proprietario e/o preposto alla tutela della strada in questione.
  - i. Ai fini della misurazione della distanza non sono computate le opere edilizie necessarie a superare il dislivello tra la strada ed il piano terreno del fabbricato.

- j. Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio dovranno essere osservate le prescrizioni del decreto del Ministero dei LL.PP. 01.04.1968 n. 1404 e le fasce di rispetto indicate negli strumenti e atti medesimi.

2. In caso di contrasto tra i parametri di cui al presente articolo e i parametri unificati approvati dalla Regione, prevarranno questi ultimi.





## **Art. 7 Categorie di intervento**

1. Le categorie di intervento sono definite dalla L.R. n. 1/2005 e dai Regolamenti urbanistici comunali.

## **CAPO III – Organismi consultivi**

### **Art. 8 Commissione edilizia**

1. La Commissione edilizia è organo consultivo dell'Amministrazione comunale, istituito ai sensi dell'art. 85 della L.R. 1/2005.

2. la Costituzione e i meccanismi di funzionamento della Commissione edilizia sono stabiliti con apposita Delibera di Consiglio Comunale.

### **Art. 9 Commissione comunale per il paesaggio: natura e compiti**

1. La Commissione Comunale per il Paesaggio è organo tecnico-consultivo dell'Amministrazione comunale, istituito ai sensi degli art. 89 L.R. 1/2005 per l'esercizio delle funzioni delegate di cui agli artt. 87-88 L.R. 1/2005, competente a valutare ed attestare la sussistenza delle condizioni previste dall'art. 149 del D.Lgs. 42/2004. Della sussistenza di tali condizioni la Commissione deve fare espressa menzione nel parere di propria competenza.

2. I compiti consultivi della Commissione comunale per il paesaggio si esplicano tramite:

- pareri obbligatori su istanze di autorizzazione paesaggistica;
- pareri su istanze paesaggistiche riferite ad interventi di lieve entità suscettibili di esclusione dal previo rilascio di autorizzazione paesaggistica;
- contributi istruttori relativi ad istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica, per gli interventi ricadenti in zone A e comunque nei casi previsti dal Regolamento Urbanistico;
- valutazioni relative alle trasformazioni dei suoli e agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in fase di PAPMAA, in entrambi i seguenti casi:
  - a) ove riguardino aree e beni vincolati o comunque tutelati per gli aspetti paesaggistici da legge o da pianificazione regionale o provinciale;
  - b) ove sia opportuno per l'Amministrazione comunale avvalersi delle professionalità e competenze della commissione comunale per il paesaggio, anche se non siano interessati aree o beni vincolati dal punto di vista paesaggistico in base alla legislazione vigente.
- valutazioni preliminari di compatibilità paesaggistica di Piani Attuativi, Progetti Unitari convenzionati, Varianti a strumenti urbanistici che abbiano per oggetto beni o aree soggetti a tutela paesaggistica, se richiesto dal settore comunale competente per tali atti;
- altri contributi inerenti la tutela e valorizzazione del paesaggio correlati ad adempimenti di competenza dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 10 Composizione, durata e lavori della Commissione comunale per il paesaggio**

1. La Commissione comunale per il paesaggio è composta da:

- il Responsabile del Procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica, che svolge le funzioni di segretario e coordinatore, senza diritto di voto;
- tre membri effettivi esperti nelle materie indicate dall'Art. 89 della L.R. 1/2005.

2. Può assistere ai lavori della Commissione il Sindaco o suo delegato in qualità di auditore.

3. I membri della Commissione restano in carica per cinque anni e possono essere rieletti una sola

volta.

4. In caso di tre assenze consecutive, ingiustificate, il membro decade e viene sostituito, con le stesse procedure utilizzate per l'individuazione.

5. L'individuazione dei membri componenti la Commissione viene effettuata dal Consiglio Comunale sulla base della valutazione dei curriculum pervenuti all'Amministrazione, a seguito della pubblicazione di apposito bando, secondo i criteri di cui all'art. 89 della L.R. 1/2005.

6. Le deliberazioni di nomina dei componenti della Commissione per il Paesaggio, individuati previo avviso pubblico, sono corredate da curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al precedente comma, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità in materia paesaggistica.

7. Non possono essere eletti né far parte della Commissione comunale per il paesaggio:

- dipendenti del Comune;
- membri del Consiglio Comunale;
- professionisti che siano contemporaneamente titolari di imprese edilizie operanti nel Comune;
- professionisti che operano nel territorio del Comune o facenti parte di studi professionali o associazioni professionali operanti nel territorio del Comune.

8. Il verificarsi di una delle condizioni di ineleggibilità successivamente alla nomina dei componenti della Commissione determina la decadenza con effetto immediato.

9. Di norma la Commissione è convocata con cadenza mensile, e, comunque secondo le effettive necessità legate alla quantità dei procedimenti e ai loro tempi di definizione. .

10. L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Comunale per il Paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti e può essere modificato solo per motivate ragioni di urgenza.

11. Costituiscono motivata ragione:

- le varianti in corso d'opera;
- le procedure di sfratto eseguite o gli sfratti esecutivi in corso;
- le minacce di crollo o di dissesto di edifici o manufatti esistenti;
- gli interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- le opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;
- i ritrovamenti archeologici;
- altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, presentino caratteristiche di urgenza, tali da giustificare la modifica dell'ordine del giorno in quanto suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

12. Le disposizioni che disciplinano il procedimento relativo alle pratiche paesaggistiche sono stabilite dal D.Lgs.22 gennaio 2004, n.42 e s.m.i.

13. Nel caso in cui termini temporali non vengano rispettati, il titolare della richiesta di parere o del titolo abilitativo presentato può richiedere al Responsabile del Servizio che esso venga inserito all'ordine del giorno della prima seduta utile della Commissione per il Paesaggio.

14. La Commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

15. I processi verbali delle adunanze sono trascritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica ma esaustiva del parere espresso. In caso di non unanimità potranno essere iscritte a verbale i voti espressi e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente, dal segretario della Commissione e dai commissari presenti alla seduta. Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato interamente sulla pratica esaminata e, in forma sintetica, sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico.

16. La Commissione Comunale per il Paesaggio può esprimere i seguenti pareri:

- parere favorevole senza prescrizioni – nel caso in cui l'intervento, così come proposto e senza necessità di modifiche, sia ritenuto ammissibile.
- parere favorevole con prescrizioni – nel caso in cui l'intervento proposto sia positivamente valutato nel suo complesso ma siano necessari adeguamenti e modificazioni di limitata entità che non necessitano di un successivo esame da parte della Commissione;

- parere sospeso con prescrizioni – nel caso in cui per un esame dell'intervento sia necessario integrare o modificare, in tutto o in parte, gli elaborati progettuali presentati e che, successivamente, questi debbano essere valutati dalla Commissione;
- parere negativo - nel caso in cui l'intervento proposto non sia ritenuto ammissibile; in tal caso non possono essere dettate prescrizioni, restando comunque salvo l'obbligo di motivazione del parere espresso.

#### **Art. 11 Commissione unica intercomunale per il paesaggio**

1. In conformità a quanto previsto nell'art. 87, comma 1 e 2 LR 1/2005 i Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti e Radda in Chianti possono istituire una Commissione unica intercomunale per il paesaggio in forma associata da disciplinarsi con specifica integrazione al presente Regolamento.
2. Fino all'istituzione di tale Commissione, continuano ad operare le singole Commissioni comunali per il Paesaggio, secondo quanto dettato dal presente Regolamento.

#### **Art. 12 Conferenza dei servizi permanente**

1. Al fine di semplificare i procedimenti e garantire l'uniformità e la coerenza in applicazione del presente Regolamento, i Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti e Radda in Chianti disciplinano i rapporti reciproci tramite un'apposita Conferenza dei servizi permanente ai sensi della legge 8 agosto 1990 n. 241, per lo svolgimento delle seguenti attività:
  - monitoraggio dell'applicazione delle norme del presente Regolamento e dei casi emergenti dal combinato disposto fra dette norme e quelle degli atti di governo del territorio comunali o altri piani di settore comunali;
  - definizione di interventi di aggiornamento su specifiche tematiche riguardanti i territori dei Comuni citati, anche a seguito del predetto monitoraggio;
  - formulazione di pareri autentici circa l'interpretazione delle norme edilizie che costituiscono il presente Regolamento e per quanto derivante dalle attività di monitoraggio del precedente punto;
  - definizione, tramite intese e accordi, dei rapporti tra i Comuni già citati e gli enti terzi coinvolti nella definizione di procedimenti urbanistici, edilizi e di tutela del paesaggio.

## **TITOLO II – TITOLI ABILITATIVI**

### **CAPO I – Disposizioni comuni**

#### **Art. 13 Tipologie degli atti**

1. Ai sensi dell'art. 77 della L.R. 1/2005, l'esecuzione di opere edilizie, o il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, è soggetta, in relazione alla natura ed entità dell'intervento:

- al rilascio del Permesso di Costruire nei casi previsti dall'art. 78 della stessa legge;
- al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività (SCIA) nei casi previsti dall'art. 79 della stessa legge.

Inoltre:

- al deposito degli atti necessari per l'Attività edilizia libera nei casi previsti dall'art.80 della stessa legge;
- al rilascio di atti specifici ovvero al deposito, nei casi derivanti da normative settoriali (ad esempio deposito Procedura Abilitativa Semplificata - PAS ex art. 6 del D.Lgs. 28/2011 s.m.i.).

#### **Art. 14 Interventi soggetti a procedure d'urgenza**

1. Potranno essere iniziate in assenza del relativo titolo abilitante:

- a) le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco o di altra autorità competente per la tutela della pubblica incolumità;
- b) le opere che rivestano carattere di assoluta necessità ed urgenza e siano da eseguirsi a salvaguardia della privata e pubblica incolumità.

2. Nei casi di cui alla lettera b) del comma precedente:

- entro 48 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Servizio Urbanistica ed Edilizia, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza. La comunicazione deve essere corredata da una documentazione fotografica, da una descrizione dell'intervento urgente in corso, dal nominativo del Tecnico abilitato alla progettazione e direzione lavori che assume la responsabilità dell'intervento e dall'accettazione del medesimo;
- nel termine perentorio di venti giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di costruire oppure con il deposito della SCIA in funzione del tipo d'intervento ricorrente.

3. In mancanza della presentazione della documentazione di cui al comma precedente le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e perseguite di conseguenza.

### **CAPO II – Attività di edilizia libera**

#### **Art. 15 Attività edilizia libera: interventi soggetti**

1. Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo le opere descritte all'art. 80 della L.R. 1/2005 fermo restando che, in ogni caso, è richiesto il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico-edilizia, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento. 2. Tali opere possono essere eseguite senza alcun adempimento preliminare.

3. Al fine dell'individuazione di opere strutturali si fa riferimento alle disposizioni contenute

dall'art. 117 della LR 1/2005 al DPGR 36r/2009 per le opere di trascurabile importanza ai fini della pubblica incolumità.

#### **Art. 16 Comunicazione di attività edilizia libera**

1. Limitatamente agli interventi di cui all'art. 6, comma 2, lettere a) ed e-bis) del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii, l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori e una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

2. Limitatamente agli interventi di cui all'art. 6, al comma 2, lettera e-bis) del D.P.R. 380/01 ss.mm.ii, sono trasmesse le dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia per le imprese di cui all'articolo 38, comma 3, lettera c), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti di cui al presente comma.

3. La mancata comunicazione dell'inizio lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 2 e 5 dell'art. 80 L.R. 1/2005, comportano la sanzione pecuniaria pari a 258,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

4. La comunicazione di inizio lavori è dovuta anche per gli interventi di cui all'art. 3 del presente Regolamento.

5. Poiché per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 80 L.R. 1/2005 e all'articolo precedente non è necessario alcun titolo abilitativo, fatto salvo l'obbligo della comunicazione che non prevede alcun obbligo di verifica da parte dell'Amministrazione:

- non è prevista la presentazione di varianti in corso d'opera, fatta salva la possibilità degli interessati di depositare al termine dei lavori le variazioni rispetto a quanto presentato, purché le opere di variante rientrino nei disposti dello stesso art. 80 L.R. 1/2005
- non è previsto il deposito di una comunicazione di fine lavori
- non è previsto il rilascio di titoli a sanatoria ai sensi art. 140 L.R. 1/2005 per opere riconducibili alla fattispecie in questione.

### **CAPO III – Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività**

#### **Art. 17 Interventi soggetti a SCIA**

1. Sono soggette al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività gli interventi di cui all'art. 79 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 18 Procedura per la SCIA**

1. La procedura per la SCIA è disciplinata dagli artt. 82-84-84bis della L.R.1/2005, integrati dalle ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

2. La SCIA è corredata dal progetto delle opere, costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento e riportati nello specifico Allegato denominato "Elaborati di progetto", per l'intervento ricorrente e dalla dettagliata relazione di cui all'art. 84, comma 2, lettera "a", della L.R.

1/2005 resa sugli appositi modelli forniti dall'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui l'intervento preveda incremento di volumetria o di superficie utile, alla SCIA deve inoltre essere allegato l'apposito modello ISTAT debitamente compilato.

3. L'attività di controllo da parte del Servizio competente verrà esercitata con particolare riferimento alle SCIA onerose. Comunque il Servizio eserciterà l'attività di controllo mediante sorteggio di una quota minima del 50% del totale delle SCIA presentate, da effettuare con cadenza mensile. L'attività di controllo si potrà espletare anche attraverso la verifica in cantiere.

4. Il contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005, ove dovuto, deve essere corrisposto, ai sensi dell'art. 126 della stessa legge al momento di presentazione della SCIA.

#### **Art. 19 Termini per l'inizio e fine lavori e decadenza della SCIA**

1. Ai sensi dell'art. 84 comma 5 della L.R.1/2005 l'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della SCIA.

2. Ai sensi del medesimo comma la SCIA ha efficacia massima pari a tre anni dalla data di presentazione e decade automaticamente.

3. Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere previste e per l'eventuale esecuzione delle stesse dovrà essere presentato un nuovo titolo abilitativo riferito all'esecuzione della parte non ultimata. A detta richiesta si applicano le norme generali in materia, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento della presentazione del nuovo titolo abilitativo.

### **CAPO IV – Permesso di costruire**

#### **Art. 20 Interventi soggetti a Permesso di Costruire**

1. Sono soggette al rilascio del Permesso di costruire le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 78 della L.R. 1/2005.

#### **Art. 21 Procedura per il Rilascio del Permesso di Costruire**

1. La procedura per il rilascio del Permesso di costruire è stabilita dagli artt. 82 e 83 della L.R. 1/2005.

2. Dell'avvenuto rilascio dell'atto è data comunicazione al richiedente, avvalendosi eventualmente anche degli strumenti telematici previsti dal D.Lgs. 82/2005, specificando l'entità del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo con le modalità previste dall'art. 126 della stessa legge.

3. Per le opere soggette a Segnalazione Certificata d'Inizio dell'Attività non può essere richiesto il rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 83 comma 4 L.R. 1/2005.

4. Quando le Norme Tecniche di Attuazione del RU assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione medesima.

#### **Art. 22 Termini per inizio e fine lavori e decadenza del Permesso di Costruire**

1. Nel Permesso di Costruire sono indicati termini temporali per l'inizio e la fine dei lavori, nel

rispetto delle disposizioni di cui all'art. 77, comma 3, della L.R. 1/2005.

2. Il permesso di costruire decade di diritto qualora:

- il titolare del permesso non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio;
- i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati entro il termine di validità del permesso di costruire.

3. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere e per l'esecuzione delle stesse o della parte non realizzata dovrà essere presentato il nuovo titolo abilitativo relativo alla parte non ultimata.

4. Ove non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti applicabili all'intervento, il nuovo atto abilitante può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire decaduto.

### **Art. 23 Proroga dei termini**

1. Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 77, comma 3, della L.R. 1/2005 può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitante.

2. Sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili documentabili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire;
- altri casi analoghi a quelli sopra elencati o che, comunque, il comune riconosca equivalenti.

3. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare, entro i termini di validità del titolo originario, apposita istanza di proroga dei termini di decadenza dell'atto abilitante, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.

## **CAPO V – Varianti in corso d'opera ed atti in sanatoria**

### **Art. 24 Varianti in corso d'opera comportanti la sospensione dei lavori e varianti "finali"**

1. Alle opere in corso d'esecuzione in forza di permesso di costruire è consentito apportare varianti senza preventivo conseguimento del relativo atto abilitante quando ricorrano tutte le condizioni di cui all'art. 83bis della L.R. 1/2005. Le stesse disposizioni si applicano alle opere in corso d'esecuzione in forza di SCIA.

2. In applicazione dell'art. 142 co. 2 L.R. 1/2005 le procedure di cui al precedente comma non si applicano agli immobili sottoposti a grado di intervento massimo restauro e risanamento conservativo dal Regolamento Urbanistico Comunale, ad eccezione di quelli vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

3. In caso di varianti di cui all'art. 83, comma 12, e cioè delle c.d. "Varianti finali", contestualmente al deposito del progetto deve essere presentata specifica asseverazione che attesti la sussistenza dei

requisiti di cui al sopraccitato articolo.

4. Fermo restando quanto stabilito dai commi che precedono, le opere in variante possono essere realizzate previa presentazione del titolo abilitativo corrispondente.

#### **Art. 25 Permesso di Costruire e Attestazione di Conformità in Sanatoria**

1. Il Permesso di costruire o l'Attestazione di Conformità in Sanatoria sono rilasciati dal Comune ai sensi e con le procedure di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005 e producono gli effetti ai fini penali previsti dall'art. 45 del DPR 380/2001 soltanto se l'intervento realizzato è conforme alle disposizioni normative e regolamentari ed agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio ed al Regolamento edilizio vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

2. Per gli interventi che non hanno rilevanza penale, la sanzione da corrispondersi è pari ad una somma stabilita in apposita delibera della Giunta Comunale, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, se dovuto.

3. Il rilascio del Permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria, nel caso di interventi in corso d'opera, è subordinato alla dimostrazione che le opere già eseguite non sono difformi dalle vigenti disposizioni in materia edilizia, al momento della esecuzione ed al momento della presentazione dell'istanza, ancorché la piena conformità possa essere ottenuta solamente attraverso le necessarie opere di completamento.

#### **Art. 26 Opere non sanabili**

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 L.R. 1/2005 o per le quali la detta procedura non venga richiesta, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 e del Titolo IV del D.P.R. 380/2001.

# TITOLO III – ESECUZIONE DEI LAVORI E ADEMPIMENTI FINALI

## CAPO I – Esecuzione dei Lavori e gestione del cantiere

### Art. 27 Comunicazione di inizio lavori

1. Il titolare di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo edilizio, entro 24 ore dall'inizio delle opere, deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori al Servizio competente.
2. Relativamente alla SCIA, ai sensi dell'art. 84 co. 5 L.R. 1/2005, la presentazione della stessa vale quale comunicazione di inizio dei lavori.
3. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei lavori, del certificatore energetico e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei lavori, del certificatore energetico e dell'Impresa esecutrice deve essere immediatamente comunicata al Servizio competente.
4. Se non già specificato nella richiesta di Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere presentata una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale deve essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica deve essere conservata ed esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, può essere presentata una dichiarazione di impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non costituiscano rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
5. Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve essere inoltre presentata la seguente documentazione:
  - a. attestazione dell'espletamento degli adempimenti relativi alle norme strutturali-sismiche di cui al Titolo VI Capo V L.R. 1/2005 (copia deposito Genio Civile), se necessario;
  - b. deposito progetto corredato da relazione tecnica di conformità ai sensi art. 28 L. 10/1991 e smi, se necessario;
  - c. indicazione dell'impresa o delle imprese esecutrici, ovvero in caso di lavori in economia dichiarazione fornendo indicazioni sulle modalità di esecuzione in proprio dei lavori
  - d. estremi di trasmissione della notifica preliminare ai sensi D.Lgs. 81/2008 e smi, se necessaria.
6. Al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - le opere in corso di realizzazione;
  - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
7. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008, sul luogo dei lavori deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 dello stesso decreto.
8. Gli obblighi di cui ai precedenti commi 4 e 5 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento.
9. Solo nel caso in cui il titolo abilitativo sia divenuto efficace è facoltà degli interessati presentare la comunicazione di inizio dei lavori parziale, relativa soltanto ad una parte delle opere, ed omettendo momentaneamente il deposito di tutta la documentazione necessaria di cui ai precedenti commi, purché siano specificati con esattezza i lavori parziali a cui viene data attuazione.

10. Il titolare del titolo abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica, è tenuto, su richiesta dell'Amministrazione Comunale, 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. 28 Prescrizioni e allestimento dei cantieri edili**

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.
2. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008 devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento di cui allo stesso Decreto.
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. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, in particolare devono essere adottate specifiche cautele per evitare esalazioni moleste e creazione di polvere.
4. Nei cantieri situati nei centri storici il Comune potrà richiedere, per le parti visibili dagli spazi pubblici, l'utilizzo di recinzioni adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente, aventi una altezza non inferiore a m 2,00;
5. 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.
6. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.
7. Nel provvedimento di rilascio del permesso di costruire può essere prescritto di concordare preventivamente l'assegnazione sul terreno di punti fissi o di altri riferimenti planimetrici ed altimetrici in relazione a opere edilizie che vengono realizzate a seguito di titoli edilizi;
8. Il tecnico dell'Amministrazione Comunale incaricato di espletare le attività di cui al comma 1 rilascia apposito verbale redatto in doppia copia sottoscritto dal medesimo e dal titolare del titolo abilitativo o da suo incaricato.
9. Il titolare del titolo abilitativo deve fornire a sua cura e spese il personale ed i mezzi necessari per le suddette operazioni;
10. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche nel caso di titoli abilitativi che abbiano ad oggetto recinzioni o altri simili manufatti per i quali si renda opportuno concordare l'allineamento.

#### **Art. 29 Documenti da conservare presso il cantiere**

1. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
  - atto abilitante all'esecuzione delle opere 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 come prescritto dall'art. 66 del D.P.R. 380/2001;
  - documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla

- progettazione di impianti ed al contenimento dei consumi energetici;
- 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;
  - copia della comunicazione di inizio lavori ;
2. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008, sul luogo dei lavori deve inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 del D.Lgs. 81/2008 trasmessa per via telematica tramite il Sistema Informativo delle Prevenzione Collettiva (SISPC) ai sensi del DGRT n. 1022 del 26/11/2012.

### **Art. 30 Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.
2. E' fatto divieto assoluto di riversamenti, occupazioni o stoccaggi di qualunque genere, anche temporanei, di materiali e attrezzature edili oltre i limiti di suolo pubblico per il quale è stata richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente e relativo pagamento del canone dovuto.
3. In caso di inottemperanza rispetto a quanto previsto al comma precedente, l'Amministrazione Comunale commina una sanzione amministrativa e obbliga il titolare del titolo abilitativo all'immediato ripristino del sito.

### **Art. 31 Comunicazione di fine lavori**

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare dell'atto abilitante entro i termini di validità del titolo, contestualmente alla presentazione della certificazione di conformità delle opere al progetto di cui all'art. 86 comma 1 della L.R. 1/2005 ed alla seguente documentazione:
  - a. ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale ovvero dichiarazione tecnica che le stesse non hanno comportato modificazione del classamento ai sensi dell'art. 1 comma 588 L. 30/12/2004 n. 311;
2. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dall'espletamento delle procedure previste dalla Legge per le opere in questione.
3. E' facoltà degli interessati presentare la comunicazione di fine dei lavori parziale, relativa soltanto ad una parte delle opere purché le opere oggetto di fine lavori parziale:
  - siano autonomamente identificabili e utilizzabili;
  - le opere per cui proseguono i lavori siano realizzabili e realizzate in sicurezza e nel rispetto di tutte le normative;
  - nella comunicazione siano specificati con esattezza i lavori parziali a cui viene data attuazione e quelli per quali prosegue la realizzazione;
  - per la parte terminata, sia presentata tutta la documentazione di cui al comma 1 del presente articolo.

### **Art. 32 Ulteriori adempimenti**

1. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve

provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:

- a) 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;
- b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento è 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);
- c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera b);
- d) richiesta all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (URTT) del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte di tale Ufficio.

## **CAPO II – Abitabilità ed agibilità**

### **Art. 33 Certificazione di abitabilità o agibilità**

1. Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 86 della L.R. 1/2005, la certificazione di abitabilità o di agibilità è necessaria nei casi specificati al comma secondo dello stesso art. 86 L.R. 1/2005, e cioè:

- per le nuove costruzioni;
- per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- per gli interventi di sostituzione edilizia;
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che riguardino parti strutturali degli edifici;
- per gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

2. La certificazione di abitabilità o agibilità è attestata dal Direttore dei lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare del Permesso di costruire o della SCIA.

3. La certificazione di abitabilità o agibilità deve essere redatta nel rispetto della procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005. 5. L'abitabilità o l'agibilità decorrono, così come i termini di cui all'art. 86 quarto comma della L.R. 1/2005, dalla data di deposito dell'attestazione presso l'Ufficio Protocollo completa di tutti gli allegati necessari ed obbligatori di cui al successivo art. 35.

6. Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili, o loro parti, conformi ai requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

### **Art. 34 Abitabilità/agibilità parziale**

1. E' facoltà degli interessati presentare la certificazione di abitabilità/agibilità parziale per singoli edifici o singole unità immobiliari dello stesso edificio nei seguenti casi:

- a. complesso di edifici legittimati con un unico titolo abilitativo: in questo caso alla richiesta di certificato parziale va allegata una planimetria che individui chiaramente l'edificio per il quale si chiede l'agibilità parziale, nonché gli edifici esclusi sia perché non ultimati sia perché abbiano già ottenuto la certificazione di cui trattasi;
- b. edificio singolo: in questo caso è possibile il deposito dell'abitabilità/agibilità parziale di una o più unità immobiliari qualora:
  - siano ultimate le parti comuni all'intero intervento edilizio (strutture, muri, tetto, scale, atri di accesso, gallerie, ascensori, lastrici solari, rampe di accesso, ecc. ) in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo;

- siano ultimate le superfici esterne dell'edificio (facciate, balconi, finestre, porte finestre, serramenti esterni, porte garage, corpi garage, ecc.) in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo; ciò al fine di non comportare nocumento all'immagine complessiva del fabbricato e alla dignità delle singole parti di cui si richiede l'agibilità, pur non essendo classificabili come parti comuni;
  - all'abitabilità/agibilità deve essere allegata una planimetria che individui chiaramente le unità immobiliari oggetto dell'agibilità parziale nonché le unità immobiliari escluse sia perché non ultimate sia perché abbiano già ottenuto la certificazione di cui trattasi.
2. Per entrambe le ipotesi sopra dette l'abitabilità/agibilità è subordinata alle seguenti condizioni:
- le parti oggetto di abitabilità/agibilità parziale siano autonomamente identificabili e utilizzabili;
  - per la parte terminata sia presentata tutta la documentazione di cui al comma 1 del presente articolo;
  - dovranno essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria riguardanti l'edificio oggetto di richiesta di certificato di agibilità parziale o siano stati espletati gli adempimenti oggetto di convenzionamento;
  - dovrà essere stato versato interamente il contributo di costruzione relativo all'intero titolo abilitativo;
3. Fino alla ultimazione dei lavori e, quindi, al conseguente rilascio del certificato di agibilità conclusivo del procedimento, sarà sempre il medesimo intestatario del titolo abilitativo a farsi carico dei vari atti e procedimenti e, ad eccezione di cambio di intestazione totale del titolo abilitativo, non saranno ammessi mutamenti parziali di titolarità.

### **Art. 35 Documentazione obbligatoria di abitabilità o agibilità**

1. La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da:
- dichiarazione del Direttore dei lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato;
  - dichiarazione che le murature interne ed esterne, nonché tutte le strutture e le finiture che saranno a contatto con le persone, risultano prosciugate dall'umidità e che gli ambienti realizzati risultano del tutto salubri per la salute umana e conformi alle norme vigenti in materia;
  - collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e con dichiarazione relativa agli estremi di avvenuto deposito presso il Genio Civile o, in alternativa, relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e di avvenuto deposito presso il Genio Civile, nei casi in cui non occorra il collaudo o, in alternativa, copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dalla struttura regionale competente nel caso in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte della struttura regionale stessa;
  - dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori; nei casi 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;
  - copia della richiesta del certificato prevenzione incendi (purché accompagnata da Dichiarazione di Inizio Attività) o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o documentazione equipollente, nei casi previsti dalla legge;
  - collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti dalla legge ovvero copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità o di rispondenza degli impianti ai sensi art. 7 D.M. 37/2008;
  - certificazione sul rispetto dei requisiti acustici passivi dell'edificio (D.P.C.M. 05/12/1997, Allegato A, Tabella B) rilasciata da tecnico corrispondente alla figura professionale di cui

all'art. 2, comma 6, della L. 447/1995; in caso in cui assieme al titolo edilizio per l'esecuzione dei lavori sia stata depositata la relazione previsionale sui requisiti acustici passivi a firma di professionista abilitato è possibile presentare in alternativa dichiarazione attestante la rispondenza alla relazione da parte del Direttore dei Lavori;

- denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Agenzia del Territorio;
- dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89 e D.M. 236/89 e al presente Regolamento;
- copia del fascicolo della sicurezza di cui all'art. 91 co. 1 lett. b del D.Lgs 81/2008;
- documenti elencati dalla lettera a) alla lettera h) art. 3 DPGR 61/R/2005 in tema di dispositivi di sicurezza in copertura, se dovuti;
- copia collaudo opere di urbanizzazione realizzate a scomputo oneri di urbanizzazione ovvero altri adempimenti risultanti da convenzionamento con l'Amministrazione;
- dichiarazione dell'avvenuto allacciamento all'acquedotto pubblico ovvero, in caso d'impossibilità di tale allacciamento, della provenienza della fornitura di acqua corredata da analisi di laboratorio che ne certifichino la potabilità;
- dichiarazione dell'avvenuto allacciamento alla pubblica fognatura ovvero, autorizzazione allo scarico al di fuori della pubblica fognatura ai sensi di legge;
- certificazione energetica ai sensi L.R. 39/2005 e DPGR 17/R/2010;
- dichiarazione sul sistema di approvvigionamento dell'impianto di riscaldamento;
- Copia Licenza di Esercizio (per i vecchi impianti), oppure copia del Numero di Matricola rilasciato dal Comune, se presente.

2. La documentazione di cui al comma precedente, deve essere presentata in originale o copia conforme.

### **Art. 36 Procedura, controlli e verifiche sulla abitabilità o agibilità**

1. Entro 180 giorni dal ricevimento dell'attestazione di abitabilità o agibilità l'Ufficio competente provvederà ad effettuare, anche a campione, le verifiche e gli adempimenti di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005. I relativi procedimenti sono definiti dal dirigente competente, con propria determinazione.

2. Le attestazioni di abitabilità o agibilità non conformi alle normative ed alle procedure vigenti perdono efficacia e, conseguentemente, il dirigente o il responsabile del Servizio competente, accertata la mancanza dei requisiti e presupposti prescritti, ne ordina l'eliminazione degli effetti prodotti.

3. Resta in ogni caso impregiudicato l'esercizio del potere di dichiarazione di inabilità o inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

### **Art. 37 Certificazione per immobili di vecchia costruzione e/o oggetto di condono edilizio**

1. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità può essere rilasciato a seguito della Concessione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985, e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357/25, punto 9.

2. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del terzo comma dell'art. 35 della L. 47/1985.

3. Il certificato può essere quindi rilasciato anche in deroga ai requisiti fissati da norme generali, qualora le opere sanate non contrastino con le disposizioni vigenti in materia igienico sanitaria, previo parere favorevole della Azienda sanitaria competente per territorio; rimane fermo l'obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni.

4. Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili, mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari, ivi comprese quelle di cui all'art. 34 della L. 457/1978, ai sensi dell'art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1985, non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

5. Quando non si utilizzi la procedura di cui all'art. 35 della L. 47/1985 l'abitabilità o l'agibilità sono conseguite con la procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005, previa eventuale richiesta di parere alla Azienda sanitaria locale competente per territorio.

# **TITOLO IV – VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

## **CAPO I – Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia**

### **Art. 38 Attività di Vigilanza**

1. Ai sensi dell'art. 129 della L.R. 1/2005, la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia viene esercitata dal Comune attraverso i propri Uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio nonché alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nella Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
2. Ai fini sanzionatori si applica la disciplina dettata dalla normativa vigente al momento dell'accertamento.
3. Il Comune, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere o spazi pubblici oppure ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. 167/1962, nonché in tutti gli altri casi di difformità dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio o dei regolamenti edilizi, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
4. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma precedente, qualora sia constatata, dai competenti uffici, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al comma 1, il Comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

### **Art. 39 Ordinanza di sospensione lavori**

1. Il Comune vigila sull'attività urbanistico-edilizia e a tal fine si avvale, in prima istanza, dei propri uffici. Di conseguenza, nei cantieri edili, deve sempre essere consentito l'accesso agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al personale di Polizia Municipale, agli ispettori del lavoro, al medico della USL ed agli altri organi per i controlli di loro competenza;
2. L'Autorità competente, fatta salva l'adozione dei successivi provvedimenti definitivi nei modi e nei termini di legge, e fatte salvi gli altri casi specificamente previsti dalle norme vigenti, ordina l'immediata sospensione dei lavori quando sia constatata:
  - a. la palese inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di legge e di regolamento e delle modalità esecutive contenute nei titoli edilizi;
  - b. la sostituzione del Direttore dei Lavori indicato nel titolo abilitativo non comunicata in anticipo al Comune.
3. L'ordinanza di sospensione dei lavori da parte del Comune, nei casi previsti di legge, è emanata ai sensi dell'art. 129, comma 3, della L.R. 1/2005 e vale, in quanto atto di diffida/ordinanza sorretto da ragioni di celerità ai sensi dell'art. 7 co. 2 della L. 241/1990 anche a garanzia del privato, quale comunicazione di avvio del procedimento che deve intendersi assolta mediante la fissazione di un termine breve di 15 giorni utile ai fini della presentazione di eventuali osservazioni e memorie.
4. L'ordinanza di sospensione dei lavori può avere ad oggetto (d'ufficio o per effetto di istanza di parte) porzioni di cantiere quando le parti da escludere non abbiano connessioni funzionali con i lavori presunti abusivi ovvero siano conformi a progetto approvato.

#### **Art. 40 Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori**

1. Nei provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del Titolo VIII della L.R. 1/2005, deve sempre essere indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.
2. In via ordinaria è da considerarsi improrogabile il termine perentorio di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione adottata ai sensi dell'art. 132 comma 2 della L.R. 1/2005
3. Su istanza motivata dell'interessato, presentata entro i primi 60 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 ostativi alla demolizione.
4. Si considera invece prorogabile, su motivata richiesta dell'interessato, il termine assegnato nell'ordinanza di demolizione adottata ai sensi degli altri articoli del Titolo VIII della L.R. 1/2005.
5. Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura sanzionatoria, qualora il Tribunale accolga l'eventuale istanza cautelare di sospensione del provvedimento e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine di cui al comma 1 viene interrotto dalla data del deposito dell'ordinanza del Tar che accoglie l'istanza cautelare ed inizia nuovamente a decorrere per l'intero dalla data di pubblicazione della sentenza definitiva.
6. Nel caso di presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 140 L.R. 1/2005, l'ordinanza di demolizione deve essere reiterata qualora l'istanza di accertamento venga successivamente denegata.

#### **Art. 41 Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Il Comune, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo (come definite dall'art. 132, comma 1, della L.R. 1/2005) ovvero con variazioni essenziali (come definite dall'art. 133 della L.R. 1/2005), procede ai sensi dell'art. 132 della L.R. 1/2005.
2. Il provvedimento che ingiunge la demolizione deve contenere l'indicazione dell'area che, ai sensi dell'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, sarà acquisita in caso d'inottemperanza.
3. Il verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire è notificato agli interessati, ai sensi dell'art. 132, comma 4, della L.R. 1/2005, ed è allegato al provvedimento dirigenziale dichiarativo dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale. Lo stesso verbale costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.
4. Qualora l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale risulti motivatamente ineseguibile (per formazione di lotti interclusi, creazione di servitù di passo all'interno di edifici, ecc.), il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo.
5. Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, ove ne ricorrano le condizioni, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire in sanatoria, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005 quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento Edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

#### **Art. 42 Interventi eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Le opere soggette al deposito della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività che siano eseguite in assenza della medesima, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, sono soggette alle sanzioni previste, per il caso ricorrente, dal Titolo VIII della L.R. 1/2005.
2. In particolare:
  - le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005, che

siano state eseguite senza Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività, oppure in totale difformità dalla SCIA o con variazioni essenziali rispetto alla medesima, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 134 della stessa legge;

- le opere di cui all'art. 79, comma 1, lettere "b", "d", "e" ed "f", e comma 2 lettere "a", "b", "c", della L.R. 1/2005, che siano state eseguite senza SCIA, oppure in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto alla medesima o alla SCIA, sono soggette alle sanzioni di cui all'art. 135 della stessa legge;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie eseguiti in assenza di SCIA nelle aree e per le fattispecie disciplinate dal RU, sono soggetti alle sanzioni di cui all'art. 136 della stessa legge.

3. Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 132, comma 3, della L.R. 1/2005, ove ne ricorrano le condizioni, l'avente titolo può ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005. quando l'intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici generali e agli atti di governo del territorio, nonché al Regolamento Edilizio, vigenti sia al momento della realizzazione dell'opera che alla presentazione della domanda.

#### **Art. 43 Opere eseguite in parziale difformità**

1. Alle opere eseguite in parziale difformità dal Permesso di Costruire si applicano le sanzioni di cui all'art. 139 della L.R. 1/2005.

2. Le stesse sanzioni si applicano anche alle opere di cui all'art. 79, comma 1, lettera "a", e comma 2, lettera "d", della stessa legge quando siano eseguite in parziale difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività o della Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività.

3. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure progettuali.

#### **Art. 44 Esecuzione d'ufficio delle demolizioni**

1. L'esecuzione d'ufficio delle demolizioni è regolata dagli artt. 132 e 134 della L.R. 1/2005.

2. L'esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di opere abusive avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure quest'ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi coattivamente, con l'ausilio della Forza Pubblica.

3. Qualora si rinvenivano all'interno dell'immobile o del fondo - nonostante l'esplicita avvertenza contenuta nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di lasciarli liberi da persone e cose - beni mobili di qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso apposita depositaria.

4. Resta comunque dovuta ogni altra spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno ove il responsabile non abbia comunicato, nei termini di cui al comma precedente, la demolizione delle opere.

5. I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso e verranno recuperati mediante attivazione del procedimento di esecuzione di cui al libro terzo del C.P.C. secondo quanto previsto dal Regio Decreto n. 639/1910 e dall'art. 43 del D.P.R. 380/2001 e ai sensi del vigente Regolamento Generale delle entrate comunali.

6. Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari non materiali committenti o esecutori dell'illecito ove non risulti in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva o che gli stessi, essendone venuti a conoscenza, si siano adoperati per impedirlo con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento ovvero che non abbiano avuto la possibilità di ottemperare direttamente all'ordine di demolizione .

# **TITOLO V – STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PIANI / PROGRAMMI DI INIZIATIVA PRIVATA**

## **CAPO I – Piani Urbanistici Attuativi**

### **Art. 45 Definizioni e caratteristiche comuni dei Piani Urbanistici Attuativi**

1. I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio e di attuazione del Regolamento Urbanistico o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. I Piani Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata; il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dal Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005 e dal presente Regolamento.
3. I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:
  - a. Piani particolareggiati di cui all'art. 13 della L. 1150/1942;
  - b. Lottizzazioni di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e art. 70 della L.R. 1/2005;
  - c. Piani per edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/1962 e art. 71 della L.R. 1/2005;
  - d. Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e art. 72 della L.R. 1/2005;
  - e. Piani di Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 28 della L. 457/1978, al Titolo II della L.R. 59/1980 e art. 73 della L.R. 1/2005;
  - f. Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 398/1993 convertito nella L. 493/1993;
  - g. Programmi complessi di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 74 della L.R. 1/2005;
  - h. Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
4. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di Piano Attuativo valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
5. I progetti unitari convenzionati e i progetti unitari comunali sono progetti di natura complessa che hanno un grado di approfondimento progettuale analogo ai Piani attuativi.

### **Art. 46 Lottizzazione**

1. Ove il Piano Attuativo per l'esecuzione delle previsioni del Regolamento Urbanistico avvenga mediante lottizzazione ai sensi art. 28 L. 1150/1942 e art. 70 L.R. 1/2005, per l'approvazione della stessa è necessario l'espletamento delle seguenti procedure e presentazione dei seguenti elaborati.
2. Gli elaborati minimi da depositare, assieme alla proposta di Piano di Lottizzazione, devono essere quelli indicati nell'Allegato Elaborati di Progetto, insieme allo schema di convenzione e alla Relazione di qualità energetico ambientale ai sensi di quanto previsto al successivo art. 120.

### **Art. 47 Piani di Recupero**

1. Ove il Piano per l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico avvenga mediante Piano di Recupero ai sensi artt. 28 e 30 L. 457/1978 e art. 73 L.R. 1/2005, per l'approvazione della stessa è necessario l'espletamento della procedura ai sensi di legge e la presentazione degli elaborati indicati nell'Allegato Elaborati di Progetto, insieme allo schema di convenzione e alla Relazione di qualità energetico ambientale ai sensi di quanto previsto al successivo art. 120.

#### **Art. 48 Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA)**

1. Alla richiesta di approvazione del PAPMAA dovranno essere allegati gli elaborati minimi, da depositare assieme alla richiesta medesima, indicati nell'Allegato Elaborati di Progetto.
2. Fermo restando il rispetto di eventuali prescrizioni specifiche in sede di approvazione, la localizzazione degli edifici da realizzare in seguito all'approvazione dei PAPMAA senza valore di Piano Urbanistico attuativo dovrà intendersi vincolante rispetto alla consistenza Aziendale mentre puramente indicativa rispetto alla morfologia e consistenza planivolumetrica del fabbricato di progetto che verrà specificata alla presentazione del titolo edilizio per la realizzazione.
3. La localizzazione degli edifici da realizzare in sede di approvazione dei PAPMAA con valore di Piano Urbanistico Attuativo dovrà intendersi vincolante sia rispetto alla consistenza Aziendale che rispetto alla morfologia e consistenza planivolumetrica del fabbricato di progetto che verrà specificata in tale sede, ferma restando la possibilità di prevedere parametri per eventuali variazioni che non costituiscano variante al Piano all'interno delle NN.TT.A.
4. Qualora il PAPMAA preveda la realizzazione di nuove costruzioni in conseguenza di mutamenti degli ordinamenti colturali esistenti, il Piano dovrà prevedere che l'efficacia del titolo abilitativo relativo alle nuove costruzioni risulti subordinata all'avvenuta realizzazione dei nuovi ordinamenti colturali.
5. Nel caso in cui il PAPMAA abbia valenza di piano attuativo, secondo quanto sancito dal Regolamento Urbanistico, l'interessato può optare:
  - per la presentazione del PAPMAA come da documentazione sopra elencata, al fine di ottenere la congruità della volumetria Urbanistica richiesta e, a seguito dell'approvazione della stessa da parte della Giunta Comunale, e per la successiva presentazione del Piano Attuativo, firmato da tecnico abilitato, con la documentazione necessaria elencata al comma 3 del presente articolo;
  - per la presentazione del PAPMAA già nella veste di Piano Attuativo con la documentazione, firmata da Tecnico abilitato, comprensiva di quanto sopra specificato.
6. Gli interventi di sistemazione ambientale programmati tramite PAPMAA si realizzano nel rispetto degli obblighi assunti nell'atto unilaterale d'obbligo che accompagna il programma medesimo. In tali obblighi, ove sono descritti e motivati gli interventi di sistemazione ambientale, sono compresi comunque:
  - l'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dal piano territoriale di coordinamento provinciale, o, in mancanza, dalla legislazione e regolamentazione regionale vigente in materia;
  - il non mutamento della destinazione agricola dei nuovi edifici e manufatti;
  - il non mutamento della destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
  - le opere di sistemazione ambientale.
7. Negli atti d'obbligo di durata decennale previsti dalla LR 1/2005, limitatamente ai seguenti manufatti (tettoie destinate al ricovero di macchine e attrezzi agricoli realizzate in qualunque materiale, ricovero di paglia e fieno, silos verticali e a trincea, serre fisse sia con strutture in ferro-vetro e ferro-plastica, prefabbricati a qualunque uso siano destinati) deve essere inserito l'impegno da parte del richiedente a rimuovere tali manufatti trascorso un numero di 3 anni qualora non siano più utilizzati a scopo agricolo.

#### **Art. 49 Piani per l'edilizia Economica e Popolare, Piani per gli Insediamenti Produttivi e Piani Particolareggiati - norma di rinvio**

1. Ove il Piano Attuativo per l'esecuzione delle previsioni del Regolamento Urbanistico avvenga mediante Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) si rimanda alla L. 18 aprile 1962, n. 167 e art. 71 L.R. 1/2005.
2. Ove il Piano Attuativo per l'esecuzione delle previsioni del Regolamento Urbanistico avvenga mediante Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) si rimanda all'art. 27 L. 865/1971 e art. 72 L.R. 1/2005.
3. Ove il Piano Attuativo per l'esecuzione delle previsioni del Regolamento Urbanistico avvenga

mediante Piano Particolareggiato si rimanda all'art. 13 e ss. L. 1150/1942.

#### **Art. 50 Progetti Unitari Convenzionati e Progetti Unitari Comunali**

1. Gli elaborati minimi da depositare assieme alla proposta di Progetto Unitario Convenzionato e Progetto unitario Comunale, devono essere quelli indicati nell'Allegato Elaborati di Progetto, insieme allo schema di atto unilaterale d'obbligo e alla Relazione di qualità energetico ambientale ai sensi di quanto previsto al successivo art. 119.

#### **Art. 51 Disposizioni procedurali comuni**

1. La competenza all'adozione ed all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi rimane in capo agli organi di governo del Comune, in base alle norme vigenti in materia.

2. Si specificano inoltre le seguenti disposizioni procedurali:

- entro 120 (centoventi) giorni dalla presentazione, purché completo di ogni allegato e/o parere e/o atto d'assenso comunque denominato, il Tecnico Istruttore Responsabile del Procedimento esprime un proprio parere sulla regolarità tecnica della proposta (redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico-edilizie e alle norme di riferimento vigenti). In caso di parere favorevole acquisisce il parere consultivo della Commissione Comunale per il Paesaggio e cura la successiva predisposizione degli atti per l'esame della Giunta o del Consiglio Comunale. In caso di parere tecnico contrario dispone l'archiviazione della pratica informandone i richiedenti delle motivazioni.
- il termine di cui al punto precedente può essere interrotto una sola volta entro trenta giorni dalla presentazione della domanda esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine inizia nuovamente a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- il Responsabile del Procedimento, qualora ritenga che sia necessario apportare modifiche rispetto al progetto originario può, nello stesso termine di cui al punto precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi trenta giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al primo punto
- nel caso in cui alla proposta progettuale non siano stati allegati i pareri o atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni necessari per l'esecuzione dei lavori il responsabile del procedimento li richiede entro il termine di cui al primo punto oppure indice a tal fine una conferenza dei servizi, ai sensi della normativa vigente, per acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate e comunque procede all'acquisizione del parere della Commissione Comunale Paesaggio;
- i termini di cui ai precedenti punti sono raddoppiati per i progetti di effettiva e riscontrabile particolare complessità, secondo la motivata risoluzione del Responsabile del procedimento da comunicarsi immediatamente all'interessato.

3. Il procedimento di approvazione dei PAPMAA è disciplinato dall'art. 9 del Regolamento Regionale DPGR 5/R del 9 febbraio 2007 e ss.mm.ii.

4. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi per i quali è ammessa l'iniziativa privata, si applicano le disposizioni dell'art.66 della L.R. 1/2005.

# **TITOLO VI – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI**

## **CAPO I – Norme di carattere generale e sugli spazi aperti delle costruzioni**

### **Art. 52 Ambito di applicazione ed edifici esistenti**

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Capo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Si considerano edifici esistenti ai fini del presente Regolamento Edilizio quelli che alla data di approvazione dello stesso risultino legittimamente esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia stato rilasciato il Permesso di Costruire, depositata la SCIA o la comunicazione di attività edilizia libera ai sensi art. 80 L.R. 1/2005.

### **Art. 53 Cortili**

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dal perimetro 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.
2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, i cortili devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - la distanza tra parete finestrata e quella/e opposte deve risultare conforme alle disposizioni di cui al presente Regolamento;
  - la distanza tra la parete non finestrata deve parimenti risultare conforme alle disposizioni di cui al presente Regolamento;
  - la proiezione a terra della superficie scoperta definita dalle pareti che delimitano il cortile non può essere inferiore a mq. 50.
3. La distanza minima di cui al precedente comma può essere ridotta a mt. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a mt. 10,00 ed il cortile sia previsto da un unico progetto che riguardi l'edificio nella sua interezza, fermo restando che il cortile non può avere superficie inferiore a mq. 50; tale riduzione non si applica, pertanto, nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte.
4. Nel caso d'interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica o la sostituzione edilizia è consentita la realizzazione di nuovi cortili, o la modifica di quelli esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - la distanza tra le pareti finestrate e quelle opposte deve risultare non inferiore alla più bassa tra le due pareti con un minimo assoluto di ml. 8,00;
  - la distanza tra pareti non finestrate deve risultare non inferiore a ml. 5,00;
  - la proiezione a terra della superficie scoperta definita dalle pareti che delimitano il cortile non può essere inferiore a mq. 40;
5. Gli interventi su cortili esistenti che risultino in contrasto con il presente Regolamento devono prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti; quando il miglioramento non risulti possibile, gli interventi saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
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.
7. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di

qualsiasi tipo di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

8. Eventuali rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile; altrimenti esse verranno equiparate alle chiostrine e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime, sia agli effetti delle dimensioni che degli ambienti che vi possono prospettare.

9. I balconi in nicchia, sui quali si aprono finestre o portefinestre dei vani abitabili, saranno ammessi purché la profondità non sia superiore a m. 2,00; l'altezza non dovrà essere inferiore a m. 2,40.

10. Nel caso di cortili coperti, il piano di copertura dovrà essere impostato e realizzato in modo da consentire una adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali sottostanti la copertura stessa; inoltre il colmo della copertura né alcuna sua sovrastruttura potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre, né l'altezza di cm. 60 sulla soglia delle porte-finestre, superiore alla copertura stessa e prospiciente il cortile. I locali così ricavati sotto la copertura e che da questa prendono aria e luce non possono essere adibiti ad abitazione permanente. In particolari casi di destinazioni d'uso diverse dalla residenza potrà essere consentito l'affaccio anche di locali principali con ventilazione e illuminazione mediante affaccio sul cortile chiuso, e comunque in tutti quei casi in cui ciò è consentito da altri regolamenti di settore o da leggi o da specifico parere dell'Autorità Sanitaria competente.

#### **Art. 54 Chiostrine**

1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio interamente scoperto, delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui dimensioni rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

2. Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, le chiostrine devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la superficie della chiostrina non deve mai essere inferiore a mq. 12,00;
- il lato minore della chiostrina non deve mai essere inferiore a ml. 3,00;

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di nuove chiostrine, o la modifica di quelle esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la superficie della chiostrina non deve mai essere inferiore a mq. 10,50;
- il lato minore della chiostrina non deve mai essere inferiore a ml. 3,00.

4. Gli interventi su chiostrine esistenti che presentino condizioni di contrasto con i parametri dimensionali di cui ai commi precedenti devono, ove possibile, prevederne l'adeguamento. Quando l'adeguamento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina non conforme saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. A tal fine si considera peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che 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 temporanea, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

5. 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 temporanea) le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

6. 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.

7. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione temporanea o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il

locale sia dotato di altra finestratura, prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare, di dimensioni tali da assicurare il rispetto dei requisiti igienico-sanitari prescritti dal presente Regolamento.

8. Nelle chiostrine esistenti su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di qualsiasi tipo di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

## **CAPO II – Requisiti di salute e sicurezza**

### **Art. 55 Ambito di applicazione**

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Capo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia o ristrutturazione edilizia con ampliamento, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

### **Art. 56 Salubrità del terreno**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come discariche e/o utilizzati come deposito di rifiuti o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia. È inoltre vietata la realizzazione di nuove costruzioni ove sia riscontrata nel sottosuolo la presenza di gas radon.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia ambientale e igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.
3. La destinazione d'uso di progetto deve essere compatibile con i requisiti del terreno conseguenti alla bonifica eseguita a termini di legge.
4. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
5. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati è vietato l'utilizzo di terra o di altro materiale inerte contaminato, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia.
6. E' comunque fatto obbligo di adottare per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte ad impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

### **Art. 57 Camini e canne fumarie**

1. L'installazione di canne fumarie è consentita in via ordinaria soltanto all'interno delle murature. I camini devono essere progettati con criteri e materiali tipologici congrui con l'edificio progettato. Dovranno inoltre essere accorpati in modo da ridurre l'impatto sulle coperture.
2. Soltanto negli edifici esistenti potrà essere eccezionalmente consentita la realizzazione di canne fumare esterne alle murature solo per dimostrate esigenze strutturali e tecnologiche o impossibilità oggettiva. In tal caso la realizzazione dovrà attenersi ai seguenti criteri:
  - a. per sezioni di una certa consistenza la canna fumaria dovrà essere opportunamente rivestita con le stesse caratteristiche materiche e cromatiche della facciata, o comunque compatibili con

essa ed in ogni caso collocata in punti dell'edificio che la rendano meno visibile, nel rispetto delle distanze di legge;

- b. nel caso di sezioni limitate potrà essere valutata la possibilità di installazione di canne fumarie con rivestimento esterno in rame o simili in modo che si mimetizzino con le calate di gronda.

3. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:

- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni d'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;
- edifici qualificati come beni culturali del Titolo primo del D.Lgs. 42/2004;
- edifici classificati sottoposti a grado di intervento non superiore a "restauro e risanamento conservativo" quando l'adeguamento alla prescrizione risulti incompatibile con i valori oggetto di tutela.

4. 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 D.P.R. 412/1993. Si prescrive che tali condotti emergano dal colmo della copertura almeno 1 metro.

5. Limitatamente al centro storico, per i locali adibiti a preparazione e somministrazione di alimenti e bevande in cui, per motivi tecnici o di comprovata incompatibilità ambientale (opportunitamente e dettagliatamente documentata e avvalorata da idonea relazione motivata a firma congiunta dei competenti uffici del Comune e dell'Azienda USL 7), non sia possibile la realizzazione di canne fumarie che sbocchino al di sopra della copertura, dovrà essere installato un sistema di depurazione a filtro con cinque livelli in sequenza che abbiano le caratteristiche minime di seguito descritte:

- Pre-filtro meccanico costituito da maglia metallica in grado di trattenere le particelle solide di granulometria più grossolana;
- sezione ionizzante in grado di caricare elettrostaticamente le particelle contenute nell'aria;
- sezione collettrice idonea a captare e raccogliere le particelle precedentemente caricate;
- post-filtro meccanico costituito anch'esso da maglia metallica per trattenere eventuali particelle solide non fermate dagli stadi precedenti;
- sezione a carboni attivi per assorbire le particelle inquinanti allo stato gassoso responsabili di odori molesti.

6. Le canne fumarie e i camini d'impianti termici civili alimentati a combustibile liquido o solido:

- di potenzialità termica superiore a 35 kW e d'impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.
- di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

7. Le canne fumarie e i camini d'impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152.

8. 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.

9. 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.), devono anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista per gli impianti termici a combustibile gassoso.

10. Possono essere ammessi sistemi alternativi rispetto alle disposizioni che precedono solo in caso di dimostrata impossibilità del loro rispetto per impedimenti tecnici, logistici o per lo specifico regime di tutela cui sia sottoposto il fabbricato e sempre previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria locale competente per territorio in ordine all'idoneità dell'impianto di abbattimento proposto nonché alle modalità ed al programma per assicurare una costante e puntuale frequenza delle operazioni di pulizia e manutenzione dell'impianto stesso.

10. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento in progetto.

11. In ogni caso sopradescritto, gli interventi devono rispettare le norme UNI 7129.

### **Art. 58 Apparecchi a fiamma libera**

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.

2. Per le cucine munite di finestra, l'ulteriore apertura prospettante all'esterno, dovrà essere eseguita secondo le norme UNI 7129.

### **Art. 59 Disposizioni in materia di impianti**

1. In sede di presentazione di istanza di permesso di costruire o di SCIA - ove l'intervento comporti anche installazione, trasformazione o ampliamento di impianti - deve essere contestualmente depositato al comune il progetto di tali impianti;

2. Per le fattispecie costituenti attività edilizia libera - anche nei casi di interventi di manutenzione straordinaria soggetti a previa comunicazione e comportanti installazione, trasformazione o ampliamento di impianti - non sussiste obbligo di deposito al comune del progetto degli impianti.

3. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti 'sopra soglia' (come definita dall'art. 5 del DM 37/2008) che sono connesse ad interventi edilizi relativi a Permesso di costruire ovvero a SCIA, il soggetto titolare deposita il progetto degli impianti contestualmente al progetto edilizio.

4. Ogni intervento di installazione, trasformazione o ampliamento di impianti 'sopra soglia', come definita dal DM 37/2008 - correlato o meno ad interventi edilizi soggetti a titolo abilitativo, o costituenti attività edilizia libera - comporta comunque per l'impresa installatrice l'obbligo di deposito al comune, entro 30 giorni dalla fine lavori, della dichiarazione di conformità e progetto dell'impianto, ovvero del certificato di collaudo degli impianti installati.

5. Per gli impianti 'sotto soglia' è sufficiente la semplice dichiarazione di conformità, senza relazione sui materiali né progetto dell'impianto. In tali casi la dichiarazione è rilasciata esclusivamente al committente, senza alcun obbligo di deposito al comune (vanno depositati al comune solo gli impianti che necessitano di specifico 'progetto' ai sensi dell'art. 5 del DM 37/2008, cioè gli impianti 'sopra soglia').

6. L'omesso deposito della dichiarazione di conformità, nonché del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti, comporta l'inefficacia della certificazione di agibilità dell'immobile.

7. Per i "vecchi impianti" (intendendosi per tali quelli eseguiti prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008), nel caso in cui la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste;

8. L'accertamento di eventuali violazioni delle disposizioni di cui al DM 37/2008 compete alla C.C.I.A.A.

#### **Art. 60 Prevenzione incendi**

1. Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi 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, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

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 in allegato alla comunicazione di inizio dei medesimi.

3. Il conseguimento dello stesso nulla osta costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire solo nei casi espressamente previsti dalla legge.

4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino, in qualsiasi misura, soggetti alle medesime.

#### **Art. 61 Requisiti relativi alla protezione dell'utenza**

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.

2. Le finestre, i balconi e gli altri analoghi elementi della costruzione devono rispondere ai seguenti requisiti:

- i davanzali, costruiti comunque con la soglia ad un'altezza non inferiore a ml. 1,00 dalla quota del pavimento interno;
- la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non deve comunque mai risultare inferiore a ml. 1,20 e solo in caso di parapetto in muratura, mentre per gli altri casi vale quanto indicato al punto precedente.

3. Gli spazi privati di uso comune, in normali condizioni meteorologiche, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.

4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

# TITOLO VII – REQUISITI IGIENICO-SANITARI

## CAPO I – Disposizioni generali

### Art. 62 Definizioni generali

1. Le disposizioni generali di carattere igienico sanitario contenute nel presente Capo I si applicano a tutte le costruzioni disciplinate dal presente Regolamento e pertanto sia ai locali di abitazione di cui al Capo II che ai luoghi di lavori di cui al Capo III del presente Titolo.

2. In relazione al presente titolo si danno le seguenti definizioni:

- Alloggio: l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze abitative.
- Locale o vano: la porzione di unità immobiliare, fisicamente delimitata o delimitabile, destinata a uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
- Superficie di pavimento: la Superficie utile abitabile (Su) di cui all'art. 3 del D.M. 10/05/1977.
- Altezza libera di un locale: l'altezza misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano d'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 ponderata delle diverse altezze riferite alle rispettive superfici di influenza.
- Superficie aerante: la somma delle superfici degli sfondi sulle pareti che contengono gli infissi dotati di ante apribili di un locale che prospettano direttamente su spazi liberi, cortili e chiostrine; nel computo della superficie aerante è compresa quella di porte e portoni fino alla concorrenza del 75% della superficie minima prescritta; non sono invece computate le aperture lucifere, se non a seguito di costituzione di formale servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 C.C.
- Superficie illuminante: la somma delle superfici degli sfondi sulle pareti che contengono gli infissi dotati di parti trasparenti di un locale che prospettano, direttamente o indirettamente, su cortili di dimensioni regolamentari o spazi liberi conformi alle norme in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; non sono computate nella superficie illuminante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 C.C.;
- Rapporto aerante: il rapporto che intercorre tra la superficie aerante di un determinato locale e la sua superficie di pavimento;
- Rapporto illuminante: il rapporto che intercorre tra la superficie illuminante di un determinato locale e la sua superficie di pavimento.

### Art. 63 Disposizioni in materia di locali

1. Ciascun locale deve rispondere ai requisiti stabiliti dal presente Regolamento per la funzione cui è adibito.

2. I locali possono essere delimitati da pareti o meno, fermo restando che, anche nel secondo caso, devono sempre rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue. I locali adibiti ai servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti.

3. Due spazi collegati tra loro si possono considerare un unico locale solo quando il varco di collegamento abbia larghezza non inferiore a ml. 2,00 e superficie non inferiore di mq. 4,00. In difetto anche di un solo di detti requisiti i due spazi si considerano a tutti gli effetti locali distinti.

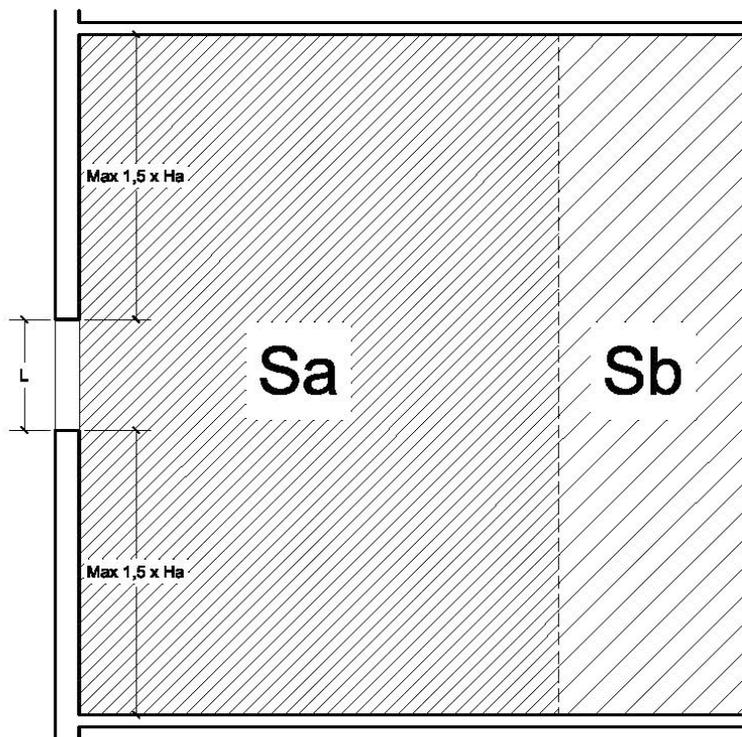
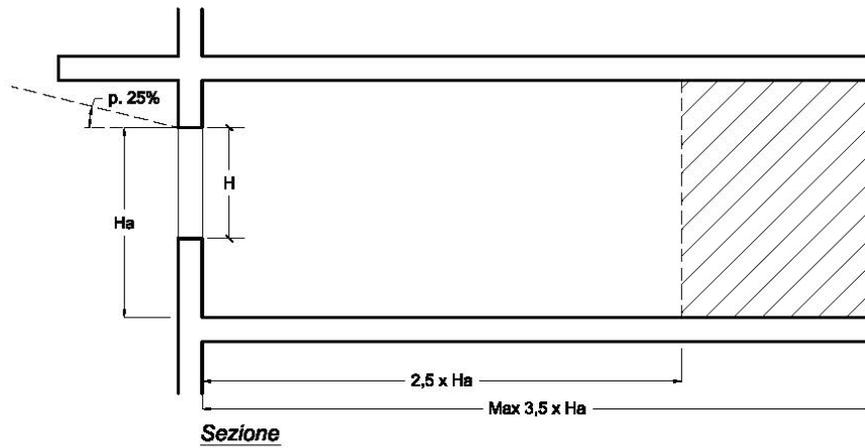
4. Non si considerano locali i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

#### **Art. 64 Disposizioni in materia di aereazione dei locali**

1. Il presente Regolamento stabilisce il minimo rapporto aerante prescritto per i diversi tipi di locale abitabile o agibile.
2. Le superfici aeranti devono essere distribuite uniformemente 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.
3. L'aereazione naturale può essere sostituita da sistemi meccanici di aereazione forzata nei soli casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.
4. In ogni caso di aereazione forzata si applicano le seguenti disposizioni:
  - i flussi di aereazione 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;
  - l'impianto di aereazione forzata non può, di norma, 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 aereazione del locale.

#### **Art. 65 Disposizioni in materia di illuminazione dei locali**

1. Il presente Regolamento stabilisce il minimo rapporto illuminante prescritto per i diversi tipi di locale abitabile o agibile.
2. In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre e delle altre fonti d'illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto:
  - aperture a parete: la capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata a 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) ed a larghezza pari a 1,50 volte la medesima misura, con riferimento alle mazzette della finestra; per maggiori profondità del locale 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; qualora l'apertura a parete sia sottostante altri elementi edilizi (balconi, logge, elementi decorativi, ecc.) la linea ideale tracciata partendo dal bordo esterno dell'architrave con una inclinazione pari al 25% non deve intersecare gli elementi medesimi; ove ciò avvenga il riferimento per calcolare la profondità della capacità illuminante dell'apertura si assume in corrispondenza del limite dell'elemento edilizio che la sovrasta;
  - aperture sulla copertura: la capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata a un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione della base superiore sul piano di calpestio del locale secondo un angolo di diffusione di 45°;
  - In ogni caso, per ogni singolo locale abitabile, deve essere garantito almeno un affaccio diretto all'esterno.



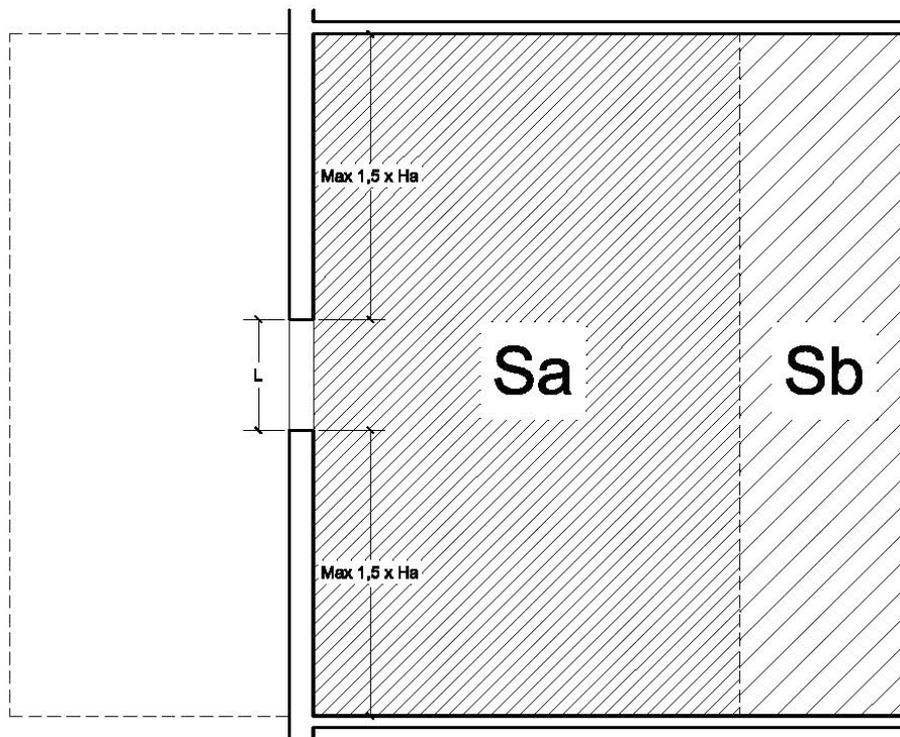
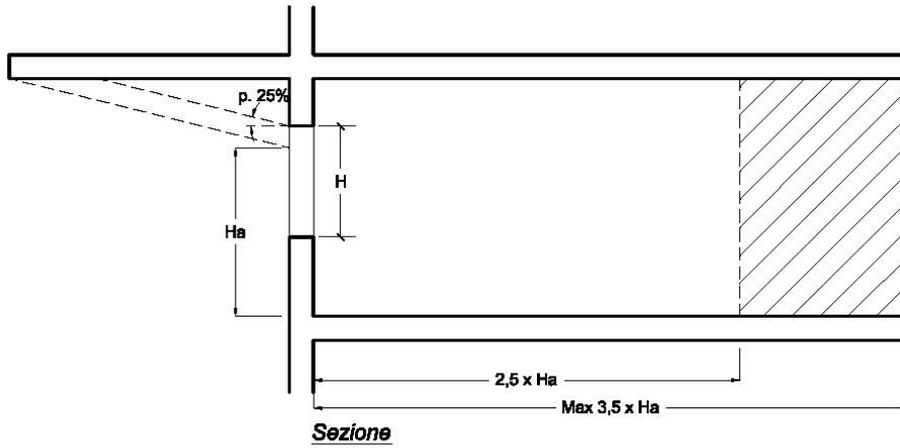
**Planimetria**

Rapporto aeroilluminante

$$L \times H \geq 1/8 S_a$$

$L \times H \geq 1/8 (S_a + S_b)$  dove  $L \times H$  deve rispettare:

$$L \times H \text{ (per potenzialità max capacità illuminante) } = 1/8 S_a + 25\% 1/8 S_a$$



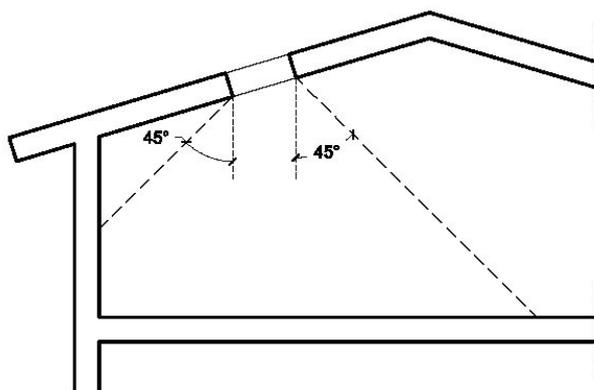
**Planimetria**

**Rapporto aeroilluminante**

$L \times H \geq 1/8 Sa$

$L \times H \geq 1/8 (Sa+Sb)$  dove  $L \times H$  deve rispettare:

$L \times H$  (per potenzialità max capacità illuminante) =  $1/8 Sa + 25\% 1/8 Sa$



**Sezione**

**illuminazione a tetto**

3. Le porzioni di locale che, per la loro conformazione geometrica, non siano coperte dalla capacità illuminante devono essere esplicitamente individuate nei grafici di progetto e destinate esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuata di persone.
4. L'illuminazione naturale può essere sostituita da impianti d'illuminazione artificiale nei soli casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché, previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

### **Art. 66 Soppalchi**

1. Si definisce soppalco il locale ricavato mediante la realizzazione di un solaio all'interno di un vano principale, con almeno un lato aperto sul vano medesimo.
2. La formazione di soppalchi, che non incidono sul calcolo della SLP e da destinare esclusivamente per la realizzazione di locali accessori o di locali per servizi igienici, è ammessa soltanto nel rispetto dell'altezza di metri 2,20 per il vano sovrastante, fermi restando i requisiti di abitabilità del locale sottostante.
3. La superficie del soppalco non potrà essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. La presente limitazione non si applica agli edifici con destinazione produttiva, per i quali restano fermi i limiti di SUL indicati dalle disposizioni urbanistiche.
4. I soppalchi devono rispettare tutti i parametri fissati dal presente Regolamento per i corrispondenti tipi di locali delimitati da pareti: la verifica dei requisiti di aereazione ed illuminazione è operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili e la superficie di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente attuati con categorie di intervento fino alla ristrutturazione edilizia senza svuotamento dell'involucro esistente, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario: non è pertanto consentito ridurre i parametri aeroilluminanti preesistenti, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
6. Per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.

### **Art. 67 Locali fuori terra, interrati e seminterrati**

1. In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali si distinguono in:
  - locali fuori terra,
  - locali interrati;
  - locali seminterrati.
2. Si definisce piano o locale fuori terra il piano, o il locale, il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte a una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio, a sistemazione avvenuta.
3. Si definisce piano o locale interrato il piano, o il locale, il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte a una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio. In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime di un edificio soprastante, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio soprastante.
4. Si definisce piano o locale seminterrato o parzialmente interrato il piano, o il locale, posto a una quota intermedia rispetto ai piani o locali di cui alle precedenti commi 2 e 3.

## **CAPO II – Requisiti dei locali di abitazione**

### **Art. 68 Categorie dei locali di abitazione**

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono in:
  - locali d'abitazione permanente;
  - locali d'abitazione non permanente;
  - locali accessori.
2. Sono locali d'abitazione permanente quelli adibiti a funzioni che presuppongono la permanenza continuativa di persone, quali camere da letto, soggiorni e sale da pranzo, cucine abitabili e spazi di cottura, salotti, studi ed altri locali a questi assimilabili.
3. Sono locali d'abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni che non comportano la permanenza continuativa di persone, quali servizi igienici, spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale, dispense, lavanderie e simili.
4. Sono locali accessori quelli adibiti a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto occasionale di persone, quali soffitte, cantine, ripostigli ed altri locali accessori ad essi assimilabili.
5. Non si considerano locale gli scannafossi, le intercapedini di ventilazione, i palchi morti, i volumi tecnici e ogni altra parte della costruzione destinata ad assolvere precise funzioni di protezione o servizio dell'edificio e, comunque, non destinata ad essere utilizzata dalle persone.
6. Per quanto concerne la realizzazione di locali contro terra, si devono rispettare le regole sancite dalle Istruzioni Ministeriali 20 Giugno 1896 e smi. In particolare, i sotterranei, per poter essere impiegati per l'abitazione diurna (laboratori, cucine, ecc.), dovranno avere:
  - a) pavimento di 1 metro più elevato del livello massimo delle acque del sottosuolo;
  - b) i muri ed il pavimento protetti, mediante adatti materiali (asfalto, intonachi di cemento, lamiera metalliche, ecc.), contro l'umidità del suolo;) l'altezza libera del locale fuori terra di almeno m.1,60;
  - d) le finestre di superficie superiore ad 1/10 della superficie del pavimento, con m.0,80 di altezza sul livello del terreno circostante ed apertesi all'aria libera.

### **Art. 69 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

1. I locali di abitazione permanente devono essere, di norma, fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali di abitazione permanente soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
  - a. la superficie delle pareti contro terra deve risultare inferiore ad un quarto della superficie complessiva delle pareti che delimitano il locale; a questo fine non si considerano pareti contro terra quelle che confinano con locali aventi le caratteristiche richieste per i locali di abitazione non permanente;
  - b. deve far parte di una unità immobiliare per cui sia garantita l'aerazione trasversale o laterale;
  - c. le pareti, o porzione di pareti, contro terra devono essere protette da scannafosso areato ed ispezionabile di larghezza compresa tra 60 e 100 cm e di profondità maggiore di almeno cm 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture aeranti del vespaio. Solo nel caso di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente può essere consentita la realizzazione di un'intercapedine areata dello spessore di almeno 10 cm in quanto costituisce comunque un miglioramento rispetto alla situazione esistente;
  - d. il piano di calpestio, quando non soprastante altri locali, deve essere isolato dal terreno mediante solaio con sottostante intercapedine, vespaio o gattaiolato di altezza adeguate e sufficientemente areati. In ogni caso tale intercapedine non potrà essere inferiore a 15 cm.
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui al comma precedente, i locali seminterrati possono essere adibiti soltanto a locali d'abitazione non permanente o a locali accessori.
4. I locali interrati non possono, in nessun caso, essere adibiti ad abitazione permanente. Possono invece essere adibiti a funzioni di abitazione non permanente quando soddisfano le condizioni di cui alle lettere b, c, e d del comma 2. In difetto di tali requisiti i locali interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.
5. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino lo svuotamento dell'involucro e/o la sua demolizione con fedele ricostruzione. Sono esclusi da detta eccezione gli interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia, alla sostituzione edilizia e alla ristrutturazione urbanistica, ove comportino peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario e non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
6. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale.

### **Art. 70 Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione e relative deroghe**

1. Ogni unità immobiliare ad uso residenziale di nuova costituzione dovrà garantire una aerazione trasversale o d'angolo mediante aperture dirette sull'esterno. 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 chiostrine o pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questi risultino areati ed illuminati direttamente.
2. I locali di abitazione permanente devono essere dotati di superfici finestrate apribili non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento; detto rapporto potrà essere ridotto fino a 1/14 della superficie del pavimento per i locali sottotetto se l'illuminazione è conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
3. Per i Locali d'abitazione non permanente l'aerazione e l'illuminazione deve essere garantita limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici e può essere sia naturale diretta sia meccanizzata.
4. Almeno un servizio igienico per le unità immobiliari di nuova costituzione dovrà essere areato da finestrata, di dimensioni sufficienti a garantire il rapporto areante.
  - a. Nel caso d'aerazione e illuminazione naturale diretta, le superfici finestrate apribili

devono risultare non inferiori a 1/14 della superficie del pavimento.

b. Nel caso in cui il locale presenti finestre insufficienti o ne sia del tutto privo, esso deve essere dotato d'impianto che garantisca idonei livelli d'illuminazione e di aerazione in base alla funzione prevista. L'eventuale impianto di aerazione meccanica deve assicurare 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.

5. Per gli altri locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione ed aerazione naturale diretta ed è ammesso il ricorso alla sola illuminazione e ventilazione artificiale a condizione che siano comunque garantiti livelli di illuminazione e di aerazione idonei alla funzione prevista.

6. Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello d'illuminazione artificiale idoneo all'uso previsto.

7. È ammessa la deroga ai limiti di cui al presente articolo, nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente non comportante svuotamento dell'involucro edilizio. In tali casi, le superfici finestrate apribili devono comunque risultare non inferiori a 1/14 della superficie del pavimento.

8. È fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale.

9. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che non comportino lo svuotamento dell'involucro e/o la sua demolizione con fedele ricostruzione e che non riescano a raggiungere i minimi inderogabili previsti nel presente articolo ma che costituiscano comunque miglioramento di situazioni preesistenti sono comunque da considerarsi ammissibili. Per situazioni preesistenti si intendono situazioni in essere non comportanti cambio di utilizzo di un locale.

10. Al fine del calcolo del rapporto aeroilluminante, le misure delle aperture dirette sull'esterno sono riferite:

- in verticale, alle distanze tra le due spallette esterne;
- in orizzontale, alla distanza tra soglia/davanzale e architrave esterni.

#### **Art. 71 Altezza dei locali ad uso residenziale**

1. Nei locali d'abitazione permanente:

- L'altezza media dei locali destinati ad abitazione primaria non deve essere minore di ml. 2,70;
- Nel caso di locali con copertura o soffittatura inclinata l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,20;
- Nel caso di locali con copertura o soffittatura piana ma di altezza irregolare, ferma restando l'altezza media di cui al comma 1, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,40 e le porzioni con altezza minore di ml. 2,70 non devono comunque superare il 30% della superficie del locale;

2. Nei locali d'abitazione non permanente:

- L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione di supporto non deve essere minore di ml. 2,40;
- Nel caso di locali con copertura o soffittatura inclinata l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,00;
- Nel caso di locali con copertura o soffittatura piana ma di altezza irregolare, ferma restando l'altezza media di cui al comma 4, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,20 e le porzioni con altezza minore di ml. 2,40 non devono comunque superare il 30% della superficie del locale.

3. nel caso di locali accessori l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 1,80. È fatta eccezione

per i locali accessori sottotetto con copertura inclinata (soffitte) per i quali sono ammesse le altezze inferiori derivanti dalla conformazione della copertura.

4. E' inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a mt. 1,80 e quella media non inferiore a mt. 2,20.

5. Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti diversi dalla ristrutturazione edilizia con svuotamento dell'involucro edilizio, dalla demolizione e fedele ricostruzione, dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente, né trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

6. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, per i locali d'abitazione permanente con copertura inclinata, è consentita un'altezza minima che non deve essere comunque inferiore a ml. 2,00 e un'altezza media che non deve essere comunque inferiore a ml. 2,40.

7. E' fatta deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

## **Art. 72 Dimensionamento dei locali di abitazione permanente e relative deroghe**

1. Per i locali di abitazione permanente:

- Le stanze da letto devono avere superficie non inferiore a mq. 9 per una persona ed a mq. 14 per due persone;
- Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14;
- La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, deve avere superficie non inferiore a mq. 9 e soddisfare integralmente i parametri fissati per i locali di abitazione permanente. E' ammessa la realizzazione di una zona cottura direttamente ricavata nel locale di soggiorno. In tal caso la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq. 3,50. Nel caso in cui l'accesso all'alloggio sia direttamente nel locale soggiorno tale superficie minima dovrà essere incrementata di ulteriore 1,00 mq. Nei casi di cui al presente comma la verifica dei parametri fissati per i locali d'abitazione permanente deve essere operata con riferimento alla superficie di pavimento complessiva del soggiorno e delle zone aggiuntive di cui sopra. La zona cottura può anche essere prevista in nicchia, di dimensione compresa tra 4,00 e 9,00 mq ed altezza non inferiore a ml. 2,40, purché il collegamento con il soggiorno abbia larghezza non inferiore a ml. 2,00 e superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00, anche se sprovvista di finestra autonoma sufficiente a garantire i requisiti areanti previsti dal presente Regolamento. Nel caso in cui la cucina in nicchia sia sprovvista di finestra e collegata con il locale soggiorno mediante apertura adeguata, la verifica dei parametri fissati per i locali d'abitazione permanente deve essere operata con riferimento alla superficie di pavimento complessiva del soggiorno e della zona cottura.
- Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

2. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere:

- larghezza inferiore a ml. 1,20 e superficie inferiore a mq. 2,50, escluso l'eventuale antibagno.
- accesso diretto dalla cucina o dallo spazio di cottura e dalla sala da pranzo, se non in presenza di idoneo antibagno in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e

dal bidet.

3. Nel caso che il locale cucina o lo spazio cottura o la zona pranzo non siano delimitati da pareti, si deve comunque dimostrare il rispetto sostanziale della norma nel senso che non è consentito l'accesso diretto al servizio igienico dallo spazio adiacente alla zona cottura o alla zona pranzo ricavata all'interno del soggiorno.

4. La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e può essere suddivisa anche in più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

5. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici obbligatori per legge o regolamento, è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge. I liquami provenienti da tali apparecchiature sono soggetti alle stesse norme prescritte per i reflui provenienti dagli ordinari scarichi per gravità.

6. Nel caso di servizi igienici finalizzati all'utilizzo di persone diversamente abili, è ammesso l'utilizzo di apparecchi multifunzione, nel rispetto della specifica normativa di settore.

7. Sono consentite eccezioni e deroghe negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla demolizione con fedele ricostruzione, sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica. In particolare, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nel presente articolo a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.

8. E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. Per tali interventi l'esercizio della deroga è previsto previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio e nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

### **Art. 73 Prestazioni igienico-sanitarie per il recupero dei sottotetti L.R. 5/2010**

1. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti da realizzarsi in applicazione della L.R. 5/2010 si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

- Superficie utile abitabile non inferiore ai requisiti igienico-sanitari minimi per i locali di abitazione indicati nel DM 5 luglio 1975 ( mq 14 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali; mq 9 per le camere da letto singole)
  - in materia di aerazione i sottotetti sono assoggettati alle stesse disposizioni dettate dalla disciplina comunale per le unità immobiliari ad uso abitativo collocate ai piani sottostanti. Tale obbligo si intende assolto quando siano previste due o più aperture, direttamente comunicanti con l'esterno, poste su pareti esterne contrapposte e/o su falde opposte della copertura. Nel caso di dimostrata impossibilità deve essere quantomeno garantita la ventilazione d'angolo, estesa all'intero sottotetto, mediante aperture ubicate in pareti esterne tra loro ortogonali o, comunque, inclinate non meno di 45 gradi le une rispetto alle altre;
  - sia prevista - ove tecnicamente possibile - l'integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili - al fine di incrementare il rapporto aeroilluminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla Legge Regionale;
  - coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi di legge per i locali di abitazione;
  - estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura;
- In ogni caso, per ogni singolo locale abitabile deve essere garantito almeno un affaccio diretto all'esterno.

### **Art. 74 Deroghe per gli edifici costruiti anteriormente al 1975**

1. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente costruito anteriormente all'anno 1975 è consentito fare eccezione rispetto ai requisiti dei locali di abitazioni contenuti nel presente Capo, quanto a dimensione dei locali, altezza minima e rapporto aero-illuminante, ove sia dimostrata l'impossibilità di rispettare detti parametri, per motivi di tipo strutturale o formale che caratterizzino l'edificio, comportando danni ai valori della sicurezza, funzionalità e dell'estetica.
2. Le deroghe di cui al precedente comma sono valide anche per la destinazione "finale" residenziale nel caso in cui si operi cambio di destinazione da destinazioni iniziali non residenziali a quella residenziale.
3. Le deroghe del presente art. 74 sono determinate in analogia alle deroghe fissate nei precedenti articoli 69, 70, 71 e 72.

## **CAPO III - Requisiti e disposizioni specifiche dei locali non abitativi**

### **Art. 75 Classificazione dei luoghi di lavoro**

1. Nel rispetto di quanto previsto dal Decreto 18 dicembre 2002 n. 7225, I luoghi nei quali si svolge attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono in:
  - ambienti di lavoro;
  - ambienti di vendita o di somministrazione;
  - ambienti di ufficio;
  - ambienti di supporto;
  - ambienti di servizio;
  - ambienti accessori.
2. Ai fini del presente capo si danno le seguenti definizioni:
  - ambienti di lavoro, i locali chiusi adibiti alle attività lavorative proprie del processo produttivo di un'azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.
  - ambienti di vendita o di somministrazione, i locali chiusi adibiti ad attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
  - ambienti di ufficio, i locali chiusi adibiti ad attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, sia autonome che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali a titolo di esempio non esaustivo: uffici amministrativi e direzionali, studi professionali, sale riunioni, sale di attesa, studi medici, sale consultazione e simili.
  - 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, ambulatori a supporto di locali, locali destinati al riposo degli addetti e altri analoghi locali aziendali di uso comune.
  - ambienti di servizio, i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle in precedenza indicate che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali: magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone, spazi di distribuzione e disimpegno, spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili.
  - ambienti accessori, i locali chiusi quelli non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per le funzioni di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso saltuario di persone, quali cantine, ripostigli, soffitte e simili.
3. La classificazione di cui al comma precedente è finalizzata a stabilire i requisiti igienici perché un locale possa essere utilizzato per una determinata funzione e non ha alcuna attinenza con la destinazione urbanistica dell'edificio.

### **Art. 76 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro**

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, tutti i luoghi di lavoro devono essere dotati di:

- lavabi, in misura non inferiore a 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- wc, in misura non inferiore a 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.

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.

3. In centro storico è possibile derogare alla presenza del bagno in caso di attività commerciali condotte dal titolare dell'attività senza dipendenti per le quali non sia prevista la vendita di alimenti e bevande.

### **Art. 77 Ambienti di lavoro**

1. Gli ambienti di lavoro devono rispettare, oltre alle prescrizioni di carattere generale di cui al presente Capo, le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

2. Gli ambienti di lavoro devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte per i locali di abitazione permanente. Ai sensi del D.Lgs. 81/2008 possono essere destinati al lavoro locali chiusi o semisotterranei in caso di particolari esigenze tecniche, purché autorizzati dalla struttura ASL competente.

3. Per gli ambienti di lavoro è prescritto un rapporto illuminante non inferiore a:

- 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/10, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1.000;
- 1/12, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1.000.

Quando le superfici illuminanti siano distribuite sia sulle pareti che sulla copertura devono osservarsi le seguenti proporzioni:

- almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

Proporzioni inferiori a quelle suddette possono essere autorizzate solo previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

Il ricorso alla sola illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche adeguatamente documentate, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente e sempre previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

L'illuminazione artificiale deve assicurare un idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro ed evitare proiezione di ombre sul medesimo, abbagliamenti diretti e/o riflessi che ostacolano il campo visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (ad esempio nel caso di videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti. Gli ambienti di lavoro devono essere dotati di mezzi d'illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente.

4. Per gli ambienti di lavoro è prescritto un rapporto aerante non inferiore a:

- 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/16, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1.000;
- 1/24, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1.000.

Il ricorso alla sola aereazione forzata è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche o di sicurezza adeguatamente documentate, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente e sempre previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

5. Gli ambienti chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al punto 1.2 dell'Allegato IV al D.Lgs. 81/2008. Limitatamente ai casi di cui al comma 4 del richiamato punto 1.2, potranno essere ammesse altezze inferiori, previa autorizzazione dall'Azienda sanitaria locale competente per territorio, fino a un minimo assoluto di ml. 2,70. Gli ambienti di lavoro diversi da quelli di cui al comma precedente devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc. 10 e una superficie non inferiore a mq. 2.

#### **Art. 78 Ambienti di vendita o di somministrazione**

1. Gli ambienti di vendita o di somministrazione devono rispettare, oltre alle prescrizioni di carattere generale di cui al presente Capo, le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

2. Gli ambienti di vendita o di somministrazione devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte per i locali di abitazione permanente.

3. Per gli ambienti di vendita o di somministrazione è prescritto un rapporto illuminante non inferiore a:

- 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/10, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1.000;
- 1/12, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq. 1.000.

4. Quando le superfici illuminanti siano distribuite sia sulle pareti che sulla copertura devono osservarsi le seguenti proporzioni:

- almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

5. Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:

- rapporti illuminanti inferiori a quelli prescritti al comma 3;
- percentuali inferiori a quella prescritta al comma 4;
- il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

6. L'illuminazione artificiale deve assicurare idonei valori d'illuminamento ed evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi che ostacolino il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (ad esempio nel caso di videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti.

7. Nei locali aperti al pubblico, possono essere autorizzati, in deroga alla normativa vigente, su parere della Azienda USL competente per territorio, aree sprovviste di illuminazione ed areazione naturale, purché vengano installati idonei sistemi di areazione ai sensi dalle norme UNI 10339 ed illuminazione artificiale in maniera tale che vengano assicurati idonei valori di illuminamento così come definiti dalle norme di illuminotecnica (UNI EN12464-1).

8. Per gli ambienti di vendita o di somministrazione è prescritto un rapporto aerante non inferiore a:

- 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/16, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1.000;
- 1/24, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1.000.

9. Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:

- rapporti aeranti inferiori a quelli prescritti al comma 8;
- ricorso alla sola aereazione forzata solo qualora lo richiedano le normative specifiche e comprovate caratteristiche tecniche prescritte dalla normativa relative al processo produttivo.

10. Per il dimensionamento degli ambienti di vendita o di somministrazione si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

11. In assenza di specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita o di somministrazione deve essere non inferiore a ml. 3,00, derogabile fino a mt 2.70 come previsto dal DM 5/7/1975 per i locali di abitazione e successive modifiche ed integrazioni. Detto valore minimo è elevato a ml. 3,50 per le superfici di vendita o di somministrazione di attività commerciali di media o grande distribuzione.

12. In ogni caso, in presenza di regolamento di igiene, per gli ambienti di vendita tale regolamento prevale rispetto alle disposizioni contenute nel presente articolo.

### **Art. 79 Ambienti di ufficio**

1. Gli ambienti di ufficio devono rispettare, oltre alle prescrizioni di carattere generale di cui al presente Capo, le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

2. Gli ambienti di ufficio devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte per i locali di abitazione permanente.

3. Per gli ambienti di ufficio è prescritto un rapporto illuminante non inferiore a:

- 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/10, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 100.

4. Quando le superfici illuminanti siano distribuite sia sulle pareti che sulla copertura devono osservarsi le seguenti proporzioni:

- almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

5. Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:

- rapporti illuminanti inferiori a quelli prescritti al comma 3;
- percentuali inferiori a quella prescritta al comma 4;
- il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

6. L'illuminazione artificiale deve assicurare un idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro ed evitare proiezione di ombre sul medesimo, abbagliamenti diretti e/o riflessi che ostacolino il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (ad esempio nel caso di videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti. 7. Per gli ambienti di ufficio è prescritto un rapporto aerante non inferiore a:

- 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/16, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 100.

8. Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:

- rapporti aereanti inferiori a quelli prescritti al comma 6;
- il ricorso alla sola aereazione forzata.

9. Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la superficie non deve essere inferiore a mq. 9, con un minimo di mq. 5 per ciascun addetto presente nel locale.

## **Art. 80 Ambienti di supporto**

1. Gli ambienti di supporto devono rispettare, oltre alle prescrizioni di carattere generale di cui al presente Capo, le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

Posizione rispetto al terreno

2. Gli ambienti di supporto devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati quando questi soddisfino tutte le condizioni prescritte per i locali di abitazione non permanente.

3. Per gli ambienti di supporto è stabilito, in genere, un rapporto illuminante non inferiore a quello prescritto per gli ambienti di lavoro.

4. Per gli ambienti di supporto è stabilito, in genere, un rapporto aerante non inferiore a quello prescritto per gli ambienti di lavoro.

5. Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, gli ambienti di supporto devono rispondere ai seguenti requisiti minimi:

- l'altezza libera deve risultare non inferiore a ml. 2,70;
- le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.
- i refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

6. Gli ambienti di supporto delle aziende che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al punto 1.2 dell'Allegato IV al D.Lgs. 81/2008.

## **Art. 81 Ambienti di servizio**

1. Gli ambienti di servizio devono rispettare, oltre alle prescrizioni di carattere generale di cui al presente Capo, le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

2. Gli ambienti di servizio possono essere collocati in locali fuori terra, seminterrati e interrati.

3. Per gli ambienti di servizio non è richiesta alcuna superficie illuminante minima ma devono, in ogni caso, essere dotati di un impianto d'illuminazione artificiale che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità alla funzione prevista e non dia luogo a fenomeni di abbagliamento.

4. I servizi igienici, in caso di aereazione naturale e diretta, devono avere rapporto aerante non inferiore a 1/14. Quando la superficie aerante sia mancante o insufficiente, devono essere dotati di aereazione forzata 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.

5. Gli spogliatoi, in caso di aereazione naturale e diretta, devono avere rapporto aerante non inferiore a 1/14. Quando la superficie aerante sia mancante o insufficiente, devono essere dotati d'impianto di aereazione forzata in grado di garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed al massimo numero di persone presenti contemporaneamente.

6. Per gli altri ambienti di servizio non è prescritto alcun rapporto aerante o impianto di ventilazione forzata. Anche in tali ambienti devono comunque essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso d'incendio.

7. Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, gli ambienti di servizio devono rispondere ai seguenti requisiti minimi:

- l'altezza libera del locale non deve essere inferiore a ml. 2,40; in caso di soffitti inclinati o, comunque, di altezza variabile, l'altezza media del locale deve essere non inferiore a ml. 2,40 e l'altezza minima non inferiore a ml. 2,00;
- la superficie degli spogliatoio non deve essere inferiore a mq 1,2 per addetto per turno, con lato minimo di m 1,2 e S.U. minima di mq 4;
- i locali adibiti al solo uso di doccia devono avere superficie non inferiore a mq. 1,00;
- i locali adibiti al solo uso di wc devono avere superficie non inferiore a mq. 1,00 e lato minimo

non inferiore a ml. 0,90;

- i locali dotati sia di wc di altri apparecchi igienici devono avere superficie non inferiore a mq. 1,50.

8. I servizi igienici non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro, di vendita o di somministrazione o di ufficio se non attraverso appositi spazi di filtro. Qualora nel filtro sia previsto il lavabo, la superficie non deve essere inferiore a mq. 1,50.

#### **Art. 82 Locali con caratteristiche particolari (cucine, mense, refettori)**

1. Qualsiasi luogo di preparazione e/o manipolazione di sostanze alimentari è soggetto SCIA ed i locali devono pertanto rispondere ai requisiti previsti dalla normativa specifica.

2. Per le sale mensa, i refettori, ed i locali di riposo (quando previsti) è prescritta superficie utile minima di 9 mq, corrispondente ai primi due utilizzatori, e una superficie di 1,5 mq per ogni utilizzatore aggiunto ai primi due.

3. Nei locali adibiti a refettorio deve essere disponibile acqua corrente potabile proveniente da acquedotto pubblico.

4. I pavimenti e le superfici delle pareti devono essere realizzati in materiale lavabile, impermeabile e disinfettabile fino ad un'altezza di almeno ml. 2.

5. Nel caso sia previsto un punto per il riscaldamento delle vivande, questo deve essere dotato di una canna fumaria e rispettare le norme vigenti in materia.

6. I locali devono essere ubicati in modo da evitare contaminazioni con gli inquinanti eventualmente presenti nel locale di lavoro.

#### **Art. 83 Requisiti specifici per strutture sanitarie (studi medici, ambulatori e simili)**

1. Le strutture sanitarie, oltre a rispettare i requisiti previsti per gli ambienti di vendita o di somministrazione, relativamente agli ambienti di ufficio debbono essere realizzate secondo i seguenti requisiti:

- Per la sala d'attesa, una superficie minima mq 9;
- Per la sala visite, una superficie minima mq 9; pareti lavabili e disinfettabili per un'altezza di almeno 2 metri e tinteggiate con colori chiari; la dotazione di lavabo a comando non manuale;
- Per il servizio igienico per il pubblico, nel caso la sala visite sia dotata di servizio ad uso esclusivo del personale sanitario, deve essere obbligatoriamente previsto il servizio igienico per il pubblico.

2. I pavimenti di detti ambienti dovranno essere realizzati con materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

#### **Art. 84 Requisiti specifici per ambulatori veterinari e toilette per cani**

1. Gli studi ed ambulatori veterinari devono rispettare quanto previsto dalle norme in materia.

2. I locali di toelettatura animale devono essere realizzati secondo i seguenti requisiti:

- essere dotati dei seguenti vani: sala d'attesa con area o locale per adempimenti amministrativi, locale per l'attività clinica servizio igienico;
- deve essere prevista adeguata illuminazione ed aerazione trasversale naturale o aerazione meccanica nella sala di attesa e nei locali operativi;
- i locali devono essere dotati di impianto idrico;
- pavimenti e pareti devono essere lavabili fino a 2 metri di altezza.

3. Sia per gli studi ed ambulatori veterinari sia per i locali di toelettatura devono essere eseguite le opportune verifiche acustiche e le verifiche legate agli impianti di smaltimento reflui; gli scarichi prodotti dalle attività di cui al presente articolo sono assimilati a quelli derivanti dalle attività di parrucchiere, con pozzetto di minimo 1 mc per le saponose);

4. La vendita di animali deve avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui alla LR 20 ottobre 2009, n. 59 e ss.mm.ii.

#### **Art. 85 Eccezioni e disposizioni particolari**

1. Si fa eccezione a quanto prescritto negli articoli che precedono per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio o passare ad altra funzione se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste dal presente Capo per gli edifici di nuova costruzione.

2. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto.

3. Si fa inoltre eccezione a quanto prescritto nel presente Capo per i luoghi che siano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano specifiche normative di settore (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.), i quali devono essere progettati e realizzati in conformità alla normativa ricorrente. In tali casi le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente a quelle che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento che deve in ogni caso ritenersi prevalente.

4. Nel caso particolare di luoghi che siano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle contemplate nel presente Regolamento ma per le quali non vigano normative specifiche, questi devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia analoga a quella prescritta per le funzioni direttamente regolate dalle presenti norme. A tal fine si assume a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto.

5. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

6. Le attività di vendita o di somministrazione esercitate presso l'abitazione (vendita o somministrazione domiciliari) devono rispettare quanto disciplinato dall'art. 59 della L.R. 1/2005 e smi e devono indicare eventuali locali di magazzino di servizio all'attività.

#### **Art. 86 Regolamento di Igiene Provinciale**

1. Per quanto non specificatamente riportato nel presente Capo, si rimanda al "Regolamento di igiene in materia di alimenti - bevande e strutture ricettive" redatto dall'Amministrazione Provinciale di Siena - Settore Sviluppo Economico - Coordinamento Provinciale S.U.A.P. con la collaborazione del Dipartimento di Prevenzione dell'Azienda USL n.7 -Siena.

2. Il presente Capo è raccordato con quanto riportato nel regolamento di igiene provinciale.

3. In caso di contrasto, le disposizioni contenute nel suddetto regolamento prevalgono su quanto riportato nel presente Capo.

#### **Art. 87 Deroghe per gli edifici costruiti anteriormente al 1975**

1. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente costruito anteriormente all'anno 1975 è consentito fare eccezione rispetto ai requisiti e disposizioni specifiche dei locali non abitativi contenuti nel presente Capo, e specificatamente quanto a dimensione dei locali, altezza minima e rapporto aer-illuminante, ove sia dimostrata l'impossibilità di rispettare detti parametri, per motivi di tipo strutturale o formale che caratterizzino l'edificio, comportando danni ai valori della sicurezza,

funzionalità e dell'estetica.

2. Le deroghe di cui al precedente comma sono valide anche per i locali a destinazione "finale" non abitativa, nel caso in cui si operi cambio di destinazione da destinazione iniziale residenziale a quelle non abitative.

3. Le deroghe del presente art. 87 sono determinate in analogia alle deroghe fissate nei precedenti articoli 76 e 85.

## **CAPO IV – Smaltimento liquami e acque reflue**

### **Art. 88 Classificazione delle acque**

1. In funzione della loro natura, le acque di scarico provenienti da immobili e insediamenti si distinguono in:

- acque meteoriche dilavanti (AMD), derivanti da precipitazioni atmosferiche;
- acque reflue.

2. Per scarico si intende qualsiasi immissione effettuata esclusivamente tramite un sistema stabile di collettamento che collega senza soluzione di continuità il ciclo di produzione del refluo con il corpo ricettore acque superficiali, sul suolo, nel sottosuolo e in rete fognaria, indipendentemente dalla loro natura inquinante, anche sottoposte a preventivo trattamento di depurazione. Sono esclusi i rilasci di acque previsti all'art. 114 del D.Lgs.152/06.

3. Le acque reflue si distinguono a loro volta in:

- acque reflue domestiche;
- acque reflue industriali;
- acque reflue urbane.

### **Art. 89 Acque meteoriche dilavanti**

1. Le acque meteoriche dilavanti (AMD) sono le acque derivanti da precipitazioni atmosferiche e si distinguono in acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC) e acque meteoriche dilavanti contaminate (AMDC).

2. Per acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC) si intendono le acque meteoriche dilavanti derivanti da superfici impermeabili non adibite allo svolgimento di attività produttive, ossia: le strade pubbliche e private, i piazzali di sosta e di movimentazione di automezzi, parcheggi e similari, anche di aree industriali, dove non vengono svolte attività che possono oggettivamente comportare il rischio di trascinarsi di sostanze pericolose o di sostanze in grado di determinare effettivi pregiudizi ambientali; sono AMDNC anche le acque individuate ai sensi dell'articolo 8, comma 8 della L.R. n.20/06.

3. Per acque meteoriche dilavanti contaminate (AMDC) si intendono le acque meteoriche dilavanti, diverse dalle acque meteoriche dilavanti non contaminate, ivi incluse le acque meteoriche di prima pioggia, derivanti dalle attività che comportano oggettivo rischio di trascinarsi, nelle acque meteoriche, di sostanze pericolose o di sostanze in grado di determinare effettivi pregiudizi ambientali individuate dal Regolamento 46R/2008 e successive modifiche e integrazioni.

4. Le acque meteoriche di prima pioggia (AMPP) sono assimilate alle acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC) se provenienti da superfici scolanti non suscettibili di essere contaminate da sostanze pericolose.

5. Per acque meteoriche di prima pioggia (AMPP) si intendono le acque corrispondenti, per ogni evento meteorico, ad una precipitazione di cinque millimetri uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio; ai fini del calcolo delle portate si stabilisce che tale valore si verifichi in quindici minuti; i coefficienti di deflusso si assumono pari ad 1 per le

superficie coperte, lastricate od impermeabilizzate ed a 0,3 per quelle permeabili di qualsiasi tipo, escludendo dal computo le superfici coltivate; si considerano eventi meteorici distinti quelli che si succedono a distanza di quarantotto ore.

#### **Art. 90 Acque reflue**

1. Le acque reflue domestiche sono quelle provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche.
2. Le acque reflue industriali sono costituite da qualsiasi tipo di acque reflue provenienti da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, differenti qualitativamente dalle acque reflue domestiche e da quelle meteoriche di dilavamento. Le acque reflue industriali sono poi distinte tra quelle soggette alla disciplina specifica e quelle che sono assimilate alle acque reflue domestiche, e pertanto soggette alla normativa delle medesime.
3. Le acque reflue urbane sono costituite dal miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali, e/o di quelle meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato.
4. Ai fini del presente Capo, si definisce agglomerato l'area in cui la popolazione, ovvero le attività produttive, sono concentrate in misura tale da rendere ammissibile, sia tecnicamente che economicamente in rapporto ai benefici ambientali conseguibili, la raccolta e il convogliamento in una fognatura dinamica delle acque reflue urbane verso un sistema di trattamento di trattamento o verso un punto di scarico finale.
5. In funzione della loro natura le acque reflue domestiche si distinguono in:
  - acque reflue nere
  - acque reflue saponose
6. Sono acque reflue nere quelle provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri impianti e/o apparecchi sanitari con analoga funzione.
7. Sono acque reflue saponose quelle provenienti dai locali cucina, dai lavabi ed in genere da tutti quegli impianti e/o apparecchi sanitari e/o elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.
8. In conformità al D.Lgs 152/06, ai fini della disciplina degli scarichi e delle autorizzazioni sono assimilate alle acque reflue domestiche, le acque reflue, secondo quanto previsto dal Regolamento Dpgr 46/R del 8/9/2008.

#### **Art. 91 Definizione e determinazione di abitante equivalente**

1. Gli impianti di trattamento delle acque reflue sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
2. Per abitante equivalente (AE), si intende il carico organico biodegradabile avente una richiesta biochimica di ossigeno a cinque giorni (BOD5) di 60 grammi di ossigeno al giorno; è da considerare equiparabile una richiesta chimica di ossigeno di 130 grammi COD al giorno. Solo nel caso in cui non sia disponibile il dato analitico di carico organico si fa riferimento al volume di scarico di 200 litri per abitante per giorno.
3. Il numero di abitanti equivalenti si determina come di seguito indicato:
  - un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione (oppure 1 AE per 100 m3 di volume abitativo);
  - 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. 92 Fognatura pubblica**

1. La fognatura pubblica è il complesso di canalizzazioni di proprietà pubblica, servite o meno da impianto di depurazione, specificamente destinate a raccogliere e portare al recapito le acque meteoriche e di lavaggio provenienti da agglomerati e quelle reflue domestiche, urbane, industriali.
2. La fognatura si distingue in:
  - fognatura mista: la rete fognaria appositamente progettata e realizzata per la canalizzazione in un'unica condotta degli scarichi di acque reflue e delle acque meteoriche di dilavamento; tale sistema è dotato di idonei dispositivi per lo sfioro delle acque di piena (scaricatori di piena successivamente definiti) ed è realizzato per convogliare le acque di tempo asciutto ed, in quantità stabilita, le acque di pioggia verso il recapito finale;
  - fognatura separata: la rete fognaria costituita da due canalizzazioni, la prima delle quali adibita alla raccolta ed al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata condotta bianca), e dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia, e la seconda adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata condotta nera).
3. E' vietato immettere acque reflue nere o acque reflue saponose nella condotta bianca della fognatura pubblica. 4. E' vietato immettere acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC) nella condotta nera della fognatura pubblica.

### **Art. 93 Gestione delle acque meteoriche**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un sistema di condutture atto a garantire la raccolta delle acque meteoriche
2. Negli interventi di nuova edificazione è obbligatorio il reimpiego delle acque meteoriche 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. La quantità di acque meteoriche recuperata è determinata nella quantità minima corrispondente al punteggio "1" dell'allegato al presente Regolamento "Qualità energetico-ambientale degli insediamenti residenziali".
3. In tutti gli altri casi, e solo ove dimostrato che non sia possibile provvedere al loro riutilizzo, le acque meteoriche possono essere smaltite mediante:
  - recapito in acque superficiali (un corpo idrico superficiale è una qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenta proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche);
  - dispersione nel suolo;
  - recapito in pubblica fognatura bianca o mista.
4. Le condutture 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 raccolte fino al recapito finale.
5. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutto il perimetro, tanto verso le aree ad uso pubblico quanto verso i cortili e gli altri spazi scoperti.
6. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale delle condutture fino ad un'altezza di ml 4,00 da terra deve essere incassato nella muratura o l'ultimo tratto in ghisa esterno per un'altezza da terra di ml 2,00.
7. 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 verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

8. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparte la tubazione che conduce al recapito finale.
9. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque meteoriche acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
10. La confluenza di acque meteoriche 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.

#### **Art. 94 Obblighi di allacciamento alla pubblica fognatura**

1. Nelle località servite da pubblica fognatura, i titolari degli scarichi sono tenuti ad allontanarli mediante allacciamento alla pubblica fognatura, con spese a carico dei titolari. In caso di inerzia o inadempienza degli interessati, i relativi obblighi possono essere fatti valere dal Sindaco con specifiche ordinanze.
2. Nei casi in cui esiste l'obbligo di allacciamento alla pubblica fognatura, la richiesta di allacciamento al pubblico acquedotto è soddisfatta a condizione che l'immobile risulti o venga contemporaneamente allacciato alla pubblica fognatura, o in alternativa che risulti servito da un impianto di trattamento autonomo ai sensi della normativa vigente.

#### **Art. 95 Scarichi di insediamenti isolati**

1. Nel caso di insediamenti ubicati in zone non provviste di rete fognaria comunale ovvero per i quali non vige l'obbligo di allacciamento alla rete fognaria pubblica, nei casi di cui all'art. 103 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. si applicano le disposizioni delle norme vigenti in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

#### **Art. 96 Gestione delle acque reflue in pubblica fognatura**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un sistema di condutture atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
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.
3. 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 cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici.
4. 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.
5. Nelle zone non servite da impianto di depurazione, le acque nere, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad una fossa settica conforme o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a produrre un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
6. Nelle zone servite da impianto di depurazione, le acque nere possono essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria di adduzione all'impianto.
7. 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 produrre un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
8. Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile

complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

9. Per interventi sugli edifici esistenti, eventuali deroghe all'obbligo di realizzazione di tali dispositivi di depurazione potranno essere concesse in relazione a documentate difficoltà tecniche che impediscono l'esecuzione di tali dispositivi.

#### **Art. 97 Gestione delle acque reflue fuori dalla pubblica fognatura**

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.

2. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, devono avere giunture a perfetta tenuta ed avere caratteristiche sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

3. Tutte le calate delle acque reflue devono terminare in basso con sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di trattamento conforme a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di ispezione e di prelievo, uno a monte e uno a valle del sistema di trattamento, per la verifica dei limiti imposti dalla normativa vigenti per gli scarichi fuori dalla pubblica fognatura.

4. Gli scarichi di acque reflue urbane, di acque reflue domestiche e di acque reflue assimilate a domestiche debbono essere sottoposti ad un trattamento depurativo appropriato conforme a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti. Per gli scarichi di acque reflue domestiche, recapitanti in acque superficiali interne, sono ritenuti idonei i trattamenti indicati dalla normativa regionale vigente, in funzione del carico prodotto in termini di abitanti equivalenti e del grado qualitativo del corpo idrico recettore.

5. Le acque reflue domestiche devono essere esclusivamente quelle provenienti da edifici o abitazioni, con esclusione di immissione delle acque meteoriche dilavanti non contaminate.

6. Il Comune, su specifica e motivata richiesta del titolare dello scarico, può ritenere, caso per caso, idonei anche trattamenti diversi, rimanendo comunque da perseguire il medesimo livello di tutela ambientale e igienico-sanitaria.

7. È vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, fatta eccezione per i casi previsti dalla normativa vigente.

8. E' altresì vietata la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade, nonché di qualsiasi altro scarico di acque reflue, anche se depurate, all'interno della zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile di cui alla normativa vigente.

9. Le acque reflue provenienti da insediamenti produttivi sono assimilate ad acque reflue domestiche e quindi sottoposte ai trattamenti di cui sopra, nel rispetto delle condizioni vincolanti di cui alla tabella di riferimento del regolamento regionale vigente.

10. Lo scarico di acque reflue urbane e/o industriali fuori dalla pubblica fognatura è comunque subordinato al rispetto dei valori limite di immissione previsti dalla normativa vigente.

#### **Art. 98 Disciplina degli scarichi e regime autorizzatorio**

1. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati.

2. Per l'autorizzazione degli scarichi, vale quanto previsto dall'art. 3 della L.R.T. n.20/2006 e successive modifiche e integrazioni, ovvero:

- gli scarichi di acque reflue domestiche sono sempre ammessi in pubblica fognatura, nel rispetto delle norme; non necessitano pertanto di autorizzazione allo scarico. In caso di acque reflue assimilate deve essere indicata, nella richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, la tipologia produttiva di appartenenza;
- tutti gli scarichi di acque reflue industriali devono essere preventivamente autorizzati dall'autorità competente;

- in caso di attività i cui scarichi sono assimilabili alle acque reflue domestiche deve essere presentata dal titolare dello scarico all'Autorità di Ambito una istanza di assimilazione degli scarichi prodotti alle acque reflue domestiche, secondo le modalità previste dalla stessa Autorità.

3. La durata dell'autorizzazione allo scarico è di quattro anni decorrenti dalla data del rilascio.

4. Gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate non in fognatura possono essere autorizzati con il rilascio del relativo Permesso di costruire. Nel caso di opere ed interventi sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività che incidano sulle caratteristiche qualitative e/o quantitative dello scarico o sull'impianto di trattamento ed allontanamento dei reflui dovrà essere acquisita specifica autorizzazione allo scarico da allegare alla dichiarazione di abitabilità/agibilità dell'opera.

5. Le autorizzazioni allo scarico di cui ai punti precedenti sono rinnovate qualora si dimostri, con idonea documentazione, il mantenimento delle caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico rispetto a quelle precedentemente autorizzate.

6. Il rinnovo tacito per gli scarichi di acque reflue assimilate è subordinato ad una specifica comunicazione da inoltrare al Comune, prima della scadenza dell'autorizzazione, attestante che le condizioni che hanno portato all'assimilazione sono rimaste invariate.

7. Negli altri casi, il rinnovo dell'autorizzazione deve essere richiesto almeno 6 mesi prima della scadenza.

8. Le modifiche sostanziali di un impianto già autorizzato, quali modifiche di destinazione, ampliamento o ristrutturazione dell'immobile, che comportino variazioni quali-quantitative dello scarico medesimo, in particolare il numero di abitanti equivalenti (A.E.), il sistema di trattamento delle acque reflue o il corpo recettore, devono essere espressamente autorizzate con un procedimento analogo a quello della prima autorizzazione.

#### **Art. 99 Scarichi di acque reflue domestiche e assimilate in pubblica fognatura**

1. Lo scarico di acque reflue domestiche e assimilate in fognatura pubblica è subordinato alla presentazione, a corredo della pratica edilizia relativa (Permesso di costruire o SCIA), della seguente documentazione tecnica:

- relazione tecnica descrittiva della rete di smaltimento interno delle acque reflue, della natura delle acque reflue prodotte, con verifica del corretto dimensionamento degli impianti di trattamento in relazione al numero degli abitanti equivalenti;
- planimetria in scala adeguata riportante lo schema della rete fognaria interna.

#### **Art. 100 Scarichi di acque reflue domestiche e assimilate fuori dalla pubblica fognatura**

1. Nelle zone non servite da pubblica fognatura è sempre da privilegiare lo scarico in acque superficiali. Qualora sia accertata l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità a recapitare in corpi idrici superficiali, a fronte di benefici ambientali conseguibili, è ammesso un sistema di scarico sul suolo o negli starti superficiali.

2. Lo scarico di acque reflue domestiche e assimilate fuori dalla pubblica fognatura deve essere autorizzato dal Comune, con formale atto rilasciato ai sensi della normativa vigente, a seguito di domanda di autorizzazione allo scarico utilizzando i modelli predisposti.

3. La domanda è presentata dagli aventi titolo d'uso sullo scarico, responsabili a tutti gli effetti civili e penali della veridicità delle affermazioni contenute nella domanda.

4. La domanda di autorizzazione di un nuovo scarico può essere presentata contestualmente al permesso a costruire o della SCIA ovvero, nel caso di autorizzazione amministrativa inerente il fabbricato da cui originerà lo scarico, all'Ufficio Ambiente prima dell'attivazione dello stesso. In ogni caso l'autorizzazione allo scarico è condizione indispensabile per l'abitabilità o agibilità dell'immobile e non vi devono essere difformità tra i documenti presentati per i due procedimenti.

5. Condizione di procedibilità della domanda è il pagamento dei relativi costi di istruttoria da versare presso la tesoreria comunale. Alla domanda deve essere allegata l'attestazione di

versamento di cui sopra e, nel caso di scarichi superiori a 100 abitanti equivalenti (AE), soggetti a parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT), anche l'attestazione di versamento dei diritti di istruttoria desumibili dal tariffario ARPAT.

6. La domanda di autorizzazione allo scarico, completa di tutti gli elaborati indicati nella modulistica predisposta, è presentata in duplice copia, di cui una in bollo di legge. Nel caso in cui vi sia anche la necessità di ottenere l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico (per gli scarichi sul suolo ovvero in corpo idrico non significativo ovvero in corpo idrico con portata naturale nulla per oltre 120 giorni annui), la domanda è da presentare in quattro copie unitamente alla modulistica per l'autorizzazione ai fini del vincolo medesimo. Nel caso di scarichi con potenzialità superiore a 100 AE è invece necessaria una ulteriore copia, oltre quelle sopra indicate, che sarà inviata dal Responsabile del procedimento all'ARPAT per il parere di competenza.

7. Nel caso in cui lo scarico recapiti sul suolo ovvero in corpo idrico non significativo ovvero in corpo idrico con portata naturale nulla per oltre 120 giorni annui e nel caso in cui sia utilizzato un sistema di trattamento dei reflui che preveda la sub-irrigazione, è comunque necessario, indipendentemente dalla presenza del vincolo idrogeologico sull'area di interesse, allegare anche una relazione idrogeologica, redatta e firmata da un tecnico abilitato, da cui risultino le valutazioni sulla natura del terreno e sulla permeabilità dello stesso per giustificare il dimensionamento dell'impianto e la scelta del tipo di dispersione del liquame, oltre agli ulteriori vincoli dettati dalla normativa vigente.

8. Nel caso in cui il sistema di trattamento dei reflui proposto non rientri tra le tipologie impiantistiche adottabili come trattamenti appropriati e non sia considerato idoneo, la domanda è respinta con provvedimento motivato.

9. I sistemi di trattamento delle acque reflue domestiche sono classificati in trattamenti primari e trattamenti secondari.

10. Ad un trattamento primario va abbinato un trattamento secondario per costituire un "trattamento appropriato" che, se condotto in modo corretto, garantisce l'immissione nell'ambiente di uno scarico adeguatamente depurato.

11. Le acque nere devono essere separate dalle acque saponose e sottoposte ad un trattamento primario in una fossa settica prima di unirsi alle acque saponose.

12. Le acque saponose devono essere separate dalle acque nere e sottoposte ad un trattamento primario in un pozzetto degrassatore prima di unirsi alle acque nere.

13. L'utilizzo del pozzo disperdente non è ammesso per i nuovi insediamenti.

14. Tutti i soggetti che utilizzano uno scarico di acque reflue domestiche fuori fognatura sono tenuti a conservare copia dell'atto d'autorizzazione ed a conoscerne e rispettarne le prescrizioni.

15. La domanda deve essere presentata sull'apposito modello predisposto dal servizio Urbanistica ed Edilizia. Essa non sostituisce il titolo per la realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento dello scarico. Per la realizzazione di tali lavori dovranno essere espletate le procedure edilizie vigenti al momento.

# TITOLO VIII – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO E DEI VALORI DI CONTESTO LOCALE DEL CHIANTI SENESE

## CAPO I – Regole per il decoro urbano

### Art. 101 Definizione e categorie generali del decoro urbano

1. Per decoro urbano si intende un’ottimale qualificazione estetica e funzionale dell’habitat cittadino. Decoro urbano, integrità e pulizia delle strade, delle piazze, dei giardini e dei parchi nonché di edifici pubblici e privati, sono indispensabili alla fruibilità e vivibilità degli spazi, e, se lasciati in stato di abbandono, rischiano di configurare una percezione negativa anche della sicurezza urbana.

2. Ai sensi e in applicazione del presente Regolamento, le attività pubbliche e private, di manutenzione e trasformazione, permanente o temporanea, degli spazi che attengono alla dimensione fisica dei centri abitati, concorrono alla qualità della loro percezione, in termini di estetica e di sicurezza, nonché alla loro accessibilità, gradevolezza e funzionalità d’uso, ossia al decoro urbano complessivo.

3. Fanno parte delle presenti norme i criteri e le procedure per l’installazione di componenti dell’arredo urbano sul suolo pubblico comunale, per attività pubbliche e private, al fine di:

- salvaguardare i valori architettonici ed ambientali storicamente consolidati, ed in particolar modo quelli dei centri storici e degli aggregati,
- incrementare la qualità delle attività commerciali, di pubblico esercizio e di vendita o di somministrazione esistenti tramite adeguati spazi per l’intrattenimento della clientela,
- garantire, nell’esecuzione di dette opere, le esigenze della solidità, dell’estetica, del decoro, della sicurezza, dell’igiene e di tutto quanto riguarda più in generale il rispetto dei principi di qualificazione, cura e manutenzione dell’ambiente urbano, con particolare attenzione agli spazi pubblici e di uso pubblico.

4. Al fine di concorrere al decoro urbano sono definite e regolamentate le seguenti categorie di manufatti

- le strutture precarie di implementazione degli spazi;
- i pergolati;
- le tende;
- gli ombrelloni;
- le fioriere;
- i tavoli, le sedie e le panchine;
- le targhe e le insegne;
- le vetrine e gli espositori;
- l’illuminazione e le luminarie;
- le edicole e i chioschi;
- armadi per apparecchiature tecniche;
- le antenne e le parabole televisive;
- gli impianti di condizionamento;
- i cantieri temporanei.

5. In qualunque momento le Amministrazioni comunali possono disporre apposita regolamentazione di dettaglio da inserire o allegare in modo che ne sia parte integrante al presente Regolamento, o formare progetti applicati a porzioni dei centri abitati, al fine del decoro urbano, anche tramite intese con la competente Soprintendenza ove l’installazione delle categorie di manufatti sopra elencati interessino beni o aree soggette a tutela paesaggistica per legge e necessitino della relativa autorizzazione.

6. Le caratteristiche delle azioni di manutenzione e di incremento di valore del decoro urbano determinate dal presente Regolamento concorrono all’attuazione dei disposti dei Regolamenti urbanistici comunale. Esse integrano la disciplina comunale per gli interventi pubblici e privati volti

alla salvaguardia e alla cura degli spazi pubblici centrali che costituiscono invariante strutturale, nel Comune di Castelnuovo Berardenga, ai sensi dell'art. 16-6a del Piano Strutturale comunale e dell'art. 19.8 del Regolamento Urbanistico comunale; delle componenti del sistema dei centri urbani storici che concorrono a caratterizzare l'identità del territorio e degli spazi pubblici individuate dal RU di Castellina; degli agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale individuati dal RU di Gaiole in Chianti; degli spazi centrali di cui all'art. 60, degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente, della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico di cui all'art. 76 del RU di Radda in Chianti.

## **Art. 102 Prescrizioni per il decoro urbano**

1. È fatto obbligo ai proprietari o ai condomini privati di concorrere al decoro urbano e di eliminare a proprie spese, draglie di sostegno di tende, targhe o oggetti di arredo non più utilizzati, paline di sostegno di insegne o similari non utilizzate, così pure il ripristino e ripittura delle facciate che presentino lordure, graffiti o siano state oggetto di vandalismo. In caso di inadempienze sarà compito degli uffici comunali eliminarle in danno dei proprietari. Tali casi possono essere oggetto d'ingiunzione da parte dell'ente locale.
2. Sulle facciate degli edifici che danno sulla pubblica via o piazza è obbligatoria la schermatura o l'incasso all'interno delle murature di nuovi cavi di servizio.
3. Per gli interventi sulle facciate che danno su spazi pubblici o condominiali sono prescritte l'eliminazione o la riduzione di tutte le cablature e tubazioni a vista che deturpano i fronti.
4. Qualunque intervento che riguardi le facciate, compresi gli infissi e i sistemi di oscuramento delle finestre, deve essere realizzato con materiali e colori tipici della tradizione locale. Deve essere garantito il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici. Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
5. I titolari e gestori di esercizi commerciali o pubblici esercizi o attività artigianali devono provvedere alla rimozione giornaliera di immondizie, rifiuti o materiale in genere derivanti dalla loro attività, depositati sulla strada, sui marciapiedi su porte, finestre, vetrine, fioriere all'ingresso dell'attività, tenendo conto delle modalità e degli orari di gestione della raccolta dei rifiuti.
6. Chiunque ponga oggetti su suolo pubblico a scopo ornamentale, che non necessitino di specifica autorizzazione, deve provvedere alla loro corretta manutenzione ed alla loro pulizia, nonché alla pulizia dell'area immediatamente circostante. Qualora tali oggetti vengano posti in coincidenza con attività stagionali, alla conclusione delle stesse, chi li ha posizionati dovrà provvedere a rimuoverli, curando anche il ripristino dello stato dei luoghi a proprie spese.
7. I tavoli, le sedie e gli ombrelloni non potranno essere accantonati/accatostati su suolo pubblico a meno che non vi sia una specifica concessione di suolo pubblico, e sempre a condizione che la loro protezione e messa in sicurezza, ove comporti accantonamento di sedie, tavolini, ombrelloni e simili, legittimamente insistenti su suolo pubblico per concessione, siano realizzate con cura e senza provocare degradi visivi per ammasso di tali oggetti e per loro cattive condizioni. Ove possibile tali arredi dovranno essere riposti all'interno dell'esercizio durante l'orario di chiusura dell'esercizio.
8. È in ogni caso vietata la deposizione su area pubblica di rifiuti di qualsiasi genere (imballaggi, spazzatura differenziata, ecc.) e l'esposizione di merci di qualsiasi genere:
  - sulla pubblica via, sia direttamente a terra sia su supporti precari di qualsiasi genere;
  - appese o comunque collocate su porte, portoni, cancelli, tende, e strutture appoggiate o fissate sui prospetti degli edifici non autorizzati;
  - in qualsiasi altro spazio antistante la porta di ingresso.
9. L'installazione di elementi od opere appartenenti alle categorie del decoro urbano di cui al

presente Capo, nell'area di pertinenza o su bene/edificio soggetto a vincolo storico, è subordinata al rilascio dell'autorizzazione comunale, previa acquisizione del nulla osta da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio. L'amministrazione comunale si riserva di presentare alla Soprintendenza un progetto unitario per la relativa autorizzazione a cui il privato dovrà di norma uniformarsi; soluzioni diverse o alternative saranno a totale carico del privato.

10. Per motivi di adeguata visibilità dei palazzi storici presenti nei centri storici ed aggregati, sono interdette le tende o tensostrutture a pagoda.

11. Derogano dalle suddette disposizioni, le occupazioni temporanee effettuate in occasione di manifestazioni di carattere sociale, culturale, politico, ricreativo, sportivo e religioso a condizione che:

- non alterino in modo permanente i luoghi e non creino danno al bene;
- sia rispettato, per gli eventi tenuti, lo schema distributivo ed il posizionamento degli arredi eventualmente indicato dal Comune.

12. Nell'area di pertinenza o su bene/edificio soggetto a vincolo storico e negli ambiti urbani soggetti a progetto unitario predisposto dal Comune, sono in ogni caso vietati:

- l'esposizione alla vista del pubblico di oggetti o prodotti volgari o di cattivo gusto (come ad esempio: caricature irriverenti, immagini offensive, pasta alimentare di forme allusive e simili);
- l'esposizione, fuori dell'esercizio, di oggetti riproducenti l'attività svolta quali, a puro titolo esemplificativo, occhiali, conigli gelato, bottiglie giganti, pizze, ecc.;
- l'installazione di totem, ed elementi di supporto per l'esposizione della merce, anche di artigianato di fronte al proprio esercizio;
- l'uso di ombrelloni con scritte pubblicitarie;
- l'affissione di pannelli metallici di specifiche ditte di gelato;
- l'applicazione di scritte o elementi pubblicitari di prodotti in vendita sulle vetrine delle attività;
- l'utilizzo di espositori incongrui al contesto ed all'attività e di natura precaria;
- la posa in opera di pannelli realizzati in cannicci, o rete ombreggiante.

13. Negli interventi di manutenzione su strade, slarghi, marciapiedi, passaggi, pubblici e privati, in materiale lapideo o storicamente consolidato e perciò diventato componente dell'invarianza storico-documentale del centro abitato, sostituzioni e integrazioni devono essere realizzati con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti o di pari livello per prestazioni funzionali quali la durevolezza e per percezione estetica, tali da mantenere armonia con il contesto.

14. Gli equipaggiamenti vegetali di strade, slarghi, passaggi, percorsi pedonali e percorsi ciclabili devono rispondere a requisiti di funzionalità, di sicurezza e di gradevolezza visiva.

15. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili devono essere realizzati senza sbalzi di quote, con pavimentazioni compatibili e facilmente integrabili sia dal punto di vista della realizzazione che del montaggio, nonché per le prestazioni estetico-percettive.

16. E' fatto obbligo di dotare aree pedonali, piazze e slarghi, percorsi pedonali e ciclabili, di opportuna segnaletica per orientare l'uso di detti spazi e il loro rispetto, per facilitare lo scambio fra la mobilità ordinaria e mobilità alternativa, per indicare i servizi di utilità pubblica.

### **Art. 103      Caratteristiche tipologiche-costruttive e modalità di posizionamento dei manufatti appartenenti alle categorie del decoro urbano**

1. Ai sensi e per gli effetti del presente Titolo per:

1.1 Arredo urbano      s'intende l'insieme di oggetti, manufatti e dispositivi necessari alle esigenze di fruizione, decoro e attrattività dello spazio pubblico urbano. Tale insieme si riferisce:

- la vivibilità dello spazio pubblico (a titolo esemplificativo: panchine, tavoli,
- fontane, elementi artistici, fioriere, portarifiuti, pensiline, ecc.);
- alla viabilità e alla segnaletica (a titolo esemplificativo: semafori, pannelli
- informativi, cartelli stradali, targhe, paracarri, dissuasori, ecc.);

- ai sistemi di illuminazione pubblica (a titolo esemplificativo: lampioni, fari, ecc.).

#### 1.2 Spazio per la somministrazione all'aperto

Si intende un'area scoperta posta a servizio di esercizi commerciali atti alla somministrazione di alimenti e bevande, nella quale è consentito l'accesso al pubblico ed all'interno della quale possono inserirsi elementi di arredo quali tavoli e relative sedie, fioriere di delimitazione laterale, ombrelloni e pedane.

#### 1.3 Strutture temporanee di implementazione degli spazi di vendita o di somministrazione

Si intendono gli spazi di suolo pubblico o privato, opportunamente delimitati, con o senza pedane alla base, con o senza ombrelloni, allestiti con tavoli e sedie ed altre strutture di vendita o di somministrazione, posti nello spazio utile dell'esercizio di somministrazione.

Nell'allestimento degli spazi attrezzati debbono osservarsi le seguenti prescrizioni:

- lo spazio attrezzato deve risultare ben individuato;
- la delimitazione dello spazio attrezzato può avvenire mediante paravento in metallo e vetro e/o fioriere.
- le fioriere di delimitazione dello spazio attrezzato debbono contenere vegetazione sempreverde o fiori, risultare dello stesso tipo.
- l'altezza della fioriera e dei fori o piante in essa inseriti non può superare in nessun caso 1,5 metri e la vegetazione posta sui punti di passaggio non deve avere spine;
- le eventuali pedane debbono essere conformi al presente regolamento;
- eventuali impianti elettrici debbono essere a norma di legge.

Sono strutture temporanee di implementazione degli spazi di vendita o di somministrazione anche le tettoie, definite nel presente articolo.

Le strutture temporanee di implementazione degli spazi di vendita o di somministrazione possono essere realizzate esclusivamente:

- nel periodo che va dal 1 Aprile al 31 Ottobre di ogni anno, previa richiesta di autorizzazione paesaggistica da richiedersi ogni 5 anni (dove necessario);
- con materiali omogenei e compatibili con il territorio e, in particolare, in legno oppure ferro, escludendo in ogni caso acciaio, alluminio, tubolari di qualsiasi materiale, tendaggi in plexiglass o similari e in poliuretani.

#### 1.4 Pedane

Si intendono i manufatti smontabili a formare una superficie piana, in legno o in legno/metallo, verniciate con colorazione che garantisca coerenza e integrazione con le pavimentazioni; il piano di calpestio non potrà essere rivestito di tessuto o laminato.

Se accostate ai muri degli edifici, le pedane e le altre attrezzature non dovranno coprire vani di porte o di finestre, o impedirne la luce e l'apertura, né addossarsi ad elementi architettonici o decorativi. In ogni caso la loro estensione dovrà essere limitata a quanto strettamente necessario per regolarizzare l'andamento del suolo.

In presenza di forti dislivelli dovrà essere adottata la soluzione progettuale più idonea a non creare dislivelli superiori a 40 cm. Dovrà essere comunque garantita l'accessibilità a portatori di handicap.

#### 1.5 Tende

Si intendono le strutture smontabili dotate di un supporto fissato alle facciate che, per posizione e forma, debbono essere adeguatamente collocate rispettando il decoro edilizio e ambientale, poiché costituiscono parte integrante del prospetto.

L'apposizione delle tende potrà avvenire solo qualora non sussistano impedimenti di carattere architettonico alla loro corretta installazione e funzionamento, e, in particolare, quando l'intera linea di appoggio sull'edificio risulti piana e non interessi contorni, modanature o altri eventuali elementi di facciata.

Le tende non dovranno arrecare in alcun modo ostacolo alla viabilità né coprire la segnaletica stradale e toponomastica, non dovranno occultare la pubblica illuminazione; dovranno risultare omogenee per ogni fronte di edificio per forma, colore e materiale (stabilire a priori la tipologia corretta per ciascun edificio compresi colori e materiali).

Le tende non dovranno presentare elementi rigidi o contundenti tali da costituire molestia o pericolo all'incolumità delle persone e alla circolazione.

Le tende devono avere colore, tipologia e forma analoga per i fronti unitari e vanno fissate ad uguale quota di imposta. Qualora negli edifici siano già presenti tende a riparo delle aperture le nuove dovranno uniformarsi alle esistenti. (cioè proporre una colorazione di tendaggio uniforme per ciascun edificio in cui vi persistano colorazioni differenti).

In caso di cornici e fregi architettonici all'esterno delle vetrine, queste devono distare dal contorno non più di 5/8 cm e sono di norma vietate tende in modo che vadano a sormontare le cornici e fregi suddetti.

In caso di porte o portoncini capiscala trasformati in vetrina, e come tali ancora riconoscibili, è vietata l'installazione delle tende a sporgere, al fine di mantenere la riconoscibilità dell'impianto originale.

Anche le tende su facciate e giardini di pertinenza della residenza dovranno essere autorizzate.

Non sono ammesse tende di colore nero, blu scuro, rosso fiamma e fantasia, mentre sono da preferire i colori nella gamma delle tinte chiare (ceri, bianco panna, rosso ruggine).

Non è ammessa la traduzione dall'italiano all'inglese di termini (quali ad esempio ristorante, lavanderia, ecc.) ad eccezione di vocaboli entrati nell'uso corrente (come ad esempio: internet, hotel).

Sono vietati i teli in materiale plastico, anche se verticale a chiusura temporanea di spazi all'aperto.

E' preferibile l'installazione di tende a rullo al piano terreno degli edifici. Le tende da sole a cappottina dovranno essere installate ad una quota da non creare ostacolo o impedimento al regolare transito pedonale lungo i marciapiedi e le aree pedonali.

#### 1.6 Ombrelloni

Si intendono i manufatti di copertura, di forma quadrata o rettangolare, di spazi aperti, con unico sostegno centrale mediante l'impiego di supporti in legno/ottone/ferro.

Il telo di copertura non potrà essere di materiale plastico, ma in tela impermeabilizzata e dovrà essere privo di scritte pubblicitarie.

Non è consentito l'apposizione di ombrelloni in continuo con tende fisse.

Le basi zavorrate, se previste, dovranno essere esclusivamente in pietra arenaria, legno o metallo brunito.

#### 1.7 Fioriere

Si intendono i vasi contenitori per esterni, a delimitazione delle aree occupate, dotati di piante in fiore o sempreverdi (con esclusione delle piante rampicanti ad eccezione dei casi in cui queste siano costantemente curate e mantenute in ordine e ad un'altezza che ne consenta una facile manutenzione).

Qualche sia il materiale, i contenitori dovranno avere una colorazione che garantisca coerenza e integrazione con le pavimentazioni e con eventuali

pedane.

- 1.8 Tavoli e sedie
- Si intendono i manufatti consentiti per la sosta e il ristoro e/o temporanea inattività deambulatoria, con struttura portante in metallo o legno, vimini, legno, ghisa.
- Per Tavoli e sedie dovrà privilegiarsi l'uso di materiali e colorazioni che garantiscano coerenza e integrazione con le pavimentazioni e con gli elementi di facciata che concorrono a definire l'aspetto esteriore degli edifici, e con gli ulteriori elementi (vetrina, insegna, arredo interno, ecc) che concorrono a definire l'immagine e la qualità dell'esercizio stesso.
- Non è ammessa la stampa di scritte, simboli e pubblicità sulle tovaglie, per la scelta delle quali ci si dovrà attenere a colorazioni sobrie, di norma a tinta unita chiara secondo la stessa gamma di colore, in coerenza con tutti gli altri elementi di arredo che concorrono a definire l'immagine della città.
- I tavoli dovranno essere realizzati con materiale di pregio, a disegno semplice.
- La disposizione dei tavoli all'interno del suolo pubblico in concessione dovrà essere fatta in modo da garantire il passaggio agevole fra un tavolo e l'altro, nonché la privacy della clientela.
- Non sono ammessi:
- tavoli con sola struttura in plastica, o materiale simile, e piano d'appoggio in legno o altro materiale;
  - tavoli completamente realizzati in materiale plastico o simile, anche se tinta legno;
  - tavoli riportanti elementi per pubblicità di sponsorizzazione, né che riportino forme pubblicitarie provenienti da case fornitrici di prodotti di vendita;
  - sedie riportanti decori di qualsiasi genere;
  - sedie riportanti elementi per pubblicità di sponsorizzazione, né che riportino forme pubblicitarie provenienti da case fornitrici di prodotti di vendita.
- 1.9 Insegne ,  
targhe e  
segnaletica
- Si intendono i manufatti dipinti o intagliati che riportano caratteri tipografici compatibili, con forme e materiali conformi alle caratteristiche paesistico-ambientali del centro storico.
- La realizzazione delle insegne potrà essere effettuata con tutti i materiali che si ritengono idonei, compatibilmente con un corretto inserimento architettonico.
- Ad esclusione delle insegne "a bandiera" tipo "Stendardi", e "trafori", sono escluse dai centri abitati tutte le altre insegne a bandiera.
- Derogano alle presenti norme le insegne con funzione di comunicazione per pubblico servizio (Croce Rossa, farmacie, uffici pubblici, segnaletica stradale, ecc.) per le quali si accettano i modelli già esistenti sul territorio provinciale.
- L'illuminazione a braccio collocata sull'insegna dovrà essere conforme ai dettami delle norme del Regolamento del Codice della Strada.
- L'insegna dovrà essere sempre contenuta nel prolungamento dei lati delle aperture del negozio e la loro sporgenza sul suolo stradale non dovrà eccedere i cm. 20 a partire dal vivo del muro qualora vengano collocate ad un'altezza superiore a mt. 3,00.
- Per altezze inferiori a mt. 3,00 dal suolo pubblico, come nelle vie o piazze, devono sporgere al massimo di cm 10, così come per tutti gli altri tipi di decorazione.
- Il posizionamento dell'insegna non dovrà in alcun modo interferire con elementi architettonici di facciata e partiti decorativi in genere..

L'elemento insegna non potrà in ogni caso insistere su più di un'apertura, mentre potrà essere ripetuto, mantenendo le dimensioni di ogni singola apertura.

In nessun caso le insegne potranno interferire con altri segnali urbani (targhe, segnaletica, toponomastica) e, in ogni caso, è proibita l'installazione di insegne in vicinanza della segnaletica stradale.

Le insegne possono riportare scritte in lingua straniera limitatamente ai vocaboli entrati nell'uso corrente (come ad esempio: internet, hotel), mentre non è ammessa la traduzione dall'italiano all'inglese di termini quali ad esempio: ristorante, lavanderia, ecc.).

Sono inoltre vietate:

- insegne fuori dalle pertinenze dei negozi (proiezione esterna del fondo);
- insegne scatolate luminose;
- insegne su tetti o coperture;
- insegne a giorno tipologia a stele.

Si definiscono, in particolare, targhe, le iscrizioni ed ogni altro mezzo pubblicitario di dimensione minore, fissati sugli edifici cui si riferiscono.

Le targhe devono essere studiate in funzione dell'ambito architettonico in cui s'inseriscono con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti, in modo da armonizzarsi con quelle eventualmente già presenti sull'edificio stesso.

Nel caso in cui la targa debba essere installata presso un edificio che abbia più unità immobiliari, il richiedente dovrà presentare un'autorizzazione del condominio e tutte le targhe che saranno installate presso lo stesso condominio, dovranno avere le stesse caratteristiche per forma, materiale, dimensione, ed essere installate prevedendo l'utilizzo di una tipologia d'impianto che permetta l'inserimento di altre eventuali targhe professionali. E' vietata qualsiasi forma di targhe luminose.

E' vietata l'installazione sui balconi e sulle recinzioni a giorno di targhe o qualunque altro tipo di insegna.

Nei centri storici le targhe dovranno essere realizzate con materiale pregiato, quali rame, ferro battuto, ceramica, pietra, ardesia, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto.

Lungo le strade comunali od in vista di esse e lungo le strade provinciali correnti all'interno dei centri abitati del Comune od in vista di esse la collocazione di cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari deve essere autorizzata dal Comune; l'autorizzazione è valida 3 anni ed è revocabile. Ai trasgressori saranno applicate le sanzioni amministrative ed accessorie previste dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di Esecuzione.

- a) In applicazione alla deroga consentita dal combinato disposto dagli artt. 23, comma 6 del D.lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e 51, comma 4, del regolamento di Esecuzione del Codice della Strada (D.P.R. 494/1992), e fermi restando i divieti di collocazione stabiliti dalle suddette norme, lungo le strade comunali od in vista di esse e lungo le strade provinciali correnti all'interno dei Centri Abitati del Comune, o in vista di esse, la collocazione di cartelli, di insegne e di altri mezzi pubblicitari è ammessa nel rispetto delle seguenti distanze minime:
  - a.1 strade urbane di quartiere: 20 metri prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni;
  - a.2 strade locali: 10 metri prima dei segnali stradali di pericolo e di prescrizione, degli impianti semaforici e delle intersezioni;
  - a.3 dagli altri cartelli e mezzi pubblicitari e dai segnali di indicazione:

- 10 metri;
- a.4 dopo i segnali stradali di pericolo e di prescrizione, gli impianti semaforici e le intersezioni: 10 metri;
- a.5 dagli imbocchi delle gallerie: 40 metri.
- b) la distanza minima di collocazione cartelli, di insegne di esercizio e di altri mezzi pubblicitari dal limite della carreggiata è stabilita in metri 1 (uno);
- c) per la collocazione delle insegne di esercizio, poste parallelamente al senso di marcia veicolare ed in aderenza ai fabbricati, si prescinde dalle prescrizioni di cui al comma 1 e non è stabilita alcuna distanza minima;
- d) la distanza minima di collocazione dal limite della carreggiata dei cartelli e degli altri mezzi pubblicitari, posti parallelamente al senso di marcia ed in aderenza ai fabbricati, alla quale si prescinde dalle prescrizioni di cui al comma 1, con eccezione di quella relativa alle intersezioni, è stabilita in metri 1 (uno).

#### 1.10 Vettrine, espositori e teche

Si intendono le strutture, costituite da fornici (forma e dimensioni dell'apertura in cui vengono inserite) e serramenti, che non interferiscono né impediscono la lettura delle facciate degli edifici di cui sono parte costituente.

Il disegno dei serramenti delle vetrine dovrà essere adeguato ai fornici e rispettarne le linee, ingombri, allineamenti e forme.

Nel caso di aperture ad arco i traversi orizzontali della vetrina dovranno rispettare la linea di imposta dell'arco stesso. Qualora il rispetto di tale linea non consentisse un'altezza di almeno 2,00 ml dovranno prevedersi soluzioni che non evidenzino alcuna linea orizzontale (es: eliminazione di traversi e posizionamento di cristallo).

Non sono consentite soluzioni che prevedano vetrine aggettanti verso l'esterno del filo del fabbricato.

In presenza di aperture di vetrine o porte che abbiano subito alterazioni e modificazioni rispetto alle situazioni originarie di facciata, e comunque in ogni caso in cui elementi aggiunti o mancanti deturpino l'aspetto della stessa, nel caso di rifacimento della vetrina o di porta vetrina, è fatto obbligo di ripristinare la configurazione originaria desumibile da documentazione grafica o fotografica o dalla semplice lettura critica del manufatto edilizio. Ciò vale anche per la presenza di materiali incongrui che dovranno essere sostituiti con quelli consentiti.

In presenza di facciate unitarie o parti di esse che comunque non abbiano subito alterazioni nel disegno originario, non è consentita la modifica delle aperture per la realizzazione di vetrine o porte vetrine (allargamenti, riquadrature, posa in opera dei rivestimenti lapidei o di altri materiali, ecc.). Eventuali proposte in merito dovranno riguardare l'intera facciata dell'edificio nell'ambito di un disegno globale e più generale di studio della stessa.

Nelle realizzazioni di vetrine e parti di esse non potrà essere utilizzato alluminio.

Per quanto concerne la costruzione delle teche, esse potranno essere costruite in ferro, legno e vetro e non dovranno superare la profondità di cm 20 dal filo facciata.

#### 1.11 Illuminazione e luminarie

Si intendono i manufatti d'illuminazione artificiale per locali, ristoranti, vetrine ecc., studiate in funzione dell'ambito architettonico in cui s'inseriscono, con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici

esistenti, in modo da armonizzarsi con quelle eventualmente già presenti sull'edificio stesso.

È d'obbligo l'uso di lampade a basso consumo energetico.

Le stesse dovranno essere collocate in modo da poter essere facilmente rimosse durante il periodo invernale di non utilizzo. Per ulteriori approfondimenti in merito alla tipologia ed alle caratteristiche richieste, si rimanda all'allegato "Inquinamento luminoso" al presente Regolamento.

Nel caso di lampade caratteristiche o parti di esse, deve essere effettuato un restauro degli elementi originali, senza sovrapposizioni con elementi moderni o non appropriati.

Non sono ammessi:

- lampade o porta lampade che contengono sponsorizzazioni;
- neon;
- laser.

Le lampade sporgenti all'esterno dei negozi, degli esercizi pubblici ecc., devono avere altezza dal suolo compatibile con le caratteristiche delle porte di ingresso del locale dell'attività commerciale.

Non è consentito apporre intorno alle aperture o vetrine dei negozi paramenti per evidenziarne l'immagine; qualora questi fossero esistenti, non è consentita la loro sostituzione anche con gli stessi materiali. Qualora si addivenisse ad una ristrutturazione totale degli esterni (tende, targhe, insegne, infissi od altro), tali paramenti andranno rimossi.

Le luminarie natalizie dovranno possedere i requisiti di delle norme vigenti in materia, salvaguardando le disposizioni specifiche di protezione civile.

Non è consentito, oltre al periodo natalizio, il mantenimento di luminarie o strisce luminose a filo di neon o similari all'esterno degli edifici.

#### 1.12 Armadi per apparecchiature tecniche

Si intendono gli elementi contenitori, nel rispetto del contesto ambientale ed architettonico in cui sono inseriti, dove sono allocati terminali o satelliti tecnologici di distribuzione, regolazione e controllo di servizio agli edifici.

Gli armadi devono, quando possibile, essere uniformati nel colore alle facciate degli edifici o ai muri di recinzione e trovare forme e dimensioni più contenute possibile.

#### 1.13 Impianti di condizionamento

Si intendono le unità esterne, e apparecchiature connesse, degli impianti di climatizzazione degli edifici.

Tali impianti non potranno essere collocati all'esterno delle facciate o sui balconi prospicienti la pubblica via, ma potranno essere installati unicamente in parti di facciata verso i cortili interni delle abitazioni.

In caso di comprovata impossibilità ed in mancanza di alternative progettuali, potranno essere valutate, in accordo con gli uffici competenti, soluzioni alternative tali da minimizzare l'impatto esteriore.

Nei fondi commerciali tali impianti saranno collocati all'interno delle bucatore esistenti senza sporgenze all'esterno e con mascherature tramite grigliata.

Si predilige l'uso di macchine a "sistema unico", sistema di climatizzazione senza unità esterne, con terminali opportunamente chiusi con griglie che dovranno essere tinteggiate nel colore della facciata.

#### 1.14 Antenne e parabole televisive

Si intendono i dispositivi di ricezione dei segnali radio della televisione, analogica o digitale, radiofonica, ecc.

Le antenne televisive, comunque in numero non superiore ad una per ogni unità condominiale, devono essere collocate sulla copertura degli edifici a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal

tetto.

L'installazione deve essere effettuata di norma sulla falda tergoale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via e, in ogni caso, sono vietate le installazioni di su balconi o terrazzi non di copertura.

Nel caso di manutenzione ordinaria /straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive esistenti.

#### 1.15 edicole e chioschi

La definizione comune di edicole o chioschi stabilisce così i manufatti precari in forma di vani o, comunque, interamente circoscritti da coperture e pareti perimetrali.

L'installazione di edicole e chioschi potrà essere consentita esclusivamente in aree pubbliche o ad uso pubblico, con le stesse modalità previste per gli interventi di nuova costruzione, e fatta salva comunque la preventiva concessione del suolo pubblico.

Le caratteristiche tecniche ed estetiche alle quali uniformarsi saranno definite, caso per caso, in ragione delle caratteristiche dei luoghi, previa valutazione della compatibilità da parte della commissione comunale del paesaggio.

Per chiosco, in particolare, si intende il manufatto isolato, prefabbricato, temporaneo se pure strutturalmente durevole, atto alla vendita di generi diversi o per la somministrazione di alimenti e bevande nel quale è escluso l'accesso al pubblico. esso deve essere costituito da struttura coperta e delimitata da pareti perimetrali, su pianta poligonale (quadrata, rettangolare, esagonale o ottagonale). L'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a 2,70 m. l'altezza massima all'estradosso del colmo non deve superare 3,50 m.. L'aggetto di gronda non può eccedere 0,60 m ad eccezione per i fronti aperti verso l'esterno su cui può essere estesa a 1,20 m. la copertura deve consentire lo smaltimento delle acque piovane per mezzo di canalette e pluviali integrati nella struttura (non in vista) sfocianti direttamente sulla pavimentazione stradale. L'intera struttura portante dei chioschi, nonché la tamponatura dei prospetti chiusi, dovrà essere realizzata in carpenteria in legno o metallica, con piano di calpestio sopraelevato rispetto al piano stradale. Il chiosco può avere i lati non aperti al pubblico chiusi con vetrine espositive vetrate, dotate di vetro antinfortunistico apribili ad anta con cerniera verticale o con meccanismo scorrevole. La struttura realizzata in metallo dovrà essere trattata con bagni, vernici ed interventi meccanici (satinatura, spazzolatura) Non è ammessa la realizzazione con l'utilizzo di alluminio anodizzato di qualsiasi colore. In caso di struttura in legno, questo dovrà essere trattato con vernice trasparente o colorata che lasci le venature in vista, oppure spazzolato e mordenzato.

I chioschi possono essere:

- di interesse pubblico: quelli installati dal comune o da altri enti per scopi di interesse collettivo quali, a solo titolo di esempio, punto informazioni turistiche;
- di interesse privato: quelli installati da soggetti privati ed aventi come scopo lo svolgimento di attività commerciali private. Per essi sono consentite le seguenti categorie merceologiche: vendita e somministrazione di alimenti e bevande, vendita di prodotti alimentari confezionati, frutta e verdura, vendita di fiori, vendita di giornali, prodotti tipici locali, souvenir.

#### 1.16 Gazebo

si intende una struttura temporanea coperta, fisicamente indipendente su ogni lato, posta a servizio di esercizi commerciali esistenti atti alla somministrazione di alimenti e bevande, nella quale è consentito l'accesso al pubblico. La struttura del gazebo deve essere formata da elementi mobili

facilmente smontabile realizzata in carpenteria di legno o metallica, composta da elementi discreti assemblati tra loro, poggiata a terra mediante elementi che consentano il normale deflusso delle acque piovane o su pedana opportunamente zavorrata. La copertura può essere realizzata con materiali rigidi o teli impermeabili ed ignifughi ancorati alla struttura portante verticale ed orizzontale. ai fini di un migliore deflusso delle acque piovane. Non è ammesso l'uso di alluminio anodizzato, di alcun colore, per alcun componente. Il materiale di copertura potrà essere opportunamente prolungato sui bordi perimetrali con mantovane verticali. Potranno inoltre essere realizzate canalette di raccolta collegate a pluviali integrati alla struttura con scarico direttamente sulla pavimentazione stradale. Possono essere realizzate chiusure laterali parziali con elementi metallici e vetro aventi un'altezza massima pari a 1,60 m. o delimitazioni con fioriere. Non sono ammessi contenitori in plastica o cementizi. Può essere consentita l'installazione di dispositivi per la chiusura perimetrale reversibile, costituita da teli che non pregiudichino le condizioni di aerazione e d'illuminazione e da usare solo in presenza di condizioni meteorologiche avverse. La pavimentazione può essere costituita da teli o da pedana rigida in legno di copertura del manto stradale o del piano di campagna. In entrambi i casi dovrà essere mantenuta l'agevole accessibilità a caditoie e pozzetti di ispezione di sottostrutture impiantistiche presenti. La struttura realizzata in metallo dovrà essere trattata con bagni, vernici ed interventi meccanici (satinatura, spazzolatura), con colori ..... In caso di struttura in legno, questo dovrà essere trattato con vernice trasparente o colorata che lasci le venature in vista, oppure spazzolato e mordenzato.

#### 1.17 Tettoie

si intendono strutture temporanee coperte, contigue ad un edificio, poste a servizio di un esercizio commerciale per la somministrazione di alimenti e bevande, nelle quali è consentito l'accesso al pubblico. Tali strutture, appoggiate almeno su di un lato, all'edificio che ospita l'attività commerciale servita, possono essere dotate di elementi verticali di sostegno sul fronte opposto. La struttura deve essere facilmente smontabile e amovibile e non può essere ancorata a terra. La copertura potrà essere realizzata con pannelli rigidi o teli impermeabili ed ignifughi, collegati agli elementi strutturali. L'altezza del colmo non potrà superare quella dell'intradosso del solaio di copertura dei locali a cui è contiguo. Ove ciò non fosse possibile, e per problematiche tecniche legate al corretto deflusso delle acque piovane la falda dovesse superare tale limite dovrà essere prodotto atto di assenso da parte della proprietà delle porzioni di immobili soprastanti al piano che ospita l'attività. Lo sviluppo in orizzontale della tettoia deve fronteggiare il prospetto dell'esercizio commerciale di cui è pertinenza senza andare a sovrapporsi ai prospetti di terzi.

### **Art. 104 Disposizioni procedurali per l'installazione di elementi od opere appartenenti alle categorie del decoro urbano**

1. Tavoli, sedie, ombrelloni, panchine, insegne, targhe, cartelli, parabole, condizionatori, tende solari, qualsiasi mezzo pubblicitario o opere di arredo situati in luogo pubblico o da esso visibili, e qualunque altro manufatto che rientri nelle categorie dell'arredo urbano disciplinato dal presente Titolo o dal Regolamento di dettaglio allegato al presente Regolamento, possono essere installati previo nulla osta del competente Ufficio Tecnico.
2. Chiunque intenda installare i mezzi e gli elementi di arredo, deve farne preventiva domanda secondo quanto previsto al successivo comma 4, al fine di ottenere l'autorizzazione in conformità a

quanto previsto dalle norme di riferimento (regolamento COSAP, Codice della Strada, presente Regolamento).

3. Per gli interventi di particolare rilievo l'ufficio competente potrà richiedere adeguate polizze fidejussorie a garanzia degli adempimenti prescritti e degli obblighi conseguenti.

4. L'installazione di manufatti, strutture precarie quali tende/ombrelloni, elementi espositivi, targhe/insegne, tavoli, sedie, devono essere autorizzate secondo le seguenti modalità:

a. nel caso in cui l'installazione comporti l'occupazione di suolo pubblico:

- l'interessato presenta apposita richiesta al servizio tributi corredata da relazione descrittiva, elaborati grafici esplicativi, documentazione fotografica, foto inserimento dell'intervento, relazione paesaggistica, asseverazione di un tecnico abilitato in merito alla conformità delle opere al presente regolamento, al regolamento di occupazione di suolo pubblico ed al codice della strada, in 4 copie.
- limitatamente alle richieste per le occupazioni di suolo pubblico dovute all'installazione di espositori di cartoline, cavalletti/civette, espositori per la frutta ed espositori esterni appesi alle pareti, si richiede: l'individuazione dell'area da occupare ed una dichiarazione dell'esercente in merito alla conformità degli arredi ai disposti del presente Regolamento.
- l'ufficio suddetto provvede a trasmettere una copia dell'intera documentazione ai vari uffici (polizia municipale e ll.pp.), compreso al servizio edilizia urbanistica che a sua volta, provvede ad istruire la pratica ed acquisire il parere della soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, se necessario;
- il servizio edilizia urbanistica rilascia il proprio nulla osta, e nei casi previsti dalla legge, l'autorizzazione paesaggistica, con validità di 5 anni e trasmette tale documentazione all'ufficio tributi per il rilascio dell'autorizzazione di occupazione di suolo pubblico;
- l'autorizzazione/concessione per l'occupazione del suolo pubblico è comprensiva del nulla osta edilizio urbanistico e dell'autorizzazione paesaggistica là dove necessaria;
- il nulla osta del servizio Edilizia Urbanistica dovrà essere acquisito nuovamente allo scadere dei 5 anni dalla data del rilascio del Nulla Osta ed eventuale dovrà essere rilasciata una nuova autorizzazione paesaggistica ogni qualvolta venga modificato uno degli elementi di arredo di cui all'art. 106.

b. nel caso in cui l'installazione non comporti occupazione di suolo pubblico:

- l'interessato presenta apposita richiesta al servizio edilizia urbanistica corredata da relazione descrittiva, elaborati grafici esplicativi, documentazione fotografica, foto inserimento dell'intervento, relazione paesaggistica (se necessaria), asseverazione di un tecnico abilitato in merito alla conformità delle opere al presente regolamento, in 3 copie per interventi che interessino aree o beni sottoposti a vincolo paesaggistico, in 2 copie per interventi che interessino aree o beni non sottoposti a vincolo paesaggistico;
- l'ufficio suddetto provvede ad istruire la pratica ed acquisire il parere della soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio, se necessario;
- nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico il servizio edilizia urbanistico rilascia nulla osta corredato dall'opportuna l'autorizzazione paesaggistica con validità di 5 anni;
- nelle zone non sottoposte ad alcun vincolo di natura storico, artistico, ambientale o paesaggistico, il servizio edilizia urbanistica rilascia un nulla osta con validità di 5 anni.

## **CAPO II – Regole per gli interventi nei centri abitati**

### **Art. 105 Criteri di intervento**

1. Tranne se diversamente prescritto dai Regolamenti urbanistici comunali, negli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione, di ristrutturazione urbanistica, di nuova costruzione che riguardino i centri abitati, a loro saturazione od espansione, nonché per il miglioramento delle

prestazioni architettoniche, funzionali o ambientali degli edifici, si seguono i seguenti criteri:

- allineamento con gli edifici contigui nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni, sostituzioni e ristrutturazione urbanistica;
- allineamento delle componenti architettonico edilizie quali marcapiani, marca davanzali, cornicioni, tettoie, portici, logge, balconi;
- ricomposizione delle coperture, in particolare in caso di sopraelevazione, per dar luogo a coperture omogenee ed eliminare eventuali irregolarità ed elementi estranei;
- continuità dei percorsi pubblici;
- qualificazione anche di immagine degli spazi pubblici;
- creazione o ricomposizione di spazi pubblici o di uso pubblico ben utilizzabili e significativi per il contesto, evitandone la frammentazione per non creare spazi residuali privi di senso urbano e suscettivi di creare luoghi insicuri,
- utilizzo di forme e materiali di qualità, durevoli nel tempo,
- qualificazione dell'immagine e della funzione degli spazi a verde, diversificando le zone alberate, a giardino, a coltivo, le specie e la loro stagionalità, il ruolo ornamentale e quello di protezione dagli inquinamenti.

2. Tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati in modo da conseguire un rapporto armonico, di evoluzione, con l'ambiente naturale o costruito nel quale s'inseriscono. Deve essere esplicitato il criterio insediativo seguito, coerentemente con i caratteri prevalenti del contesto, rispettandone gli allineamenti, le scansioni, le tipologie e gli altri elementi caratterizzanti.

3. Sono vietate soluzioni architettoniche che, nel risolvere problematiche di tipo funzionale, introducano elementi edilizi atipici che non siano parte organica e coerente della progettazione.

4. E' vietato l'inserimento di nuovi elementi edilizi che, anche quando di modesta consistenza, risultino contrastanti con i caratteri architettonici dell'edificio o del contesto, pregiudicando l'equilibrio architettonico della costruzione così come percepibile dalla pubblica via o, comunque, da luoghi di visuale aperta, da punti di osservazione e belvederi aperti al pubblico.

5. Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere tinteggiate.

Nel caso di edifici accorpati o frazionati, sono prescritti i seguenti criteri:

- quando sia riconoscibile l'originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.), sono ammessi colori distinti e diversi, indipendentemente dalle proprietà;
- quando sia riconoscibile la tipologia originaria di unica unità edilizia, il colore deve essere unico.

Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) comprendono la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si deve, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

6. Modifica e/o chiusura di logge o porticati e terrazze: Ove ammessi dai Ru comunali, gli interventi che riguardino balconi, terrazzi, porticati, logge, ivi compresi i loro tamponamenti, non possono alterare la coerenza formale e architettonica dell'edificio.

## **Art. 106 Tessuti urbani e tipi edilizi**

1. Al fine di garantire una condizione diffusa di qualità edilizia e di compatibilità con il contesto, nonché di incrementare la qualità delle trasformazioni, rispettando i criteri tipologici e funzionali e promuovendo le aggregazioni insediative, il presente Regolamento valuta le caratteristiche

tipologiche degli insediamenti esistenti componenti da considerare in ogni tipo di intervento, sia di nuova edificazione che su edifici esistenti. I progetti devono riferirsi a tali caratteristiche e alle relative modalità di crescita e di trasformazione, nella progettazione e nell'attuazione delle opere ammesse.

2. In relazione agli obiettivi di qualità del presente Regolamento, nella progettazione edilizia si devono interpretare e dimostrare, con apposite elaborazioni, le ragioni delle scelte e i relativi impatti, sia sull'abitabilità interna che del benessere percettivo e fisico indotto tramite i tipi edilizi prevalenti e gli elementi architettonici compositivi quali distribuzione e relazioni fra le funzioni svolte all'interno della casa, relazione fra vani interni e spazi privati esterni contigui, relazioni fra fronti, pareti laterali e retri con gli spazi pubblici o di uso pubblico tipo strade, marciapiedi, parcheggi e piazze.

3. Poiché la progettazione delle singole opere, la loro forma e collocazione in rapporto ai vari elementi del contesto, può determinare un impatto negativo o positivo, ai fini del controllo e della valutazione della progettazione edilizia attuativa dei Regolamenti urbanistici comunali, si definisce positivo l'impatto sostanzialmente rispettoso dei valori estetici caratteristici del luogo, in quanto capace di un'organica integrazione tramite i nuovi inserti edilizi, ottenuti tramite sostituzione, ristrutturazione urbanistica o nuova costruzione.

4. All'Amministrazione comunale, con i propri organi, competono modalità di controllo e di valutazione e decisione in merito alla determinazione della forma, che compete alla fase progettuale, nel presupposto che essa è funzione prioritaria di pubblico interesse, relativamente all'esteriore aspetto delle opere e al loro rapporto con il contesto. Non esistendo una sola forma rispondente a tal fine, del quale è competente l'Amministrazione, controllo e valutazioni possono essere condotte nel confronto fra diverse soluzioni, al fine di raggiungere decisioni il più possibile condivise.

5. In relazione alla pertinenza e alle modalità aggregative delle cellule o unità abitative, le abitazioni possono essere:

- isolata o aggregata unificata dalla copertura;
- isolata o aggregata unificata da recinzione.

L'aggregazione produce un organismo unitario tecnico-costruttivo e funzionale-distributivo la cui forma più semplice di aggregazione è il raddoppio della cellula o unità abitativa di base.

Se l'aggregazione avviene per raddoppi lineari orizzontali, che consumano progressivamente suolo e determinano successive pertinenze, la componente unificante e distributiva è in genere un percorso esterno lineare; mentre quando l'aggregazione è verticale, la componente distributiva e unificante è la scala (o scala-ascensore).

6. I tessuti urbani sono individuabili per la tipicità e riconoscibilità delle aggregazioni.

Si intende per tessuto urbano la somma dei caratteri, processualmente determinati, che contraddistinguono la formazione di un aggregato edilizio.

7. In relazione ai tipi edilizi si definiscono:

7.1 Case o villini binati e a schiera La casa a schiera appartiene alla classe tipologica delle residenze unifamiliari; è un edificio residenziale caratterizzato da lotto stretto e lungo occupato per la sua larghezza dall'edificio; può avere uno o due (eventualmente tre) piani e i suoi alloggi si identificano con i moduli tipologici elementari.

Gli organismi abitativi sono costituiti sempre da più di due alloggi.

La singola unità abitativa presenta in genere un fronte stretto per svilupparsi in profondità e in altezza su più piani; presenta spesso un orto o un cortile retrostante e internamente una scala può portare ai piani superiori.

In altezza, non si superano i tre livelli, compresi quelli interrati o seminterrati ed eventuali mansarde.

L'unità abitativa si struttura con la "sala" principale al piano terra e, spesso, gli ambienti per la notte al piano superiore.

Le aperture sul fronte sono disposte su due o tre assi.

Una delle caratteristiche più significative del tipo edilizio è quella di

realizzare organismi abitativi plurifamiliari costituiti dall'accostamento di case familiari.

Può costituire tessuto urbano, perché permette aggregazioni a formare un unico fronte continuo a filo strada o arretrato con una piccola pertinenza sul davanti.

Nel caso che gli edifici siano aggregati a due a due, ognuno ha tre lati liberi. In questo caso l'elemento seriale diventa l'unità binata.

L'aggregazione di case a schiera deve essere preferibilmente non inferiore a 6 - 8 unità.

Sul fronte strada è ammessa una sola terrazza, in corrispondenza dell'ingresso.

Ogni aggregazione avrà caratteri di unitarietà.

In caso di fronte arretrato, la recinzione dovrà essere eguale per tutta l'estensione dell'aggregazione.

La recinzione sarà costituita preferibilmente da muro (pietra, mattone, intonacato) con soprastante cancellata in ferro.

La copertura sarà preferibilmente a capanna, senza sfalsamenti tra le due falde.

### 7.2 Casa isolata o villino

La casa isolata appartiene alla classe tipologica della residenza unifamiliare e bifamiliare, ed è un edificio residenziale isolato con pertinenza a giardino sui quattro lati.

E' costituito di norma da uno o più alloggi con un massimo di due livelli fuori terra, salvo eventuale livello interrato o seminterrato destinato a servizi e/o depositi.

Il fronte a giardino è spesso alberato.

Per tutte le altre caratteristiche architettoniche - assi delle aperture, terrazze su strada, recinzione, ecc. - valgono le disposizioni dettate per le case a schiera.

La copertura sarà preferibilmente a padiglione. Sono ammessi, oltre il secondo piano, sopratetto, terrazze, altane, belvedere, logge, mansarde e corpi rialzati abitabili che non determinino nel complesso la realizzazione di un terzo livello.

Eventuali piccoli manufatti di legno per deposito piante e attrezzi da giardino devono essere collocati sul retro del fabbricato.

La casa bifamiliare è un tipo edilizio autonomo quando ne viene programmata la realizzazione proponendo lotti di terreno edificabili per organismi abitativi costituiti da due alloggi nettamente indipendenti: due mezze case, per lo più speculari, riunite insieme al fine di aumentare la densità dell'insediamento. Quest'ultima, inoltre, presenta, per sua natura, caratteristiche dimensionali ridotte rispetto alla media di quella unifamiliare isolata: i suoi alloggi si presentano di taglia medio-piccola. Per il resto le caratteristiche sono le stesse: l'organismo costruttivo può svilupparsi su un solo piano o su due o più piani, con una netta maggioranza per questa soluzione.

### 7.3 Palazzine pluripiano

Edificio residenziale isolato con quattro o più alloggi, con un corpo scala unico di norma centrale e altezza fino a 4 livelli fuori terra; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati, ecc.

L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte, a seconda della grandezza del lotto, a sosta delle auto.

Le piazzole per la sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione

filtrante.

Saranno preferite forme compatte e coperture a padiglione.

La recinzione sarà preferibilmente costituita da muro (pietra ,mattoni, intonacato) o da cancellata.

- 7.4 Edifici in linea La casa in linea appartiene alla classe tipologica delle residenze plurifamiliari; essa è sempre a più piani, con 4 o più alloggi per corpo scala e minimo 3 livelli fuori terra; il piano terra è di norma riservato ad accessori degli alloggi: garages, cantinole, porticati.  
Esso si presenta in forma aggregata e seriale o isolato (4 affacci). Disposto su più lati di un isolato determina la tipologia a corte.  
L'area scoperta di pertinenza è condominiale e non può essere suddivisa; è sistemata a giardino e in parte a sosta per le auto. Le piazzuole per sosta auto dovranno comunque avere pavimentazione filtrante.  
Le pareti di estremità non debbono essere cieche; possono essere progettate finestre finte.  
La copertura può essere a padiglione, piana o a giardino pensile.
- 7.5 Casa a torre La casa a torre appartiene alla classe tipologica della residenza plurifamiliare; essa è sempre a più piani e i suoi organismi abitativi sono costituiti da un solo modulo tipologico elementare.  
La caratterizzazione tipologica più significativa è data proprio dal fatto che il modulo tipologico non sia aggregabile con altri; ciò consente di poter disporre di affacciamenti su tutti i fronti dell'organismo. Sono classificabili a torre, quindi, anche edifici a due o tre piani purché isolati e aperti in tutti i lati.
- 7.6 Casa a blocco Si intende un edificio con almeno tre piani, la cui distribuzione è organizzata su un impianto distributivo verticale (scale e ascensori) generalmente centrale.
- 7.7 Casa a corte chiusa La casa a corte appartiene alla classe della residenza plurifamiliare. Essa è costituita dall'aggregazione di più corpi di fabbrica attorno a dei chiostri comuni.
- 7.8 Casa a corte aperta La tipologia a corte appartiene alla classe della residenza plurifamiliare. Essa è costituita dall'aggregazione di più corpi di fabbrica attorno a dei chiostri comuni. A differenza di quella chiusa, la corte aperta mantiene un lato del chiostro libero.

### **CAPO III – Regole per gli interventi in territorio aperto**

#### **Art. 107 Tutela del paesaggio rurale storicamente consolidato, collocazione degli edifici, materiali e stile edilizio-architettonico**

1. Ai fini delle tutele e delle valorizzazioni ambientali e paesaggistiche, il PAPMAA contiene rappresentazioni progettuali ed elaborati in forma libera e nella migliore articolazione in quantità e in qualità perché siano chiare e comprensibili le ragioni progettuali e gli effetti attesi, in particolare sul paesaggio, e deve almeno contenere gli elaborati relativi agli aspetti paesaggistici e ambientali descritti nel presente Regolamento.

2. Nel territorio aperto si dovrà sempre rispettare la morfologia del terreno per non alterare il rapporto edificio/terreno, conservare le opere agrarie e rispettare la trama insediativa consolidata.
3. E' obbligatoria la conservazione di elementi costitutivi del paesaggio storico (muretti, piante, filari divisorii, ciglionamenti, ecc.) rientranti in pertinenze degli edifici soggetti a interventi edilizi, per non perdere il rapporto tra edificio e contesto sopra richiamato.
4. E' vietato, per coerenza con i contenuti dei Piani strutturali e dei Regolamenti urbanistici comunali, introdurre caratteri urbani, strutturali e decorativi, quali frazionamenti e recinzioni di unità pertinenziali, muretti, cancellate e ringhiere, pavimentazioni con materiali diversi dalla ghiaia, pietra, terra battuta ed erbosa, e simili dotazioni.
5. La progettazione dovrà tendere ad una integrazione ottimale tra l'edificio e le caratteristiche ambientali e geomorfologiche del sito, compatibilmente con la specifica situazione dei luoghi, garantendo comunque la salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale.
6. E' vietato l'utilizzo mimetico e posticcio degli elementi tradizionali dell'architettura rurale, che produce effetti di "vernacularismo", ove, cioè, sia perduta la relazione formale e funzionale fra usi, strutture e componenti ornamentali.
7. Le costruzioni devono essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche che permettano di mantenere la percezione del paesaggio agrario e rurale, costituito da consolidate relazioni fra territorio non edificato e forme, colori e materiali delle edificazioni tradizionali. Ciò sia nel caso in cui si scelga di ricorrere agli usi consolidati sia nel caso in cui si scelga di ricorrere a espressioni della contemporaneità.
8. Sono ammessi, oltre a quelli tradizionali, anche forme, materiali e tecniche diversi, che sappiano indurre percezioni estetiche percettive di armonia e corretta relazione con il paesaggio preesistente.
9. Ove ammesso dai Regolamenti urbanistici comunali, sia per i nuovi edifici rurali che interventi di trasformazione edilizia che per nuove e composite funzioni produttive agricole, le quali, accanto alla produzione, prevedono accoglienza ristoro, informazione e promuovono tipi di turismo legato alla natura, di tipo eno-gastronomico e similari, le forme dell'architettura contemporanea qualitativamente caratterizzata nel territorio aperto possono essere utilizzata dimostrandone la capacità di incrementare i valori paesaggistici.

Si devono rispettare le seguenti regole:

- i materiali tipo pietrame faccia vista o mattone devono essere utilizzati, se di finitura, con la piena dignità riconoscibile negli esempi architettonici consolidati e di pregio, evitandone l'uso "posticcio", al fine di non produrre effetti dannosi di tipo "vernacolare", nei quali sia perduta la relazione formale e funzionale fra usi, strutture e componenti ornamentali;
- è vietato l'uso del cemento a vista se non per realizzazioni di piena dignità formale architettonica o per componenti altrimenti non realizzabili, dietro dimostrazione della migliore resa rispetto ad altri materiali;
- sono consentite le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico-costruttive o di contestualizzazione tipologica;
- nell'utilizzo di forme compatte, devono prevalere le pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici;
- sono sempre ammessi mattoni, pietrame a faccia vista o muratura intonacata a calce con colori tradizionali;
- sono prescritti infissi in legno o in ferro e canali di gronda in rame;
- anche per gli annessi agricoli devono essere utilizzati materiali di finitura e particolari costruttivi tradizionali o il legno, fatte salve specifiche esigenze di ordine agricolo produttivo, per le quali sono ammesse realizzazioni prefabbricate purché in grado di stabilire percezioni estetiche percettive non negative o almeno di pari livello di quelle tradizionali;
- per gli edifici da destinare a cantine o altri annessi agricoli con funzioni di accoglienza, promozione e vendita dei prodotti, nonché per gli edifici abitativi rurali per i quali si prevedano soluzioni tecnico costruttive riferibili alla bioedilizia con inserimento nella classe A di consumo energetico, sono ammessi stili e materiali dell'architettura contemporanea purché non si compromettano i valori percettivi e visivi del paesaggio d'insieme e quelli costitutivi

delle invarianti strutturali tutelate dagli strumenti della pianificazione territoriale regionale, provinciale e comunali.

10. La nuova edificazione deve essere localizzata nel rispetto del modello insediativo rurale consolidato, che ha formato il paesaggio agrario caratterizzante l'ambito nel quale l'intervento si colloca, garantendo l'utilizzo dei caratteri architettonici e tipologici propri dell'edilizia rurale anche con materiali e tecnologie della contemporaneità.

La progettazione deve dimostrare di garantire l'inserimento della costruzione nel territorio tramite un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale, contenuto nel PAPMAA come elaborato riconoscibile, nel rispetto delle seguenti regole:

- si deve dimostrare la consonanza dei nuovi edifici, per forma e consistenza, rispetto a regole d'uso e di assetto storicamente e culturalmente consolidate, in grado di assicurare validi esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza;
- la collocazione dei nuovi edifici deve risultare palesemente coerente con i processi storici di formazione del paesaggio rurale nel quale si situa,
- ove siano collocati in prossimità di fabbricati ove preesistenti i nuovi edifici devono formare, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico, sempre che ciò non alteri il valore storico testimoniale dei fabbricati esistenti, o quello percettivo derivante dal loro rapporto con il paesaggio circostante e fatte salve soluzioni diverse per comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico-ambientali;
- in caso di edificazione in area di crinale l'inserimento nel contesto deve essere particolarmente approfondito, evitando la collocazione del manufatto in aree sommitali e ponendo la copertura dell'edificio al di sotto della linea di crinale;
- deve essere prioritariamente utilizzata la viabilità di accesso esistente, eventualmente soggetta ad adeguamento;
- l'apertura di nuovi percorsi di accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, devono essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie devono far parte integrante del progetto;
- qualora la pendenza del terreno lo consenta, sono preferibili soluzioni interrato o in seminterrato, al fine di non alterare sostanzialmente le caratteristiche paesaggistiche del contesto circostante,
- i nuovi edifici rurali devono essere ubicati in modo da lasciare significativi coni di visuale libera del paesaggio ove vi siano valori panoramici da conservare;
- le corti e altri spazi rurali pertinenziali organizzati devono essere convenientemente sistemate ed erborate.

#### **Art. 108 Volumi interrati**

1. Salvo quanto specificatamente ammesso dai Regolamenti urbanistici comunali, ove sia consentita la realizzazione di volumi interrati, si devono seguire le seguenti condizioni:

- verifica della profondità del livello di falda e valutazione della sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni;
- al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati deve rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda;
- nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, possono essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrato, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua;
- nel caso che le costruzioni interrato siano costituite da locali sotterranei di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico;

- la messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti. La realizzazione di nuova edificazione rurale deve essere accompagnata da opere di mitigazione dell'impatto visivo attraverso opportuni interventi d'impianto di essenze vegetali arboree e arbustive tipiche dell'ambiente.

#### **Art. 109 Recinzioni, cancelli, rivestimenti vegetali, pavimentazioni stradali**

1. Le recinzioni, salvo quanto previsto dagli Regolamenti Urbanistici comunali, delle abitazioni per le necessità di sicurezza, sono realizzate, là dove ammesse, nel rispetto del codice della strada per i rapporti fra l'altezza della stessa e la distanza dal filo stradale, non potrà estendersi oltre il resede catastale dell'abitazione stessa.

2. Le recinzioni dovranno improntarsi alle tipologie tradizionali, privilegiando nelle vicinanze degli immobili le soluzioni del tipo a muretto basso, a faccia vista in sassi o intonacato, sormontato da cimasa in cotto o in pietra (del tipo muretto "dell'aia"), e comunque di altezza massima di 60 cm.

3. In alternativa, preferibilmente nei tratti più distanti dalle abitazioni, potranno essere previste recinzioni in rete a maglia sciolta con paletti in pali di legno (preferibilmente) o in ferro, di altezza comunque non superiore a 1,50 mt. In tal caso dovranno essere previste soluzioni di schermatura vegetale all'esterno mediante essenze autoctone, tipo rosmarino, lavanda, ginestra, corbezzolo, salvia, olivo, escludendo comunque le possibilità di utilizzarle quali "muri vegetali" (del tipo siepe alta di alloro/bosso).

4. La soluzione per la chiusura dei passi carrabili è l'apposizione di colonne in pietra o in legno con catena metallica. Potrà essere prevista l'installazione di cancelli in ferro o legno, di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale. Le strutture di sostegno del cancello dovranno essere consone alla tipologia prevista. L'installazione dei cancelli dovrà comunque risultare conforme al Codice della Strada e Regolamentazione attuativa. Pertanto dovrà essere arretrata rispetto al filo stradale di almeno 4,5 mt o in alternativa essere dotata di meccanismi automatizzati che ne consentano il comando a distanza.

5. Ferma restando la necessità di espletamento delle procedure paesaggistiche ai sensi D.Lgs. 42/2004 le recinzioni ulteriori in aree in cui non siano presenti immobili saranno consentite esclusivamente per attività temporanee (ad esempio per i tagli del bosco, per i periodi in cui sia autorizzato l'abbattimento) o per la stretta protezione delle colture di pregio del territorio (ad esempio le vigne) dalla fauna selvatica. In quest'ultimo caso, per la protezione delle vigne dagli ungulati è consentita l'installazione di recinzioni, anche collegate ad impianti elettrici a basso voltaggio) fino all'altezza massima di 2,00 mt a condizione che i supporti siano in pali di legno e che la tipologia della recinzione contemperì assieme all'esigenza di protezione e non costituisca un ostacolo alla fruizione visiva del territorio (dovranno essere comunque evitate le soluzioni a maglia sciolta). Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e non potranno costituire comunque fondo chiuso se non autorizzato ai sensi di legge.

#### **Art. 110 Realizzazione di aree a parcheggio in territorio aperto**

1. La realizzazione di aree a parcheggio a servizio di edifici esistenti in territorio aperto, in applicazione di quanto consentito dai regolamenti urbanistici comunali, si ottiene attraverso la sistemazione del resede di pertinenza come definiti dai Regolamenti urbanistici medesimi, effettuata mediante la realizzazione di scarpate od opere di ingegneria naturalistica, senza la creazione di superfici impermeabili, evitando l'utilizzo di materiali non compatibili con il territorio aperto (come ad esempio autobloccanti), non associandoli alla realizzazione di tettoie o logge, ferma restando la possibilità di realizzazione di pergolati, ma prevedendo la piantumazione di alberature tipiche al fine di mitigarne l'impatto visivo.

2. La sistemazione delle aree a parcheggio deve comunque valutare attentamente l'interazione visiva che dette aree determinano in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza ed il contesto circostante, anche in ordine alla loro più idonea collocazione.

#### **Art. 111 Sistemazioni esterne in seguito a deruralizzazione e dotazioni per il mantenimento delle pertinenze**

1. Le opere di sistemazione ambientale nelle aree di pertinenza agricola di edifici oggetto di deruralizzazione devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti e del paesaggio.

2. Devono restare visivamente indivise, senza alcun segno – neanche vegetale, le parti in cui la sistemazione tradizionale è presente e riconoscibile (del tipo aie, pozzi, etc.).

Non dovranno essere segnati in modo permanente le eventuali suddivisioni delle pertinenze dei singoli appartamenti.

3. Per la suddivisione delle diverse proprietà potranno essere utilizzati elementi di arredo oppure adottate soluzioni vegetali mediante essenze arbustive autoctone basse (rosmarino, lavanda, corbezzolo, salvia e simili), eventualmente segnate puntualmente da essenze arboree tradizionali (olivo, cipresso, acero campestre), escludendo comunque le possibilità di utilizzarle quali “muri vegetali” (del tipo siepe alta di alloro/bosso).

4. Nelle aree di pertinenza, ove i Regolamenti urbanistici comunali ammettano attività di orticoltura, giardinaggio, percorsi pedonali e carrabili, piantumazioni e alberature di corredo, ricoveri per automobili sistemati con pergolati e simili, è fatto divieto che tali sistemazioni e opere, ivi comprese le recinzioni, abbiano caratteri urbani, tali da configurare “giardini di tipo urbano” e comportare, di conseguenza, la perdita degli spazi pertinenziali unitari ai complessi ed edifici che devono mantenere i caratteri di appartenenza al territorio rurale e aperto.

5. Tale divieto vale anche per la delimitazione degli spazi esterni pertinenziali di unità abitative ottenute tramite cambio di destinazione d'uso e frazionamento di edifici esistenti.

6. Le pavimentazioni sia degli spazi privati che comuni o di uso pubblico devono essere tra loro coordinate nell'aspetto esteriore; in presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è vietato il frazionamento fisico attraverso recinzioni.

7. Nelle nuove sistemazioni, tutte le pavimentazioni devono avere carattere di permeabilità ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici; le pavimentazioni dovranno comunque essere contenute allo stretto necessario per la fruizione del complesso immobiliare; nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici le soluzioni proposte devono garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque e si devono utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale; le strade di accesso, vicoli, passaggi e camminamenti pedonali, spazi liberi devono essere pavimentati con materiali tradizionali con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale; nella realizzazione degli impianti di illuminazione degli spazi scoperti deve essere mantenuta la qualità dell'insediamento e del paesaggio circostante, e delle relative percezioni, anche notturne, ferme restando i requisiti di accessibilità e sicurezza, mediante la messa in opera di pali di altezza adeguata, opportunamente schermati e orientati verso il basso; i cavi della rete elettrica e telefonica e qualsiasi altro tipo di conduttura devono essere interrati e non devono comparire sulle facciate, ne devono attraversare altre aie, giardini, cortili e strade.

8. Nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso è prescritta la costruzione di cisterne interrate per la raccolta di acque meteoriche.

9. Le sistemazioni agrarie devono essere mantenute in perfetto stato e, se già in precario stato di manutenzione, rimesse in efficienza, usufruendo di tecniche e materiali tradizionali con particolare attenzione alla rete scolante.

10. Nelle pertinenze agricole devono essere tutelate, se presenti, le colture arboree, le alberature isolate o in filari, le macchie di campo, le siepi frangivento e le coperture forestali.

11. L'eventuale introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico – ambientale.

12. Per quanto fin qui stabilito, il progetto deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, gli elementi ecologico-ambientali, funzionali, le caratteristiche storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere.

#### **Art. 112 Interventi non edilizi di rilevanza paesaggistica ed ambientale**

1. I movimenti terra, eseguiti nel rispetto delle vigenti norme di settore, debbono comunque contribuire al miglioramento delle caratteristiche qualitative del paesaggio e del sistema della rete idrografica minore. Le pratiche agricole in genere debbono attuare una gestione sostenibile dei suoli, attraverso la realizzazione di sistemazioni idraulico agrarie che, incidendo sulle regimazioni delle acque e sui deflussi, contribuiscano a ridurre il rischio erosivo. A tal fine, mediante l'applicazione della Carta per la gestione sostenibile del territorio in agricoltura, possono essere individuate le tecniche agronomiche conservative più appropriate nelle diverse situazioni e tipologie di paesaggio, al fine di assicurare il mantenimento della fertilità e della sostenibilità dei sistemi agricoli, in un quadro di compatibilità paesaggistica.

2. La realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile è ammessa, secondo quanto normato dai Regolamenti urbanistici comunali e nel rispetto della legislazione regionale e nazionale vigente in materia, in quanto:

- attività connessa a quella agricola;
- utilizzata per le esigenze aziendali;
- per edifici a destinazione non agricola, per l'autoconsumo

Le dimensioni degli impianti dipendono dai suddetti requisiti.

3. E' fatto divieto che la loro localizzazione, sulle coperture o a terra, pregiudichi la qualità formale degli edifici e delle aree di pertinenza o interrompa relazioni visuali fra gli edifici e gli spazi aperti, vicini e distanti, che si sono storicamente consolidate fino a diventare componenti caratteristiche del paesaggio agrario in quei determinati punti.

#### **Art. 113 Segnaletica e cartellonistica ed arredi nel territorio aperto**

1. Se consentita dai Regolamenti urbanistici comunali, l'installazione delle indicazioni della rete sentieristica o altri cartelli per una migliore fruizione del territorio o cartelli esplicativi dell'ambiente naturale non possono diminuire la panoramicità e ostacolare le visuali che abbiano ampia profondità.

2. Gli arredi da collocare nelle aree di territorio aperto in prossimità di percorsi pedonali o all'interno delle aree boscate dovranno essere in legno o in pietra.

### **CAPO IV – Norme specifiche per la realizzazione di piscine, strutture private per attività fisiche e per il tempo libero (campi da tennis, campi di bocce e simili)**

#### **Art. 114 Zone e modalità di intervento**

1. L'ammissibilità di manufatti, così come definiti all'articolo successivo, nei diversi ambiti urbani e del territorio aperto è stabilita nel Regolamento urbanistico comunale. In ogni caso, per la loro realizzazione sono da considerare la compatibilità con il luogo e la sostenibilità di approvvigionamento.

2. La compatibilità con il luogo dovrà essere garantita con:

- un'opportuna protezione dall'esterno tramite schermature vegetali con essenze arbustive tipiche della stazione fitoclimatica locale (corbezzolo ginepro alloro, rosmarino lavanda ligustro, bosso ecc. ;
- una mimetizzazione cromatica, dimensionale e luminosa, in rapporto all'intorno percepibile, fino al punto che tale mimetizzazione non contrasti con le funzioni per cui il manufatto è realizzato.

3. La sostenibilità di approvvigionamento si determina con un'analisi della fonte idrica e di quella energetica, con dimostrazione analitica del carico idrico ed energetico tale da non compromettere il sistema di approvvigionamento generale della comunità.

4. In ogni caso, resta fermo il parere vincolante e/o autorizzazione, comunque detta, degli organi competenti al controllo dell'intervento edilizio (Commissione Edilizia, Corpo Forestale, Soprintendenza, ecc.).

#### **Art. 115 Definizione e caratteristiche costruttive dei manufatti**

1. Ai fini del presente Capo per manufatto si intende un'opera finita sul terreno, di pertinenza del fabbricato, opportunamente sistemato in modo da realizzare una superficie artificiale, a raso o interrata, funzionale ad attività fisiche e altre attività private per il tempo libero (piscine, campi da tennis, campi da bocce, ecc.)

2. Le dimensioni massime dei manufatti e dei volumi tecnici e di servizio di cui al presente Capo sono stabilite dal Regolamento urbanistico comunale. Ove non stabilite dal Regolamento Urbanistico comunale, le dimensioni massime di ciascun manufatto devono essere contenute in 30 metri di lunghezza e 15 metri di larghezza.

3. Il rapporto di pertinenza con l'immobile dovrà essere mantenuto entro un raggio di 100 metri lineari dal punto più esterno del manufatto medesimo.

4. Le aree scoperte e di servizio al manufatto dovranno essere sistemate a prato rustico con inserimento di essenze vegetali, mantenendo il miglior rapporto possibile con l'andamento geomorfologico del luogo e, se presenti, degli allineamenti agrari. In particolare, dovranno essere mantenuti integri i terrazzamenti e le sistemazioni idraulico-agrarie, nonché l'allineamento determinato dalle alberature, dai muri di cinta e dalle sistemazioni agrarie anzidette. In alternativa, le pavimentazioni dell'area circostante dovranno essere sistemate in terra battuta, cotto, pietra locale, pietra serena e travertino. In ogni caso, specificamente per i collegamenti tra i fabbricati e opere pertinenziali, questi dovranno:

- essere realizzati a raso, con materiali ben integrabili con i rivestimenti e i materiali usati per i manufatti;
- esprimere una dimensione in larghezza con un rapporto di 1/3 rispetto al lato corto del manufatto, fermo restando le dimensioni minime previste per il superamento delle barriere architettoniche;
- essere completamente scoperti.

5. Nel caso specifico di realizzazione di una piscina essa dovrà presentare colori di rivestimento interno intonati all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi opachi e le terre. Altresì sono ammessi i cosiddetti "biolaghi" (o "biopiscine"), fermo restando il parere vincolante e/o autorizzazione, comunque detta, della USL e degli altri organi competenti al controllo dell'intervento edilizio (Commissione Edilizia, Corpo Forestale, Soprintendenza, ecc.).

6. Le correzioni altimetriche, per una quota comunque non maggiore di m 1,50 dal piano di campagna originario e dovute agli spianamenti conseguenti alla realizzazione dei detti manufatti, dovranno in massima parte essere raccordate al piano di campagna di origine tramite scarpate

inerbite e piantumate con le essenze vegetali tipiche. E' ammessa la costruzione di muretti di contenimento eseguiti con paramento in pietrame o mattoni.

# **TITOLO IX - DISPOSIZIONI DI CARATTERE ENERGETICO-AMBIENTALE**

## **CAPO I - Norme per l'edilizia sostenibile**

### **Art. 116 Classe energetica, isolamento termico e prestazione dei serramenti**

1. In tutti gli edifici pubblici e privati, siano essi di nuova costruzione o soggetti a ristrutturazioni totali e a esclusione di quelli destinati ad attività produttive di tipo industriale, artigianale, commerciale ed agricolo, il fabbisogno energetico complessivo annuo deve corrispondere almeno alla classe energetica "B", secondo la classificazione delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (o comunque secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia).
2. Fatte salve motivate comprovate impossibilità per ragioni di rispetto dei valori storici o paesaggistici, per situazioni orografiche climatiche o simili, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano la sostituzione completa dei serramenti esterni e/o prevedano la sostituzione o la rimozione e il riposizionamento della copertura, o di strutture opache verso ambienti non riscaldati, è obbligatorio che il singolo componente (strutture opache verticali e orizzontali/inclinate, pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno, chiusure trasparenti) presenti valori riportati nell'allegato al presente Regolamento "Trasmittanza termica".
3. Con apposita Delibera di Consiglio Comunale, ai sensi del successivo art. 120 "Certificazione energetica e incentivi", possono essere ammessi incentivi per la riqualificazione edilizia.
4. Restano ferme, ai fini dell'isolamento termico degli edifici, le definizioni di cui al Titolo I Capo I, del presente Regolamento, per le quali non computano ai fini dei parametri dimensionali (altezza, S<sub>lp</sub>, volume) gli spessori dei solai maggiori di 25 cm. e le murature perimetrali maggiori di 30 cm.
5. I locali dove sono installate le caldaie sono coibentati adeguatamente. Qualora la caldaia sia installata all'esterno, dovrà essere adeguatamente protetta e coibentata.

### **Art. 117 "Edifici a energia quasi zero" e utilizzo di fonti rinnovabili**

1. Limitatamente alle nuove costruzioni residenziali esse dovranno essere più performanti rispetto a quanto previsto al comma 1 del precedente articolo, caratterizzandosi come "edifici a energia quasi zero", in coerenza alla Direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo del 19 maggio 2010, raggiungendo una prestazione energetica pari al 80% del loro fabbisogno. Il fabbisogno energetico medesimo dovrà essere coperto in misura pari al 40% da energia da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in loco o nelle vicinanze.
2. Ai fini della realizzazione di "edifici a energia quasi zero" e della loro qualità abitativa, nel progetto di nuovi interventi residenziali è opportuno considerare i fattori climatici caratteristici del luogo (esposizione ai venti, irraggiamento solare, condizioni microclimatiche del sito), così da ottimizzare le scelte morfologico-insediative e tipologico-architettoniche.
3. Ai fini una corretta integrazione delle fonti rinnovabili, nel caso di utilizzo di pannelli solari disposti sui tetti degli edifici, tali pannelli devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica se interessano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs n. 42/2004.

### **Art. 118 Utilizzo di tecnologie per l'efficienza energetica e la contabilizzazione individuale del calore**

1. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione che riguardano complessi edilizi pubblici e privati nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, è favorita

l'installazione di impianti di micro-cogenerazione, anche abbinati con macchine frigorifero ad assorbimento (trigenerazione).

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

3. E' obbligatoria la contabilizzazione individuale dei consumi termici.

#### **Art. 119      Qualità energetico-ambientale dei nuovi insediamenti residenziali**

1. Ai fini della qualità energetico-ambientale, nel progetto dei nuovi insediamenti è obbligatorio considerare, salve motivate comprovate impossibilità per ragioni di rispetto dei valori storici o paesaggistici, per situazioni orografiche climatiche o simili, i fattori di:

- qualità ambientale degli spazi esterni;
- risparmio delle risorse;
- carico ambientale;
- qualità dell'ambiente interno;
- qualità del servizio;
- qualità della gestione;
- trasporti.

2. L'obbligo è verificato, da parte di tecnici abilitati, attraverso il raggiungimento del punteggio "1" nelle schede dell'allegato "Qualità energetico-ambientale degli insediamenti residenziali".

#### **Art. 120      Certificazione energetica e incentivi**

1. Limitatamente a interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale esistente, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione, la sostituzione e l'inserimento di materiali di isolamento termo-acustico e di impermeabilizzazione, in forme e dimensioni che non alterino la configurazione architettonica degli edifici, sono incentivati dall'Amministrazione comunale qualora concorrano a realizzare un fabbisogno energetico complessivo annuo corrispondente almeno alla classe energetica "B", secondo la classificazione delle linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (o comunque secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia).

2. Tipologia ed entità degli stessi incentivi sono disciplinate con apposita Delibera di Consiglio Comunale. In ogni caso, resta cogente quanto previsto al precedente art. 115, comma 2 in materia di trasmittanza termica.

3. Al fine di promuovere l'edilizia sostenibile, sono previsti altri incentivi economici di cui all'art. 146, comma 1, L.R. n. 1/2005, consistenti nella riduzione, fino a un massimo di abbattimento consentito in relazione ai parametri regionali, degli oneri di urbanizzazione secondaria. La riduzione è riconosciuta qualora la qualità energetico-ambientale degli insediamenti residenziali di cui al precedente articolo "Qualità energetico-ambientale degli insediamenti residenziali" raggiunga almeno il punteggio "2" a seguito dell'applicazione della metodologia di cui all'allegato "Qualità energetico-ambientale degli insediamenti residenziali".

4. La riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria di cui al comma precedente è disciplinata con apposita Delibera di Consiglio Comunale.

#### **Art. 121      Aree produttive ecologiche**

1. Il presente Regolamento intende privilegiare il contenimento dell'uso del suolo, la limitazione della frammentazione del territorio e la qualità ambientale delle aree dove sono insediate o previste attività produttive, anche a integrazione/sinergia/anticipazione di quanto previsto per le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) di cui al D.Lgs 112/2008, Lr 87/1998 e Reg.

74/2009 della Regione Toscana.

2. Le aree produttive ecologiche sono definite tramite uno specifico progetto unitario che tenga conto:

- dell'identità architettonica dell'area e sua perimetrazione;
- dell'integrazione e protezione visiva e paesaggistica;
- dell'accessibilità visiva e fisica dell'area;
- della manutenibilità, affidabilità e sicurezza delle strutture dell'insediamento produttivo;
- dell'efficienza ed eco-compatibilità, tramite il risparmio delle risorse naturali e la riduzione degli inquinamenti;
- la progettazione del ciclo di vita ecologico dell'area;
- principi di progettazione eco-sostenibile dell'area;
- l'integrazione dei servizi territoriali, tecnologici ed economico-ambientali.

3. L'approvazione del progetto unitario, pur non sostituendo i contenuti e le procedure della disciplina urbanistica attuativa prevista in materia di Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP), determina il riconoscimento di area produttiva ecologica e pertanto costituisce dotazione informativa e progettuale necessaria alla stipula di apposita Convenzione con cui si definiscono incentivi e/o agevolazioni, impegni e tempistica di approvazione/realizzazione delle opere.

4. Lo schema di convenzione, i criteri del progetto unitario e gli incentivi e/o agevolazioni sono disciplinati con apposita Delibera di Consiglio Comunale.

# **TITOLO X - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

## **CAPO I - Regole generali**

### **Art. 122 Opere soggette alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Tutti gli edifici, pubblici o privati, con qualsiasi destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permetterne l'utilizzazione anche a persone affette da diverse abilità fisiche, psichiche o sensoriali, anche temporanee.
2. La stessa disposizione si applica agli spazi di pertinenza degli edifici, quali ad esempio i parcheggi e i percorsi di accesso, nonché agli 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.
3. Sono inoltre soggette alla stessa disposizione tutte le nuove attività aperte al pubblico, sia pubbliche che private, le quali devono essere svolte in immobili che ne permettano la fruizione anche a persone affette dalle minorazioni di cui al comma 1.

### **Art. 123 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche**

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme regionali e statali vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. In particolare, è prescritto il rispetto delle disposizioni previste nel Regolamento Regionale emanato con D.P.G.R. 29 luglio 2009, n. 41/R e della L.R. 9 settembre 1991, n. 47, con gli approfondimenti, specificazioni e dettagli tecnici di cui al presente Capo in quanto il suddetto Regolamento Regionale detta parametri di riferimento per i Comuni.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dai richiamati provvedimenti regionali e dal presente Regolamento, si applicano le prescrizioni della normativa statale vigente in materia di barriere architettoniche e cioè:
  - per gli edifici privati, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, per i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14 giugno 1989 n. 236.
  - per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503;
  - per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 82 del D.P.R. 380/2001.
4. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente Regolamento che risultassero incompatibili.

### **Art. 124 Interventi soggetti**

1. Il Regolamento Regionale emanato con DPGR 29 luglio 2009, n. 41/R trova integrale applicazione nel caso d'interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia mediante demolizione e fedele ricostruzione che interessino edifici e spazi pubblici o privati, permanenti o temporanei, indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica.
2. Per gli interventi su edifici o immobili oggetto di interventi soggetti ad interventi edilizi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al comma 1 il medesimo Regolamento Regionale si applica almeno alla parte interessata dall'intervento.

3. Il richiamato Regolamento Regionale si applica inoltre:
- a. alle strutture e agli impianti fissi connessi all'esercizio del trasporto pubblico di persone;
  - b. alle strutture e agli impianti di servizio di uso pubblico, esterni o interni alle costruzioni;
  - c. agli ambienti esterni naturali, privati aperti al pubblico o pubblici, quali parchi, oasi, giardini, parchi archeologici, stabilimenti balneari e arenili liberamente fruibili.
  - d. agli edifici e spazi soggetti, in tutto o in parte, a mutamento di destinazione, se finalizzata all'uso pubblico.
  - e. agli edifici che presentano interesse di bene culturale ed agli immobili ed aree che costituiscono beni paesaggistici ed aree archeologiche, fatte salve diverse disposizioni volte ad assicurare migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica del patrimonio culturale e paesaggistico.
4. Per quanto non disciplinato dal Regolamento Regionale 29 luglio 2009, n. 41/R, continuano ad applicarsi le norme tecniche di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- per gli edifici privati: in occasione interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica nonché di interventi di ristrutturazione edilizia estesi all'intero edificio;
  - per edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni degli edifici: indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitarne la fruizione da parte dei portatori di handicap.
5. L'integrale rispetto delle norme di cui al precedente articolo è inoltre richiesto per tutte le opere finalizzate espressamente al superamento delle barriere architettoniche, per la cui realizzazione sono richieste ed ottenute le deroghe, le particolari procedure o i finanziamenti previsti dalla L. 13/1989.
6. Il mutamento di destinazione d'uso non accompagnato da opere edilizie è consentito solo quando i locali garantiscano il rispetto delle norme di cui al precedente articolo per la funzione da insediare.

#### **Art. 125 Documentazione ed elaborati tecnici**

1. Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati progettuali devono chiaramente evidenziare le soluzioni e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche applicabili all'intervento.
2. Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego e del grado di accessibilità conseguito.
3. Se il progetto prevede il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/1989, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui comma precedente. Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano risultanti almeno equivalenti a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate nella norma di riferimento.

#### **Art. 126 Dichiarazione di conformità del progetto**

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere dichiarata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, ai sensi dell'art. 1, comma 4, della L. 13/1989.
2. Se sono previste una o più delle soluzioni tecniche alternative, l'idoneità delle medesime deve

essere esplicitamente attestata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità del risultato ottenibile.

#### **Art. 127      Prescrizioni e deroghe**

1. Le Segnalazioni Certificate d'Inizio dell'Attività non possono essere inoltrate ed i Permessi di Costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità dell'intervento progettato alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Ove necessario, ai sensi dell'art. 5, comma 4, della L.R. 47/1991, in sede di rilascio del Permesso di costruire, l'ufficio competente impartisce le prescrizioni tecniche necessarie a conseguire detta conformità.
3. Per gli edifici e spazi privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, nonché a vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni di cui agli artt. 4 e 5 della L.13/1989 non possano venire concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, per il disposto dell'art. 24, comma 2, della L. 104/1992, può essere realizzata con opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli ricorrenti.
4. Per gli edifici e spazi pubblici soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo ricorrente, per il disposto dell'art. 19, comma 3, del D.P.R. 503/1996, l'accessibilità è conseguita attraverso opere provvisorie ovvero, in subordine, con attrezzature d'ausilio e apparecchiature mobili non stabilmente ancorate alle strutture edilizie. Tale deroga deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio mediante opere provvisorie nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
5. Fatto salvo quanto previsto dai due commi precedenti, le specifiche prescrizioni sulle fonti rinnovabili di cui al titolo IX del presente Regolamento sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
6. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse l'ufficio competente in sede di rilascio del Permesso di costruire, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

#### **Art. 128      Attestazione di conformità delle opere**

1. La conformità delle opere eseguite alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche applicabili all'intervento è attestata da professionista abilitato alla progettazione ai sensi dell'art. 86, comma 3, della L.R. 1/2005.
2. L'attestazione di cui al comma precedente per i locali pubblici o aperti al pubblico è resa sotto forma di perizia giurata ai sensi dell'art. 24, comma 4, della L. 104/1992; per gli altri tipi di locali è sufficiente una dichiarazione sotto la forma dell'autocertificazione del Tecnico.

## **TITOLO XI – SANZIONI, NORME TRANSITORIE FINALI**

### **Art. 129      Norme transitorie generali**

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.
2. Le pratiche edilizie presentate dopo tale data dovranno conformarsi alla disciplina in esso contenuta. Sono fatte salve le pratiche presentate precedentemente a tale data.
3. Alle pratiche edilizie che daranno seguito a piani attuativi già adottati dal Consiglio Comunale alla data di esecutività della delibera di approvazione del presente Regolamento Edilizio intercomunale, potranno essere applicate, su richiesta dell'avente titolo, le regole edilizie vigenti fino a tale data ferme restando eventuali nuove regole sovraordinate cui doversi necessariamente conformare.

### **Art. 130      Norme transitorie sul decoro urbano**

1. Qualora siano o risultino collocati elementi di decoro urbano non autorizzati e non conformi al presente Regolamento, insistenti o in aggetto sul suolo pubblico, sarà fatto obbligo della rimozione degli stessi a cura e spese del proprietario. In caso di inadempienza sarà compito degli uffici comunali rimuoverli a spese dei proprietari o applicare le adeguate sanzioni amministrative.
2. Qualora risultino collocati elementi di decoro urbano non autorizzati e non conformi al presente Regolamento, ma compatibili col contesto paesaggistico in cui sono inseriti, insistenti su proprietà privata, sarà fatto obbligo della presentazione di idonea pratica di sanatoria.
3. Nel caso in cui risultino collocati elementi di arredo autorizzati ma non conformi al presente Regolamento sarà consentito il loro mantenimento fino alla loro sostituzione per usura o degrado e/o cessazione delle autorizzazioni/concessioni di occupazione di suolo pubblico.

### **Art. 131      Sanzioni**

1. Per le violazioni alle norme del presente Regolamento, non già determinate dai singoli articoli e quando non costituiscano reato o non siano contemplate da altre leggi, è prevista una sanzione amministrativa pecuniaria stabilita dal Responsabile del Servizio Urbanistica con atto motivato.