

Comune di Pistoia



# REGOLAMENTO

# EDILIZIO

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°122 del 12/10/2009

## TITOLO I -NORME GENERALI

### **Articolo 1 -Oggetto del regolamento**

1. Il presente regolamento definisce le procedure per gli interventi inerenti le realizzazioni, le trasformazioni, la manutenzione e la salvaguardia del patrimonio edilizio, dell'ambiente costruito e dell'ambiente fisico.
2. Obiettivo primario di ogni intervento edilizio deve essere in ogni caso il miglioramento, o almeno il mantenimento, della qualità architettonica/funzionale e dell'ambiente costruito in generale.
3. Per quanto riguarda la disciplina dei procedimenti amministrativi connessi con le trasformazioni del territorio e la relativa vigilanza, si applica quanto previsto dalla normativa statale e regionale di riferimento ed, in particolare, dal D.P.R. 380/2001 e dalla L.R. 52/'99 e successive modificazioni e integrazioni.
4. Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento altresì alla Legge Regione Toscana n. 64 del 14 Aprile 1995 e successive modifiche ed integrazioni. I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati.

### **Articolo 2 - Validità ed efficacia del regolamento**

1. Il presente regolamento si applica all'intero territorio comunale. E esso disciplina, tra le altre cose le norme di igiene aventi rilevanza edilizia, ai sensi della legislazione vigente.
2. Le opere eseguite in difformità da quanto disciplinato dal presente regolamento saranno assoggettate alle sanzioni previste dalla normativa vigente.

### **Articolo 3 - Commissione Edilizia**

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 85 dalla L.R. 1/2005, la Commissione Edilizia costituisce l'organo ordinario di consulenza tecnico-urbanistica del Comune con la composizione e le mansioni indicate negli articoli seguenti.
2. E' nominata con Decreto del Sindaco, composta da sette membri, fra cui il Dirigente del Servizio Urbanistica, o suo Delegato, che la presiede, con il compito di esprimere parere obbligatorio, ma non vincolante, nei casi elencati al successivo art. 5
3. La Commissione Edilizia si esprime sui progetti sottoposti al suo esame, con particolare attenzione alla tutela e alla riqualificazione dell'ambiente fisico, naturale, costruito e comunque modificato dall'uomo; sono escluse dal parere della Commissione Edilizia le pratiche edilizie relative ad autorizzazione paesaggistica di cui agli art. 87 e 88 della L.R. 1/2005.-
4. La Commissione edilizia, su richiesta degli interessati, può esprimere pareri preventivi per progetti, anche di massima, aventi particolare rilevanza.

#### **Articolo 4 -Composizione della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è formata da:

a) Dirigente del Servizio Urbanistica o suo delegato .....	Presidente
b) Funzionario Responsabile U.O. Edilizia Privata o suo delegato	Membro
c) Un Ingegnere scelto fra una terna proposta dall'Ordine Profess.le	Membro
d) Un Architetto scelto fra una terna proposta dall'Ordine Profess.le	Membro
e) Un Geometra scelto fra una terna proposta dall'Ordine Profess.le	Membro
f) Un Geologo scelto da una terna proposta dall'Ordine Profess.le	Membro
g) Un esperto in materie storico-artistico-ambientali	Membro

2. Esercita le funzioni di Segretario un impiegato dell'Ufficio Tecnico Comunale all'uopo designato dal Presidente.

3. I componenti di cui ai punti a) e b) sono membri di diritto.

4. Gli altri membri sono nominati dal Sindaco con apposito Decreto, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 21 dello Statuto Comunale e durano in carica tre anni.

5. Gli Ordini Professionali nel proporre la terna di nominativi dovranno indicare, preferibilmente, componenti rappresentanti entrambi i sessi.

6. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso deve essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni.

7. Saranno considerati dimissionari i membri nominati che senza giustificato motivo da comunicarsi per scritto entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.

8. Tutti i membri nominati restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti.

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

10. I membri nominati possono anche non risiedere nel Comune ma non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

#### **Articolo 5 - Compiti della Commissione Edilizia**

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere, in merito alle pratiche edilizie, un parere consultivo, obbligatorio ma non vincolante, al Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio per l'emissione dei conseguenti provvedimenti amministrativi

2. Si esprime in relazione alla tutela dell'abitato e del territorio, sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi, sui progetti di intervento edilizio ed urbanistico in riferimento alla loro espressione formale, con particolare riguardo al decoro ed alla corretta ambientazione, nonché sulla funzionalità dei progetti.

3. In particolare la Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere parere relativamente:

- a) alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire di cui all'art. 78 della L.R. 1/2005 ed ad atto di assenso di cui all'art 79 c.4 lettere b) c) d) della L.R. 1/2005;
- b) ai piani urbanistici preventivi di iniziativa privata e pubblica.

4. Fuori dai casi di cui ai commi precedenti, il Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio, si riserva la facoltà di sottoporre al parere della Commissione Edilizia progetti ritenuti di particolare rilevanza sotto il profilo architettonico, urbanistico ed ambientale.

### **Articolo 6 - Commissione per il paesaggio**

1. In conformità all'art. 87 della L.R. 1/2005, il Comune esercita la funzione autorizzatoria di cui agli articoli 146, 153 e 154 del Codice dei beni culturali e del paesaggio; per tale funzione si avvale della "Commissione per il Paesaggio" di cui all'articolo 89 della L.R. 1/2005 secondo quanto previsto dall'articolo 148 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;

2. Ai sensi dell'art.88 comma 3 della L.R. 1/2005, il Dirigente responsabile del Servizio Urbanistica ed Assetto del Territorio provvede a nominare un funzionario Responsabile del Procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica diverso dal Responsabile del Procedimento amministrativo in materia urbanistico - edilizia.

3. La composizione ed il funzionamento della commissione per il paesaggio dovranno essere conformi a quanto prescritto all'art. 89 della L.R. 1/2005 ;

4. Esercita le funzioni di Segretario un impiegato dell'Ufficio Tecnico Comunale all'uopo designato dal Dirigente.

5. I membri sono nominati dal Sindaco con apposito Decreto, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 20 dello Statuto Comunale e durano in carica tre anni e possono essere rieletti una sola volta.

6. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso deve essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o dimissioni.

7. Saranno considerati dimissionari i membri nominati che senza giustificato motivo da comunicarsi per scritto entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.

8. Tutti i membri nominati restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti.

9. Non possono far parte contemporaneamente della Commissione per il Paesaggio i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

10. I membri nominati possono anche non risiedere nel Comune ma non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

### **Articolo 6 bis -Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio**

1. Le Commissioni Edilizia e per il Paesaggio sono è convocate, separatamente, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, e si riuniscono, di norma, una volta alla settimana, in un giorno prestabilito, e, straordinariamente, ogni qualvolta il Presidente o il Funzionario Responsabile del Procedimento lo ritenga opportuno.
2. Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente o suo delegato. Le decisioni sono adottate con il voto favorevole della maggioranza ed, in caso di parità, prevale quello del Presidente.
3. I Commissari che siano direttamente o indirettamente interessati anche per motivi personali o professionali alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa e debbono manifestare la propria incompatibilità prima dell'inizio dell'esame delle pratiche al fine di poter effettuare con anticipo la verifica della sussistenza comunque del numero legale dei votanti.
4. La Commissione esprime il proprio parere previa illustrazione del progetto da parte del Dirigente o Funzionario delegato. Allo scopo di svolgere correttamente il proprio compito, la Commissione può richiedere, in sede di esame dei progetti, che siano prodotti da parte del richiedente elaborati progettuali più esauritivi o redatti in formato digitale con moderne tecniche di rendering, ovvero definite da assonometrie o prospettive. Possono altresì essere sentiti per chiarimenti, a discrezione della Commissione i Tecnici che hanno firmato i progetti all'esame della Commissione, qualora la stessa lo ritenga opportuno. Di tali procedure e di quanto asserito dai tecnici invitati per chiarimenti se ne farà esplicito riferimento nel verbale.
5. Per i progetti relativi ad opere comunali, gli stessi verranno illustrati dai Dirigenti o loro delegati appartenenti alle U.O. responsabili dei progetti stessi, fermo restando che gli stessi dovranno assentarsi al momento della votazione.
6. Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Presidente, ma non potranno presenziare alla discussione relativamente alle pratiche per le quali sussistano motivi di incompatibilità di cui al punto 3 che precede
7. I verbali delle adunanze della Commissione Edilizia devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli, di quelli contrari e degli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari. Deve specificarsi, in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità. Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi. I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri della commissione
8. I verbali delle adunanze della Commissione per il Paesaggio devono indicare i pareri dati, in base a quanto disposto dall'art. 89 comma 4. e sono firmati dal Funzionario Responsabile del Procedimento, dal Segretario e dai membri della commissione.
9. Il parere integrale espresso dalle Commissioni deve essere riportato, a cura del Segretario, sugli atti istruttori della pratica edilizia per gli ulteriori provvedimenti. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del segretario della stessa.

10. Il resoconto della seduta della Commissione, costituito da numero di pratica, data dell'avvio del procedimento ed esito, sarà reso noto agli interessati anche tramite sistemi informatizzati.

### **Articolo 6 ter - Procedura per il Rilascio della Autorizzazione Paesaggistica**

1. Le procedure da adottare per il rilascio della Autorizzazione Paesaggistica devono seguire le disposizioni di cui al D.Lgs. n°42 del 22/1/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) ed alla L.R. n°1/2005 e loro successive modificazioni ed integrazioni.-

### **Articolo 6 quater - Norma transitoria**

1. L'efficacia delle modifiche alle disposizioni degli articoli 3; 4; 5; 6; 6bis del presente regolamento decorre dalla data in cui cesserà il regime transitorio di cui all'art. 159 del D.Lgs. n° 42 del 22/1/2004 -

## **TITOLO II - DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI**

### **Articolo 7 - Opere soggette a concessione edilizia**

Sono sottoposte a concessione edilizia le seguenti opere:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati non assimilati alla ristrutturazione edilizia
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci, di impianti radiotrasmittenti, di ripetitori di servizi di telecomunicazione, di stazioni radio-base per reti di telecomunicazioni mobili GSM/UMTS, e per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, anche con potenza complessiva inferiore a 20 Watt qualora la realizzazione dell' impianto comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato
- e) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, compresa:

-la coltivazione di piante in contenitore, quando, in relazione alla verifica del rispetto dei criteri generali per la valutazione delle trasformazioni del territorio così come definiti nelle N.T.A., non sia possibile verificare anche uno solo dei due criteri citati; in tale caso il titolare dell'attività dovrà dimostrare l'insussistenza degli effetti negativi paventati o prevedere contestuali concreti interventi preventivi di minimizzazione degli impatti sull'ambiente. A tale scopo nell'ambito della richiesta di concessione per la coltivazione di piante in vaso o in vivaio , l'interessato dovrà produrre un rilievo dell'area, la descrizione analitica delle quote esistenti , l'andamento morfologico del terreno , le fonti di approvvigionamento di acqua e l'indicazione del fabbisogno idrico nel corso dei singoli periodi dell'anno. Ogni opera che comporti il riporto di terra che alteri la quota esistente del terreno, dovrà ottenere il parere della Provincia ai sensi della norma 13 del D.P.C.M. 1999. Stessa documentazione dovrà essere prodotta nell'ambito della procedura che consente il ricorso alla denuncia di inizio attività.

- la realizzazione di invasi e altri attingimenti idrici ad esclusione delle piscine di tipo pertinenziale

g) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

h) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia.

i) gli interventi di restauro ambientale, intendendo per restauro ambientale il recupero delle aree agricole, forestali e/o naturali, allo scopo di ripristinarne il contesto paesaggistico e ambientale.

l) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti privi di valore testimoniale, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia o alla ristrutturazione urbanistica e qualora sia consentito dalle N.T.A., Detti interventi possono essere attuati anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, ma senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione e/o sulla dotazione degli standard urbanistici, ed ai soli fini di una riqualificazione ambientale; per il calcolo della volumetria da ricostruire, al fine del presente articolo, si dovrà fare riferimento al volume geometrico coincidente con la figura solida definita dalla sagoma planivolumetrica, fermo restando che la superficie utile (calcolata secondo le modalità indicate all'art. 7 punto 1 comma 1° delle N.T.A.) dell'organismo edilizio ricostruito dovrà essere minore o pari a quella del manufatto demolito, calcolata nella medesima maniera.

In caso si intervenga in un lotto edificabile, con capacità edificatoria non interamente sfruttata, la superficie utile ricostruita sarà calcolata ai fini della verifica dei parametri urbanistici.

In caso invece di capacità edificatoria saturata, in relazione agli indici di edificabilità ammessa, non si potrà, nell'intervento di ricostruzione, incrementare la superficie coperta.

I manufatti ricostruiti devono in ogni caso rispettare le normative applicabili alle nuove costruzioni.

.2. Per le opere pubbliche dei Comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla legge L. 11 febbraio 1994, n.109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) e successive modificazioni ha i medesimi

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

### **Articolo 8 - Opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio attività**

1. Fatto salvo quanto diversamente prescritto in altra parte del R.E. per interventi inerenti specifiche attività o zonizzazioni sono sottoposti a denuncia di inizio attività non riconducibili all'elenco di cui all'art. 7, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica-edilizia vigente e adottata ed in particolare a titolo esemplificativo:

a) le opere di rinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere; Non rientrano nella presente definizione le attività connesse alla sistemazione di spazi verdi pertinenziali, da considerarsi come attività libera.

b) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti all'art.4 della legge regionale 23 maggio 1994, n. 39; a tale scopo si specifica che le attività presenti o insediabili sul territorio debbono essere ascritte, direttamente o per analogia, all'elenco descrittivo di cui all' allegato 2 al presente regolamento

c) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;

d) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso. Si definiscono "depositi di materiali a cielo aperto" gli spazi destinati al deposito di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, nonché gli spazi per deposito ed esposizione di merci ( caravan, camper, autoveicoli nuovi e usati, materiali vari), non supportati da costruzioni che determinino superficie utile e opere di preparazione del suolo. I depositi di materiali non finalizzati alla esposizione, dovranno essere opportunamente schermati dalla via pubblica con specie arboree. Non sono sottoposte al presente articolo le discariche normate dalla specifica normativa di riferimento.

2. Sono altresì sottoposte a denuncia di inizio attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente

a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, esclusivamente nel caso di zone sottoposte a vincolo ambientale ai sensi del D.Lgs 490/99 o sottoposte ad atto di assenso del Comune ai sensi del successivo comma 4 lett.d ; sono da considerarsi opere di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto le seguenti opere elencate a titolo esemplificativo:

a.1 costruzione di cancelletti o sostituzione di quelli esistenti con forme e materiali diverse

a.2 sostituzione di infissi esterni con altri di materiale diverso

a.3 installazione di parabole, e impianti di climatizzazione

a.4 tende e tendoni comprensivi di supporti, non stabilmente infissi al suolo, non chiusi lateralmente;

a.5 installazione condizionatori di tipo a parete, comprensivi degli appositi supporti; il loro utilizzo non dovrà determinare alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinati limitrofi e/o prospicienti e rispettare la normativa sull'inquinamento acustico;

a.6 realizzazione di barbecue

a.7 rifacimento di manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti con modifica del materiale

a.8 rifacimento totale e parziale di intonaci con alterazione dei materiali

a.9 tinteggiature con colore diverso dall' esistente

a.10 sostituzione di canne fumarie, di aspirazione e camini con alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti e relative opere connesse.

b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso e alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere :

b.1 Apertura e chiusura di porte interne ed esterne e di finestre.

b.2 realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo anche con fondazioni completamente interrate da mettere in opera per delimitare aree agricole;

b.3 Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore non preordinate al frazionamento in più unità immobiliari

b.4 Realizzazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.

b.5 Demolizione e/o sostituzione anche con traslazione dei solai senza aumento di superficie utile all'interno dell'unità immobiliare.

b.6 Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all'interno dell'immobile.

b.7 Realizzazione di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (altezza libera non superiore a ml 1,80). Non sono considerati aumento di Su nelle tipologie industriali o di magazzino, le strutture metalliche autoportanti di stoccaggio delle merci

b.8 Sottomurazioni e interventi nel sottosuolo non assimilabile al restauro conservativo

b.9 Realizzazione di muri di sostegno e di contenimento;

b.10 Realizzazione di muri di cinta, recinzioni, cancellate e pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;

b.11 Realizzazione di balconi, pensiline su edifici esistenti, con aggetto fino 1,50 ml, di pergolati, di gazebi totalmente aperti e senza copertura;

b.12 Realizzazione di impianti tecnologici

b.13 Realizzazione di nuove canne fumarie esterne; ;

b.14 Realizzazione di vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;

b.15 Rivestimenti delle pareti esterne di un edificio, compresa la coibentazione

b.16 Realizzazione di scale esterne di sicurezza aperte e scoperte;

b.17 Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote dei fronti. Ove non escluso, è ammesso, ai fini della coibentazione o della formazione dei cordoli perimetrali, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 25 cm

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali opere comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono a titolo semplificativo altresì:

d1) la realizzazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso il diverso posizionamento dei solai.

d2) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali o con materiali tipici della realtà architettonica locale, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

d3) la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione, nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza; ai fini del calcolo del volume da ricostruire si dovrà fare riferimento al volume geometrico coincidente con la figura solida definita dalla sagoma planivolumetrica. Si definisce volume secondario ogni manufatto che abbia un rapporto di pertinenzialità con il fabbricato principale

d4) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; si intendono pertinenze anche piscine, campi da tennis o altri impianti sportivi ad uso privato e i parcheggi all'aperto e interrati ai sensi dell'art. 9 della L.122/'89

d5) le addizioni, non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale per la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici, i quali potranno avere ciascuno dimensione massima di mq 8 netti per unità immobiliare, di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati e nei limiti consentiti dal vigente strumento urbanistico, nonché il rialzamento del sottotetto ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si possano costituire nuove unità immobiliari; sono compresi in tali fattispecie gli ampliamenti una tantum di cui all'art. 5, comma 3, della legge regionale 14 aprile 1995 n° 64 come modificata dalla legge regionale 4 aprile 1997 n° 25, qualora attuati tramite rialzamento del sottotetto.

d6) il cambio di destinazione fra le categorie d'uso definite dalla L.R. 39/'94 qualora associato a opere di interventi di restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale se riguarda l'intero edificio;

e) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

f) la collocazione di insegne, cartelloni e altri indicatori pubblicitari, in tale caso la denuncia di inizio attività deve attestare il rispetto del vigente Regolamento delle Insegne

g) l'ampliamento o la modifica della superficie di vendita di cui al D.Lgs. 114/'98 anche in assenza di opere edilizie

3. Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'art.7 del presente regolamento, qualora siano specificatamente disciplinati dal Regolamento Urbanistico di cui all'art. 28 della L.R. n. 5/95 (norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'art. 29 della stessa legge regionale, da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale, in sede di approvazione degli stessi piani, in base al comma 3 dell'art. 4 della L.R. 52/'99 come modificata dalla L.R. 43/2003

4. L'esecuzione delle opere e degli interventi sopraelencati è subordinata: alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità qualora sussista anche una sola delle seguenti condizioni:

- a) l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del D.Lgs. 490/'99
- b) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 91, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art.149 del D.Lgs. 490/'99 o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II Capo II della legge 18 maggio 1989, n.183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- d) gli interventi siano da eseguire su immobili ricadenti nelle zone omogenee B01, A o assimilati alla disciplina di quest'ultima dallo strumento urbanistico vigente o adottato, in quanto giudicati meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, quali gli edifici e i manufatti censiti come emergenze ambientali, i ponti, i muri d'ambito delle antiche viabilità, le edicole, le cancellate e, in genere, i manufatti contrassegnati con apposito simbolo sulle tavole di P.R.G. e/o inseriti nella "carta delle permanenze ambientali" allegata al Piano strutturale, e comportino modifiche della sagoma e/o dei prospetti.

5. Nei casi elencati alle lettere b), c) e d) del precedente comma 4 il Dirigente, previo parere espresso dalla Commissione edilizia, rilascerà atto di assenso ai soli fini della tutela architettonica e ambientale.

6. E' assoggettato in ogni caso ad atto di assenso del competente Servizio Verde e Sport, con le procedure indicate all'art.71: l'abbattimento di piante esistenti, che può essere consentito in via eccezionale. In tal caso ogni pianta abbattuta deve essere sostituita da altra di idonee caratteristiche all'interno del lotto, fatto salvo un diverso parere dell'Ufficio Verde.

### **Articolo 8bis - Installazione di impianti utilizzanti energie alternative**

1. Al fine di promuovere l'uso di energie alternative e di incentivare un'edilizia improntata al risparmio energetico temperando la tutela del paesaggio e dei centri storici, l'installazione degli impianti viene regolamentata, in base alle Linee Guida regionali di sostenibilità di cui alla Delibera GRT n 18 del 3.4.2006, nell'apposita "SCHEDE TECNICHE ALLEGATE n°3" al presente regolamento.-
2. Per tutto quanto riguarda l'installazione di impianti utilizzanti energie rinnovabili diverse da quelle contemplate nell'allegato di cui al comma 1 si rimanda alla legislazione nazionale, regionale.
3. Per gli edifici di nuova costruzione il rilascio del Permesso di Costruire, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento, è subordinato alla installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo da garantire una produzione energetica:
  - a. non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa;
  - b. non inferiore a 5 kW per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati,
4. In caso di realizzazione di nuovi impianti termici su edifici esistenti o di sostituzione totale degli impianti termici esistenti, è fatto obbligo di utilizzare fonti rinnovabili per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto deve essere progettato e realizzato in modo da coprire

almeno il 50% su base annua del fabbisogno di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici ubicati nel perimetro del centro storico principale e per gli edifici individuati nella tavola CS2 del vigente P.R.G. (approvata nel febbraio 2008), e per gli edifici classificati come zone A, edifici già rappresentati nel “Vecchio Catasto” e comunque identificati come “permanenze ambientali”. Fatte salve le disposizioni dell’ALLEGATO 3, tale obbligo può essere derogato, in tutto o in parte, solo quando si dimostri, con specifica relazione, l’impossibilità tecnica a raggiungere gli obiettivi obbligatori di cui al presente comma.

5. Gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell’intervento ed il recupero della fertilità dei terreni. In particolare sono da privilegiare le installazioni su pensiline che consentano l’uso del terreno circostante a parcheggio o ad aree di sosta di mezzi di trasporto pubblico.

6. Tutti gli adempimenti relativi e conseguenti alle prescrizioni di legge in materia di rendimento ed efficienza energetica degli immobili dovranno essere resi in conformità alla vigente legislazione nazionale e regionale ed in particolare al:

D.Lgs. n°192 del 19/8/2005;

D.P.R. n°59 del 02/04/2009;

D.Lgs. n°115 del 30/5/2008;

Legge n°244 del 24/12/2007;

L.R. n°39 del 24/2/2005;

e loro successive modifiche e integrazioni.-

### **Articolo 9 - Manufatti temporanei e stagionali**

1. Gli interventi volti all’installazione di manufatti temporanei e stagionali sono assoggettati a rilascio di Concessione temporanea. Sarà richiesta la stipula di apposito Atto d’Obbligo con il quale il concessionario si impegna a rimuovere il manufatto allo scadere del periodo temporale concesso

2. Si definiscono interventi per manufatti temporanei e stagionali quelli volti ad installare manufatti precari di facile asportabilità, atti a far fronte ad esigenze temporanee di attività esistenti, da dimostrare con apposita relazione. Gli interventi di cui sopra, sono ammessi purché non avvengano sostanziali modificazioni dei luoghi.

3. Tutti gli interventi relativi ai manufatti temporanei e stagionali sono soggetti alla presentazione della documentazione prevista per le concessioni edilizie, integrata con il sopracitato atto d’obbligo e una relazione sui materiali impiegati e sulle modalità di installazione e rimozione; in mancanza si applicano le sanzioni di legge.

4. E' fatto obbligo agli intestatari del nullaosta di cui sopra, di ripristinare l'area di sedime del manufatto entro il periodo di tempo stabilito nel titolo abilitativo.

5. La durata delle installazioni temporanee e/o stagionali non può superare i 18 mesi continuati, oppure estendersi ad un periodo temporale più lungo, a condizione che i manufatti siano ogni volta smontati e riposti, all’esaurirsi della stagione per cui sono stati richiesti ed installati.

6. Prima dello scadere del termine di validità della concessione temporanea, i concessionari dovranno trasmettere al Comune, dichiarazione attestante la rimozione del manufatto completa di documentazione fotografica.

7. Se allo scadere del termine concesso il manufatto non risulterà essere stato rimosso, lo stesso sarà considerato come opera eseguita in assenza di concessione e pertanto soggetta alle disposizioni dell'art. 31 della L.R. 52/'99 come integrata e modificata dalla L.R. 43/2003.

8. La copertura mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti ed autorizzati è soggetta concessione temporanea.

9. Per la installazione dei manufatti precari di cui alla Legge Regionale 64/95 e successive modifiche ed integrazioni è sufficiente la Comunicazione al Sindaco.

### **Articolo 10 - Interventi Urgenti**

1. Gli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, e possono in ogni caso essere eseguiti, sotto la responsabilità personale del committente, senza titolo abilitativo e solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettiva esistenza del pericolo, presentando, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo ed alle opere necessarie per la sua immediata eliminazione, nonché da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi

2. Entro i 60 giorni successivi alla comunicazione, l'intervento dovrà essere regolarizzato dal punto di vista amministrativo, presentando una Denuncia di inizio attività in corso d'opera gratuita per i lavori oggetto della comunicazione. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, deve darne immediata notizia all'uno od all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.

### **Articolo 11 - Opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi**

1. Fatto salvo quanto diversamente prescritto in altra parte del R.E. per interventi inerenti specifiche attività o zonizzazioni oltre a quanto previsto dalle leggi vigenti e a quanto disposto dall'art. 81 del D.P.R. n° 616/1977, non sono soggetti ad, alcun permesso o atto di assenso salvo comunicazione di inizio lavori, i seguenti interventi:

a) opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;

b) demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco.

c) interventi di manutenzione ordinaria diverse da quelle di cui all'art. 8 comma 2 lett.a)

d) interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio

e) indagini geognostiche che non comportino né modificazioni morfologiche né la realizzazione di un cantiere ma solo eventuali opere provvisoriale.

## TITOLO III - NORME PROCEDURALI

### **Articolo 12 - Domanda di intervento urbanistico preventivo - documentazione a corredo**

1. L'intervento urbanistico preventivo deve contenere i seguenti elaborati tecnici in cinque copie:

#### A) STATO DI FATTO

1) Stralcio del P.R.G., in copia bianconera, sulla quale deve essere riportato in rosso a cura del progettista il perimetro delle aree da includere nel piano.

2) Stralcio del P.R.G., esteso alle particelle circostanti, per una distanza di almeno 50 metri dai confini di proprietà, in copia bianconera, sulla quale, a cura del progettista, debbono essere riportati con perimetrazione rossa i confini di proprietà

3) Estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà, nonché certificato catastale comprovante le relative superfici.

4) Estratto della carta dei vincoli

5) Stato di fatto della zona su rilievo aerofotogrammetrico, in scala 1:2000 aggiornato, quotato, con l'individuazione di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello.

Dovranno, altresì essere indicati:

- il verde esistente, con rilievo di tutte le specie arboree;
- le costruzioni o manufatti di qualunque genere;
- gli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
- eventuali vincoli;
- la toponomastica.

6) Documentazione fotografica a colori del terreno, con l'indicazione dei relativi punti di vista (formato minimo dei fotogrammi cm 18x24) con particolare riferimento ai fabbricati della zona interessata, alberature della zona interessata, emergenza e scoscendimenti dei terreni.

7) Stralcio degli elaborati geologici di supporto al P.R.G. dove è data indicazione della Classe di Fattibilità Geologica per il lotto in esame e per un contorno significativo.

#### B) PROGETTO

1) Planimetria di progetto, in scala 1:500, indicante: numerazione dei lotti strade e piazze, debitamente quotate, spazi a verde attrezzato (pubblico condominiale, privato), eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati, spazi per servizi e per verde attrezzato, spazi pubblici per sosta o parcheggio.

2) Sezioni e profili in scala 1:500, con l'indicazione delle tipologie edilizie in scala 1:200, con relative destinazioni di uso, specificatamente per il piano terreno: dei materiali e con

le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche;

3) Profili schematici, in scala 1:500, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata degli sterri e dei riporti.

4) Tabella dei dati di progetto, costituente scheda di identificazione dell'area, nella quale devono essere indicati:

- la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;
- il volume totale e la superficie utile edificabile;
- il rapporto massimo di copertura;
- la superficie di ogni area di uso pubblico;
- l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso.
- il calcolo della superficie permeabile ai sensi della delibera C.R. 12/2000

5) Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognature, energia elettrica) con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa, progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle necessarie cabine, con relativa previsione di spesa, norme urbanistico - edilizie per la buona esecuzione del piano particolareggiato, relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

6) Relazione geologica ai sensi del D.M. 11/3/1988 e Circ. Min. LL.PP. 24/9/88 n. 30483, che definisca le condizioni di fattibilità dell'intervento ai sensi della Delibera C.R. 94/85, della Delibera C.R. 12/2000 e della normativa nazionale e comunale riguardante il rischio idraulico, comprese le norme di salvaguardia del Piano Strutturale, con preciso riferimento al progetto e facendo ricorso ad idonee metodologie per l'acquisizione e l'elaborazione dei dati geognostici, idrologici e idraulici. La Relazione dovrà indicare il programma di massima delle indagini geognostiche che dovranno supportare la relazione geotecnica.

7) Parere A.S.L.

8) Nulla osta altri Enti ( a titolo esemplificativo: Publiservizi, Publienergia, ecc..)

9) Certificazioni inerenti il rispetto dei disposti di cui al D.M. 16/1/1996

10) Certificazione delle indagini geologico - tecniche a firma di tecnico abilitato, ai sensi del comma 5, dell'art. 32 L.R. 96/'95

11) Certificazione del progettista ai sensi del comma 5, dell'art. 32 L.R. 96/'95

12) Norme tecniche di attuazione del Piano

### C) PIANI PARTICOLAREGGIATI di iniziativa privata

I piani particolareggiati di iniziativa privata, da convenzionarsi, devono precisare, oltre alla documentazione di cui sopra:

- a) le aree da cedere per l'urbanizzazione primaria;
- b) le opere relative all'urbanizzazione primaria;

- c) le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dal presente regolamento;
- d) la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- e) la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- f) la progettazione definitiva completa di tutti gli elaborati tecnici previsti per gli interventi edilizi diretti, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle eventuali opere di messa in sicurezza idraulica e geologica e delle opere compensative la riduzione della permeabilità e la capacità d'invaso ai sensi della normativa riguardante il rischio idraulico.

## D) CONVENZIONI

1. Le convenzioni prescritte per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere:

-1) Cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dal presente regolamento.

-2) L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PP, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dal presente regolamento.

-3) I termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto.

-4) L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa.

-5) Congruue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2. La convenzione, da trasciversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata, insieme al progetto del Piano Particolareggiato, con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo

3. Qualora si intenda avvalersi della facoltà concessa all'art. 8 comma 3 del presente regolamento, la documentazione sopra descritta dovrà essere integrata dagli elaborati progettuali di cui all'art. 17 che contengano precise indicazioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive delle opera da realizzare., oltre alla relazione geologica e geotecnica

### **Articolo 13 - Piano di recupero - documentazione a corredo**

1. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'articolo 27 della Legge n. 457/78, possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una

porzione od alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

2. Il progetto del piano di recupero deve essere costituito dai seguenti elaborati:

-1) Estratti del vigente P.R.G. relativamente alle mappe ed alle norme che interessano strettamente l'intervento.

-2) Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate dall'intervento, nonché, alle particelle circostanti, per una distanza di almeno m50 dai confini. Estratto della carta dei vincoli ambientali. Estratto delle emergenze ambientali e del Piano Strutturale

-3) Relazione corredata di eventuali grafici e/o planimetrie, contenente i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature, preindicati dal competente Ufficio Comunale, servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione, vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al Piano di Recupero.

-4) Relazione di analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata dall'intervento.

-5) Descrizione di ciascun fabbricato esistente, con rilievo di tutti i piani dell'edificio, prospetti e sezioni in scala 1:200, debitamente quotati, destinazione di uso dei locali, struttura e tipo di proprietà, stato di conservazione dei fabbricati e caratteristiche costruttive.

-6) Documentazione fotografica esauriente di insieme e di dettaglio sia degli esterni come degli spazi interni e dell'intorno ambientale (situazione arborea).

-7) Indicazione schematica su planimetria in scala fornita dal Comune dei punti di raccordo con le reti pubbliche dei servizi ed in loro mancanza le caratteristiche delle opere sostitutive.

-8) Eventuale documentazione topografica di carattere integrativo.

-9) Planimetria di progetto, in scala 1:500 o 1:200, debitamente quotata, contenente l'ubicazione e la dimensione delle strade, piazze e parcheggi, individuazione e numerazione delle unità minime di intervento, della tipologia di intervento e della destinazione di uso ammessa., distanze dai confini e da altri fabbricati

Ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, da distinguere in verde privato, verde condominiale e verde pubblico.

Ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici urbanizzazione secondaria ed attrezzature generali.

-10) Rappresentazione in scala almeno 1:200 delle fronti degli edifici prospettanti gli spazi pubblici da realizzare a seguito dell'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi per ristrutturazione urbanistica ed edilizia.

-11) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:

- la superficie di intervento;
  - la superficie di ciascuna particella edilizia coperta catastale;
  - gli abitanti insediati;
  - la superficie di ciascuna unità minima di intervento;
  - la superficie utile e/o volumi totali esistenti nel comparto di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
  - la superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna unità minima di intervento e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;
  - la superficie utile e/o volume totale realizzabile secondo il progetto all'interno della zona di intervento;
  - calcolo della superficie permeabile ai sensi della delibera C.R. n° 12/2000
  - la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria indicando per ciascuna superficie destinata a tali opere la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
  - la superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria.
- 12) Relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente fra l'altro:
- l'inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
  - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a carico dei privati od in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale.
- 13) Schema di convenzione.
- 14) Relazione geologica. ai sensi del D.M. 11/3/1988 e Circ. Min. LL.PP. 24/9/88 n. 30483, che definisca le condizioni di fattibilità dell'intervento ai sensi della Delibera C.R. 94/85, della Delibera C.R. 12/2000 e della normativa nazionale riguardante il rischio idraulico, comprese le norme di salvaguardia del Piano Strutturale, con preciso riferimento al progetto e facendo ricorso ad idonee metodologie per l'acquisizione e l'elaborazione dei dati geognostici, idrologici e idraulici. La relazione dovrà indicare il programma di massima delle indagini geognostiche che dovranno supportare la relazione geotecnica.
- 15) Parere A.S.L.
- 16) Nulla osta altri Enti ( a titolo esemplificativo: Publiservizi, Publienergia, ecc..)
- 17) Certificazioni inerenti il rispetto dei disposti di cui al D.M. 16/1/1996
- 18) Certificazione delle indagini geologico - tecniche a firma di tecnico abilitato, ai sensi del comma 5, dell'art. 32 L.R. 96/'95
- 19) certificazione del progettista ai sensi del comma 5, dell'art. 32 L.R. 96/'95
- 20) Norme tecniche di attuazione del Piano

3. Qualora si intenda avvalersi della facoltà concessa all'art. 8 comma 3 del presente regolamento, la documentazione sopra descritta dovrà essere integrata dagli elaborati progettuali di cui all'art. 17 che contengano precise indicazioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive delle opere da realizzare, oltre alla relazione geologica e geotecnica

## **Articolo14 - Avvio delle procedure per interventi edilizi diretti**

1. Le domande per il rilascio della concessione edilizia e le denunce di inizio attività dovranno essere presentate, secondo le modalità indicate ai successivi articoli, esclusivamente sugli appositi moduli distribuiti dall'Amministrazione Comunale.

2. Sono fatte salve le procedure indicate dal d.p.r. 447/'98 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'art. 20, comma 8 della L. 59/'97) per le opere dallo stesso disciplinate.

## **Articolo 15 - Procedure per il rilascio della Concessione edilizia**

1 .La richiesta per il rilascio della concessione edilizia, sottoscritta dal proprietario o da chi ne abbia titolo, è presentata al Comune, corredata da tutte le documentazioni elencate al successivo articolo.

2. La richiesta è accompagnata da una relazione del tecnico abilitato nella quale sia motivata la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al Regolamento Edilizio

3. Il responsabile del procedimento, nominato ai sensi della L. 241/'90, può chiedere per una sola volta, entro 15 giorni dal deposito della domanda di concessione, documenti ed atti integrativi qualora gli stessi non siano nella disponibilità dell'amministrazione comunale ovvero non possano essere dalla stessa acquisiti autonomamente. La richiesta, inoltrata nei termini, produce l'effetto dell'interruzione del termine di cui al comma 5, il quale ricomincia a decorrere per intero dalla data del ricevimento dell'ultimo degli atti integrativi. Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione entro mesi 6 dal ricevimento della richiesta, la domanda è priva di effetti e di efficacia e sarà archiviata. La medesima procedura di archiviazione si adatterà in tutti i casi in cui , a seguito di richiesta di integrazione documenti, gli stessi non siano stati prodotti nel termine di 6 mesi dal giorno del ricevimento della richiesta, salvo disposizioni specifiche diverse.

4. Entro 60 giorni dalla data di cui al comma 3 o 120 giorni in caso di progetti particolarmente complessi , ai sensi del comma 5 quater dell'art. 7 della L.R. 52/'99, il responsabile del procedimento completa l'istruttoria, acquisendo i prescritti pareri dagli uffici comunali e richiedendo alle amministrazioni interessate gli atti di assenso necessari al rilascio del provvedimento. Il responsabile del procedimento acquisisce altresì il parere della Commissione edilizia, prescindendo comunque dallo stesso qualora non venga reso entro il medesimo termine. Acquisiti tali atti, formula una proposta di provvedimento corredata da una relazione.

5. Nel caso che la Commissione edilizia richieda, in sede di esame del progetto, documentazione integrativa ai sensi del comma 4 dell'art.6 del presente Regolamento, i termini, di cui al precedente articolo 4, si interrompono sino a quando la documentazione richiesta non sarà integrata; il riesame del progetto avverrà nella seduta immediatamente successiva alla data di integrazione.

6. Nel caso in cui l'interessato richieda al Comune, oltre alla concessione edilizia l'acquisizione di tutti gli altri atti di assenso necessari per la realizzazione dell'intervento, presentando la relativa documentazione, il responsabile del procedimento richiede i prescritti pareri alle Amministrazioni interessate ovvero convoca conferenza di servizi.

7. La concessione edilizia è rilasciata o negata dal dirigente, su proposta formulata dal responsabile del procedimento ovvero dalla conclusione della conferenza dei servizi, di cui al comma 6. L'ufficio Edilizia Privata notifica all'interessato l'avvenuto rilascio della concessione edilizia e, contestualmente, ne dà notizia sull'albo pretorio. Gli estremi della concessione sono contenuti nel cartello esposto presso il cantiere.

8. Il rilascio della concessione è in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione.

9. Le domande per il rilascio della Concessione edilizia, saranno ritenute complete ai fini istruttori solamente se saranno corredate almeno dai seguenti documenti:

- titolo di legittimazione o dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata ai sensi della normativa vigente in tema di autocertificazione
- documentazione progettuale;
- documentazione che dimostri il rispetto delle disposizioni contenute nella Legge 13/89 e successive disposizioni applicative

e, ove ne ricorrano i presupposti, corredate dei necessari pareri, nulla osta o atti di assenso con particolare riferimento a titolo esemplificativo :

- parer della Provincia in merito al vincolo idrogeologico
- parere del Genio Civile in merito alle acque pubbliche
- parere della Soprintendenza gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/'99
- parere dei VV.FF.
- nulla osta Enti proprietari delle strade (se diverso dal Comune)
- nulla osta A.S.L o autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, accompagnata da elaborati progettuali esplicativi
- parere della competente autorità idraulica, ai sensi della Norma 13 del D.P.C.M. 5/11/'99, per gli interventi che provochino variazioni morfologiche del suolo
- nulla osta ARPAT ai fini dell'autorizzazione allo scarico in acque superficiali o nel sottosuolo
- eventuali altri pareri o autorizzazioni necessari in applicazioni di norme approvate o adottate
- copia dell'eventuale parere preventivo in materia igienico sanitaria rilasciato ai sensi dell'ultimo comma dell'art.11 della L.R. n°52/99

10. Prima del rilascio della concessione edilizia dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

- modello Istat per la rilevazione statistica dei dati;
- dichiarazione in merito all'assunzione della direzione dei lavori;
- documentazione per il calcolo degli oneri;
- attestazione del versamento del contributo di costruzione se dovuto
- atto d'obbligo ove richiesto

11. Prima della comunicazione dell'inizio lavori dovranno essere prodotti i seguenti documenti ove previsto:

- attestato di deposito della pratica sismica al Genio Civile
- progetto di contenimento dei consumi di energia negli edifici ai sensi dell'art. 122 e 123 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380
- progetto degli impianti, ove ne ricorrano i presupposti, di cui all'art.110 del D.P.R. 6/6/2001 n° 380
- copia della trasmissione all'ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs 14/8/1996 n° 494 se necessaria

12. Prima dell'inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia il titolo, deve altresì comunicare al comune il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE dell'impresa; qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra impresa, dovranno essere comunicati al Comune , i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro

### **Articolo 16 . Richiesta di concessione edilizia - documentazione**

1. La richiesta di concessione edilizia in bollo è rivolta all'Amministrazione Comunale, su apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo ad intervenire del richiedente.

2. La richiesta deve contenere l'indicazione del tecnico abilitato e, nel caso di più tecnici, del Coordinatore progettuale dell'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni oltre all'indicazione delle generalità, della residenza, del domicilio e del codice fiscale degli stessi.

3. Alla richiesta deve sempre essere allegata la seguente documentazione essenziale in assenza della quale la richiesta è irricevibile:

- a. dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi dell'articolo 46 del DPR n. 445/00 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo quando diverso dal proponente l'intervento;
- b. planimetria catastale e/o estratto di mappa e/o tipo di frazionamento con identificazione delle particelle oggetto d'intervento anche in copia, in data non anteriore a tre mesi
- c. Dichiarazione congiunta del proprietario e del progettista che attesti la legittimità urbanistica dell'attuale stato dei luoghi, con riferimento a precedenti edilizi: atti autorizzativi, amministrativi, condono edilizio ovvero dichiarazione dell'epoca di costruzione se antecedente al 1967 (solo nel caso in cui l'intervento preveda il mantenimento di preesistenze edilizie)
- d. estratto cartografico del PRG , del Piano strutturale e, se ricorre il caso, della carta dei vincoli in scala 1:5000 e delle zone vincolate ai sensi del D. Lgs. 490/'99 in scala 1:25000, con l'individuazione dell'immobile o dell'area oggetto d'intervento
- e. elaborati grafici, di cui al successivo art. 17 e 18
- f. relazione del tecnico abilitato nella quale sia motivata la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati ed approvati, ed al Regolamento Edilizio ed alle altre norme del settore
- g. documentazione fotografica, relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato adeguato, con allegata planimetria nella quale siano indicati i punti di vista
- h. attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;

4. In relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria, se dovuta:

- a. calcolo del contributo di costruzione, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del costo di costruzione
- b. elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. 104/92;
- c. pareri, nulla osta o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale, necessari per l'esecuzione dei lavori o esplicita richiesta con allegata la relativa documentazione
- d. rilievo quotato del lotto altimetrico e planimetrico, riferito a capisaldi certi, compresa la sistemazione esterna esistente, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e aree di rispetto;
- e. relazione geologica e relazione geotecnica, reciprocamente coerenti, redatte ai sensi del D.M. 11/3/1988, Circ. Min. LL.PP 24/9/'88 e Ordinanza P.C.M. n°3274 del 20/3/2003, che assolvano anche a quanto richiesto dalla normativa sul rischio idraulico e siano basate su adeguate metodologie per l'acquisizione e l'elaborazione dei dati geognostici, idrologici e idraulici
- f. dichiarazione congiunta a firma del professionista che ha redatto la relazione geologia e geotecnica e del progettista delle opere edilizie, attestante il superamento delle condizioni di rischio, nel caso di interventi ricadenti nelle aree soggette alla normativa di salvaguardia sul rischio idraulico
- g. progetto delle eventuali opere di messa in sicurezza idraulica e geologica e delle eventuali opere compensative la riduzione della permeabilità e la capacità d'invaso, ai sensi della normativa riguardante il rischio idraulico
- h. verifica analitica delle aree permeabili ai sensi dell'art.78 della delibera C.R. 12/2000 che tenga conto delle disposizioni contenute al comma 5 dell'art. 22 del presente Regolamento
- i. dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi e, in relazione ai contenuti del D.M 16/1/1996, del rispetto della limitazione dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale
- j. dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, e/o documentazione di impatto acustico e/o valutazione previsionale di clima acustico, redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti in caso di progetti per la realizzazione, la modifica e il potenziamento delle opere indicate all'art.8 della l. 447/'95 redatta secondo i criteri stabiliti dalla D.G.R. n° 788/'99
- k. nel caso in cui l'intervento preveda la demolizione di immobili, dovrà essere prodotta una certificazione redatta dal progettista che relazioni sulla presenza di rischi ambientali (coperture in eternit, macchinari, cisterne, cabine elettriche con trasformatori, rifiuti, ecc) e che identifichi le procedure da adottare per la soluzione dei problemi connessi
- l. dichiarazione ai sensi del D.P.C.M. 23/4/1992 per il rispetto della distanza delle costruzioni dagli elettrodi
- m. dichiarazione ai sensi dell'art.5 del D.P.R. 236/88 in merito al rispetto della distanza da pozzi pubblici
- n. modello ISTAT, per la rilevazione statistica dell'attività edilizia
- o. certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione della domanda di concessione
- p. in caso di intervento in zona agricola, dichiarazione circa i requisiti necessari ai fini della possibilità di realizzare nuovi edifici ai sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. 64/'95 e successive modificazioni

- q. progetto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare e cedere secondo le indicazioni dei singoli servizi comunali interessati
- r. atto unilaterale d'obbligo, nei casi previsti dal presente regolamento o dalle norme di PRG, debitamente registrato.
- s. domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali o sul suolo, corredata della documentazione necessaria per la richiesta del nulla osta ARPAT di cui al comma 11 dell'art. 42.

## **Articolo 17 - Elaborati grafici**

1. Alle richieste di concessione o alle denunce di inizio attività devono essere allegati gli elaborati grafici, in formato UNI, privi di correzioni, abrasioni o riporti .
2. Tutti gli elaborati devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma dell'avente titolo e la firma ed il timbro professionale del tecnico abilitato, oltre ad un congruo spazio a disposizione dell'ufficio tecnico comunale per l'apposizione dei necessari timbri.
3. Elaborati di stato di fatto:
  - a. rilievo generale quotato dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree immediatamente limitrofe, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici e degli altri manufatti, in questo caso con particolare riferimento a pareti finestrate, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, nonché di ogni altro elemento che possa caratterizzare il paesaggio ed il contesto del progetto ed in particolare i vincoli territoriali;
  - b. rilievo edilizio quotato dello stato di fatto degli edifici esistenti, in scala 1:100, con l'indicazione dettagliata della consistenza, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso delle unità immobiliari e dei singoli vani, nonché della relativa superficie utile netta e superficie accessoria; e con la precisa indicazione della conformità con lo stato legittimo;
  - c. sezioni di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente la situazione esistente;
  - d. prospetti di rilievo, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini.
4. Elaborati di progetto:
  - a. planimetria generale di progetto dell'intervento, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione quotata dei confini, delle caratteristiche delle strade e dei percorsi pedonali, degli edifici, delle infrastrutture tecniche, delle alberature e delle loro caratteristiche vegetazionali e dimensionali, dei corsi d'acqua, dei vincoli di rispetto, degli elementi circoscriventi e di tutte le altre indicazioni utili per valutare l'inserimento del progetto nel contesto di appartenenza;
  - b. planimetria di progetto, in scala 1:200 o 1:100, della sistemazione del suolo, con le quote planimetriche ed altimetriche riferite alle strade limitrofe, con la rappresentazione dei fabbricati esistenti e di progetto, delle recinzioni, dei parcheggi, dei passi carrai, delle pavimentazioni, delle essenze arboree ed arbustive, delle sistemazioni delle aree verdi e degli elementi di arredo, nonché degli schemi degli allacciamenti alle reti tecnologiche;

- c. piante di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, di tutti i livelli non ripetitivi dei fabbricati, con l'indicazione degli spazi di fruizione e della relativa superficie utile netta e superficie accessoria;
- d. sezioni di progetto, in scala 1:100 o 1:50, debitamente quotate, tali da descrivere compiutamente l'intervento edilizio;
- e. prospetti di progetto, in scala 1:100 o 1:50, di tutti i fronti degli edifici, con indicazione dei materiali impiegati e, almeno su una copia, dei colori risultanti; quando trattasi di edifici costruiti in aderenza, i prospetti dovranno rappresentare anche gli edifici contermini;
- f. piante, sezioni e prospetti, con indicati gli schemi di progetto delle reti tecnologiche all'esterno dell'edificio, la posizione delle macchine e delle apparecchiature (ove richieste da norme di legge), le canne fumarie, i contatori e ogni altro elemento tecnico principale; devono altresì essere indicati, se presenti e/o richiesti da norme di legge, la posizione degli impianti utilizzanti energie rinnovabili di cui all'art. 8bis e i locali tecnici di servizio per tali impianti con gli schemi distributivi e funzionali impiantistici.
- g. tavole degli interventi in relazione allo stato di fatto (rosso costruzioni, giallo demolizioni) di piante, sezioni, e prospetti;
- h. particolari architettonici di progetto, con il dettaglio dei materiali e delle finiture, per i progetti di maggiore impatto sull'ambiente urbano; e comunque, in ogni caso, delle recinzioni e degli altri elementi a filo strada, e degli impianti di cui all'art.8bis collocati in aree di tutela e nel centro storico.
- i. relazione illustrativa del progetto, con particolare riguardo alle scelte progettuali ed alle relative motivazioni in ordine al raggiungimento dei requisiti prescritti anche per quanto attiene l'installazione degli impianti di cui all'art. 8bis. La relazione dovrà illustrare esaurientemente l'intervento da un punto di vista estetico - formale e prestazionale e spiegare le motivazioni funzionali e distributive oltre alla scelta dei materiali e delle tecniche costruttive in particolare per gli impianti di cui all'art. 8 bis ;
- j. relazione tecnica dell'intervento comprensiva dei conteggi delle superfici e/o dei volumi esistenti e/o di progetto in relazione alla verifica dei parametri urbanistici, accompagnata da schemi grafici esplicativi
- k. progetti relativi alle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, nei casi in cui tali opere siano mancanti o siano carenti, nonché alle opere di allacciamento ai pubblici servizi;
- l. i progetti relativi agli impianti tecnici, , quando richiesti, devono essere consegnati nei termini previsti dalle specifiche normative in materia, ovvero, in assenza, in base alle disposizioni generali a mezzo determina del responsabile del servizio.
- m) relazione tecnica ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs 192/05 e s.m.i. nel caso di edifici pubblici e privati di nuova costruzione e assimilati (v. art. 3 del D.Lgs.192/95 e s.m.i ), in quanto è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. In particolare, nella relazione tecnica di progetto degli impianti di produzione di energia termica a servizio di edifici di nuova costruzione, di nuova installazione di impianti termici o per ristrutturazione degli impianti termici esistenti, si deve dimostrare che l'impianto è realizzato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nel centro storico principale e nei centri storici periferici individuati come zona "A" nel P.R.G. vigente.

o) ai sensi dell'art. 288 della Legge 24.12.2007 n°244 e della L.R. n°1/05 ai fini del rilascio del permesso di costruire devono essere prodotti i progetti relativi agli impianti tecnici nonché delle caratteristiche strutturali dell'immobile finalizzate al risparmio idrico e al reimpiego delle acque meteoriche. In particolare si deve provvedere alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, e il riutilizzo delle acque reflue;

p) Ai sensi dell'art. 289 della Legge 24.12.2007 n°244, per gli edifici di nuova costruzione, ai fini del rilascio del permesso di costruire deve essere fornito il progetto per l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in conformità all'art. 8bis

5. Gli elaborati elencati sono a titolo esemplificativo, in sede di controllo formale della domanda, il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere elaborati diversi che illustrino in maniera più dettagliata l'intervento.

### **Articolo 18 - Ulteriore documentazione per interventi su edifici con particolari caratteristiche**

1. Per interventi di recupero su edifici vincolati o localizzati nelle zone A e aventi particolari caratteristiche di pregio, o classificati come emergenze ambientali, gli elaborati di progetto devono contenere, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

a. rilievo delle aree scoperte, in scala 1:200 o 1:100, con specie, stato e dimensioni delle essenze vegetali, muri, cancelli, scale, pavimentazioni, elementi decorativi, ed ogni altro elemento significativo;

b. rilievo dello stato di fatto, in scala 1:50, con tutte le piante, i prospetti esterni e interni, e le sezioni necessarie alla completa descrizione dell'organismo architettonico; e con l'indicazione dei sistemi strutturali, delle tecniche costruttive, delle tipologie edilizie, dei materiali edili e di finitura, nonché di tutti gli elementi architettonici, speciali e decorativi, sia aventi carattere palese, sia evidenziati attraverso analisi e sondaggi;

c. rilievo di particolari architettonici e decorativi, in scala 1:20, sostituibile con un'esauriente

documentazione fotografica nel caso si tratti di elementi sottoposti solo a restauro;

d. documentazione storica, comprendente planimetrie storiche, rilievi antichi, stampe, documenti, certificati storici catastali, fotografie e quant'altro possa contribuire alla conoscenza dell'edificio;

e. relazione illustrativa sullo stato di conservazione dell'edificio e sulle tecniche di intervento che si intende seguire, con specifico riferimento ai vari tipi di strutture e di materiali ed alle finiture

2. Gli elaborati elencati sono a titolo esemplificativo, in sede di controllo formale della domanda, il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere elaborati diversi che illustrino in maniera più dettagliata l'intervento.

### **Articolo 19 - Disciplina della denuncia di inizio attività**

1. Il proprietario dell'immobile o chi ha titolo per presentare la DIA, su apposita modulistica, almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori, fatto salvo quanto specificato al successivo comma 6, presenta la denuncia, accompagnata:

a) dagli elaborati progettuali elencati all'articolo successivo

b) da una dichiarazione del tecnico abilitato che asseveri, ai sensi degli articoli 359 e 481 del Codice Penale, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, al regolamento edilizio e alle norme di settore

c) da ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato, necessario per poter eseguire i lavori e relativo ai vincoli la cui tutela non compete all'Amministrazione comunale

d) dalla richiesta del rilascio di atto di assenso, nei casi previsti al comma 5 dell'art.8 del presente Regolamento e dell'autorizzazione ambientale ai sensi dell'art. 151 del Dlgs 490/'99, qualora l'intervento ricada in zona tutelata ai sensi della medesima disciplina

2. La DIA è accompagnata altresì dalla quantificazione e dal versamento del contributo di costruzione, se dovuto.

3. La DIA è corredata dall'indicazione del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere a cui si intendono affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di validità pari a tre anni, decorrenti dalla data di presentazione della denuncia. L'interessato è tenuto a comunicare la data di inizio e ultimazione dei lavori.

4. L'inizio dei lavori deve avvenire entro un anno dalla presentazione. Nel caso si accerti che i lavori non abbiano avuto effettivo inizio entro un anno dalla data di presentazione della DIA la stessa non costituisce titolo idoneo alla realizzazione delle opere.

5. Non sono previste proroghe del termine di ultimazione lavori di cui al comma 3; la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata è soggetta a nuova DIA da presentarsi entro il termine previsto per la fine lavori. Qualora non si intenda completare le opere, è necessario presentare una variante conclusiva prima della scadenza del medesimo termine. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduto il termine, le opere non eseguite sono da intendersi difformi e quindi soggette alle sanzioni previste al Titolo V della L.R. 52/'99 come modificata e integrata dalla L.R.43/2003.

6. L'efficacia della denuncia di attività e conseguentemente la realizzazione degli interventi di cui al l'art. 8 del presente Regolamento è subordinata, nei casi previsti al comma 4 del medesimo articolo, al preventivo rilascio di atto di assenso o dell'autorizzazione richiesti dal presente Regolamento e dalla relative previsioni normative.

7. Per interventi ricompresi in zona tutelata ai sensi degli art. 139 e 146 del D.Lgs 490/'99 che apportano modifiche all'aspetto esteriore degli edifici o al paesaggio, il Comune, quale autorità preposta alla tutela del vicolo ai sensi della normativa regionale, è tenuto, entro il termine di cui al comma 1, al rilascio di autorizzazione paesaggistica, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione Integrata. La DIA è priva di effetti se l'assenso è negato.

8. Per gli interventi di cui al comma 5 dell'art. 8, assoggettati ad atto di assenso del Comune, il Dirigente del Servizio preposto è tenuto al rilascio dello stesso entro il termine di cui al comma 1, previa valutazione dell'intervento da parte della Commissione Edilizia.

9. L'autorizzazione paesaggistica, presupposto essenziale per l'efficacia della DIA, è soggetta all'esercizio dei poteri di annullamento da parte della Soprintendenza per i beni

Architettonici e per il Paesaggio nei termini e con le modalità previste dall'art 151 del D.Lgs 490/'99. Decorso il termine di 60 giorni dal ricevimento dell'autorizzazione da parte della Soprintendenza, senza che sia intervenuto provvedimento di annullamento, la DIA è efficace.

10. Nel caso che l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il parere o l'atto di assenso comunque denominato possono non essere allegati alla denuncia, qualora il Comune istituisca lo Sportello Unico per l'Edilizia e conseguentemente provveda direttamente a richiedere all'autorità preposta il rilascio del medesimo atto. In tali casi il regolamento dello Sportello Unico per l'edilizia disciplinerà i termini e le modalità operative.

11. La sussistenza del titolo edilizio è provata con una copia della DIA da cui risulti la data di ricevimento della stessa da parte dell'amministrazione comunale, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'asseverazione del tecnico abilitato, gli atti di assenso di altre amministrazioni eventualmente necessari per l'esecuzione dei lavori, nonché il piano di sicurezza qualora ne ricorrano i presupposti ai sensi del D.Lgs 494/'96. Gli estremi della DIA devono essere riportati nel cartello esposto nel cantiere.

12. In caso di intervento con aumento del carico urbanistico, l'efficacia della D.I.A. è in ogni caso subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione degli interventi oggetto di denuncia. In tale ultimo caso l'efficacia della D.I.A. è subordinata alla richiesta ed al rilascio di apposita concessione edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

13. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta l'inefficacia della D.I.A. relativamente alle opere in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di presentazione della stessa.

## **Articolo 20 - Denuncia Inizio Attività - documentazione**

1. La comunicazione è rivolta all'Amministrazione Comunale su apposita modulistica e deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo dell'esibente nonché del tecnico abilitato alla progettazione ed alla direzione dei lavori.

2. La DIA deve sempre comprendere la seguente documentazione essenziale, in assenza della quale è irricevibile:

a. dichiarazione sostitutiva di certificazione relativa al titolo ad intervenire ai sensi articolo 46 del DPR n. 445/00 ed eventuale autorizzazione dell'avente titolo, quando diverso dal proponente l'intervento;

b. estratto cartografico del PRG e del Piano strutturale e se ricorre il caso, della carta dei vincoli in scala 1:5000 e delle zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/'99 in scala 1:25000, con l'individuazione dell'immobile o dell'area oggetto d'intervento

c. elaborati grafici indicanti, in scala minima 1:100 per gli edifici esistenti, lo stato di fatto, di progetto, e sovrapposto (con evidenziazione rossi e gialli), planimetria generale con l'indicazione delle distanze dai confini di proprietà, da fabbricati

esistenti, da strade pubbliche o private aperte al pubblico transito, da corsi d'acqua pubblici, dalle linee ferroviarie, dalle aree cimiteriali, oltre agli elaborati richiesti all'art.18 del presente Regolamento ove ricorra il caso.

d. planimetria catastale e/o estratto cartografico catastale aggiornato con identificazione delle particelle oggetto d'intervento, anche in copia, in data non anteriore a tre mesi

e. elaborati progettuali in scala minima 1:100 in caso di nuova costruzione (vedi descrizione specifica all'art. 17)

f. dettagliata relazione tecnico-descrittiva dell'intervento

g. autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie, nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, accompagnata da elaborati progettuali esplicativi. Nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico sanitarie e comunque nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali è richiesto il parere dell'ASL

h. dichiarazione di conformità del progettista che asseveri il rispetto di tutte le norme urbanistiche ed edilizie, redatta ai sensi dell'articolo 481 Codice Penale, da rilasciare su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione comunale

i. documentazione fotografica relativa allo stato di fatto dell'immobile oggetto d'intervento, nonché degli immobili contermini, che documenti anche le preesistenze vegetazionali, a colori ed in formato idoneo con allegata planimetria per l'individuazione dei punti di vista

j. attestazione del versamento relativo ai diritti segreteria;

3. Inoltre, in relazione allo specifico intervento, è da allegare la seguente ulteriore documentazione obbligatoria, ove necessaria:

a) calcolo del contributo di costruzione, relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, e al costo di costruzione, con relativa attestazione dei versamenti;

b)elaborati, relazione e dichiarazione di conformità L. n. 13/89, DM 236/89, articolo 24 L. n. 104/92 (per edifici pubblici e privati pareti al pubblico)

c)autorizzazione della competente Sovrintendenza per interventi su edifici notificati con allegati gli elaborati progettuali visti;

d)pareri, nulla osta o autorizzazioni di enti esterni all'amministrazione comunale (a titolo esemplificativo Ferrovie,Autostrade, Servizio provinciale difesa del suolo ecc.) accompagnati dagli elaborati progettuali visti

e)rilievo plano-altimetrico quotato del lotto, in scala non inferiore a 1:200 relativo all'area oggetto d'intervento riferito a capisaldi certi, compresa la sistemazione esterna, esistente e di progetto, con indicate le essenze arboree con i relativi diametri e arre di rispetto.

f) relazione geologica e geotecnica, reciprocamente coerenti, ai sensi del D.M. 11/3/1988, Circ. Min. LL.PP 24/9/'88 e Ordinanza P.C.M. n°3274 del 20/3/2003, che assolvano anche a quanto richiesto dalla normativa sul rischio idraulico e siano basate su adeguate metodologie per l'acquisizione e l'elaborazione dei dati geognostici, idrologici e idraulici.

g)dichiarazione congiunta a firma del professionista che ha redatto la relazione geologia e geotecnica e del progettista delle opere edilizie, attestante il

superamento delle condizioni di rischio, nel caso di interventi ricadenti nelle aree soggette alla normativa di salvaguardia sul rischio idraulico.

h) dimostrazione grafica del rispetto delle distanze e distacchi e, in relazione ai contenuti del D.M 16/1/1996, del rispetto della limitazione dell'altezza degli edifici in funzione della larghezza stradale, fatte salve le deroghe di cui all'art.27 bis.

i) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al rumore, ovvero documentazione di impatto acustico e/o relazione previsionale di clima acustico, redatta da tecnico abilitato e dichiarazione dello stesso sul rispetto dei limiti in caso di progetti per la realizzazione, la modifica e il potenziamento delle opere indicate all'art.8 della l. 447/'95, relazione previsionale dei requisiti acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5.12.97 elencati all'art.112 del regolamento d'igiene

l) richiesta specifica del rilascio da parte del Comune di autorizzazione paesaggistica o atto di assenso

m) certificato del requisito di imprenditore agricolo a titolo principale o dimostrazione dell'esistenza di azienda agricola con validità non antecedente ai 6 mesi dalla data di presentazione della DIA;

n) in caso di intervento in zona agricola, dichiarazione circa i requisiti necessari ai fini della possibilità di realizzare nuovi edifici ai sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. 64/'95 e successive modificazioni

di PRG, debitamente registrato.

p) autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in acque superficiali o sul suolo rilasciato dall'Ufficio competente, previo nulla osta ARPAT.

q) dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative all'inserimento di impianti utilizzanti energie rinnovabili ai sensi delle normative nazionali e regionali

4. Gli elaborati elencati sono a titolo esemplificativo, in sede di controllo formale della DIA, il responsabile del procedimento ha facoltà di richiedere elaborati diversi che illustrino in maniera più dettagliata l'intervento.

## **Articolo 21 - Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività**

1. Il responsabile del procedimento, entro il termine di 15 giorni dalla presentazione della DIA, completa di tutta la documentazione essenziale di cui all'articolo precedente, provvede esclusivamente:

a) a verificare la completezza della documentazione obbligatoria di cui all'articolo precedente

b) ad accertare che la tipologia dell'intervento descritto e asseverato dal tecnico abilitato rientri nei casi previsti all'art. 8 del presente Regolamento

2. Entro il medesimo termine, in caso di incompletezza della documentazione, il responsabile del procedimento provvede a richiedere l'integrazione. Stessa facoltà può essere esercitata, entro lo stesso termine, dalla Commissione edilizia normale o integrata, per gli interventi sottoposti all'esame della stessa. Dalla data di integrazione della documentazione decorre nuovamente il termine di 20 giorni per l'inizio delle opere.

3. Qualora non vi sia l'integrazione della documentazione richiesta entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, la DIA è priva di effetti e sarà archiviata.
4. Si procede alla comunicazione dell'ordine di non esecuzione dei lavori qualora durante i controlli si verifichi l'inammissibilità della denuncia.
5. Il controllo di merito sulle DIA e della corrispondenza del progetto e dell'opera a quanto asseverato dal tecnico abilitato, avviene a campione, anche mediante sopralluoghi, per una percentuale degli interventi edilizi progettati e/o in corso di realizzazione. I controlli saranno effettuati entro 12 mesi dalla comunicazione di fine dei lavori ovvero, in assenza di tale comunicazione, entro 12 mesi dal termine di ultimazione dei lavori indicato nel titolo abilitativo.
6. Le modalità operative di svolgimento dei controlli sono definite con determinazione dirigenziale.
7. Qualora, anche successivamente alla scadenza del termine di 20 giorni, sia riscontrata l'incompletezza o l'inadeguatezza degli elaborati di cui all'art. 20, l'interessato sarà invitato a regolarizzare la denuncia entro e non oltre 30 giorni. La mancata regolarizzazione, nel termine assegnato, comporta l'applicazione della sanzione di cui all'art. 34 ter comma 2 della L.R. 52/99, fatto salvo l'applicazione del comma 5 del medesimo articolo.

#### **Articolo 22 - Inquadramento ai fini della Legge 64/74 e applicazione della normativa sul rischio idraulico**

1. Ai sensi del D.M.11/3/1988 e Circ.Min. LL.PP. 24/9/88 n° 3048 e dell'Ordinanza P.C.M. n° 3274 del 20/3/2003, nei casi ivi previsti, dovranno essere effettuate opportune indagini geognostiche per la definizione delle condizioni di fattibilità degli interventi, ai sensi della Delibera C.R. n°94/85
2. La relazione geologica e geotecnica, da redigere ai sensi delle normative di cui al punto 1, dovrà assolvere anche a quanto richiesto dalla normativa sul rischio idraulico e dovrà basarsi su adeguate metodologie per l'acquisizione e l'elaborazione dei dati geognostici, idrologici e idraulici.
3. I progetti relativi a strumenti urbanistici attuativi dovranno essere corredati dalle indagini previste dalla normativa di riferimento
4. Ogni tipo di intervento dovrà inoltre essere verificato sulla base delle prescrizioni imposte dalle norme di salvaguardia contenute nella Deliberazione del Consiglio Regionale n.12/2000 e dovrà soddisfare quanto richiesto dalla normativa nazionale riguardante il rischio idraulico, nonché dalle norme specifiche di salvaguardia contenute nel Piano Strutturale
5. In relazione alle disposizioni contenute all'art. 78 della deliberazione C.R. 12/2000, ai fini della verifica della permeabilità dei suoli, almeno il 33% dell'area permeabile deve essere destinata a verde.

#### **Articolo 23 - Validità e decadenza della concessione edilizia**

1. Nell'atto di concessione edilizia sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla notifica del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può superare i tre anni dalla comunicazione di inizio lavori. Decorso tale ultimo termine la concessione decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga. La concessione decade anche nel caso che i lavori non siano iniziati entro il termine prescritto per l'inizio dei lavori.

3. La proroga di cui al comma 1 può essere concessa, per un massimo di anni uno e per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del concessionario con provvedimento motivato.

4. In sede di rilascio della Concessione edilizia, un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso, su motivata richiesta, in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, delle particolari condizioni idrogeologiche in cui si opera, del particolare andamento meteorologico e di altra causa di forza maggiore e, nel caso infine, che si tratti di opere pubbliche o da realizzare con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.

5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario che non si trovi nelle condizioni per usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione entro il termine previsto per la fine dei lavori, quest'ultima deve concernere la parte non ultimata. Qualora non si intenda completare le opere è necessario presentare una variante conclusiva entro il medesimo termine. Nel caso in cui non si ottemperi a quanto sopra, scaduto il termine, l'opera è da intendersi difforme dalla concessioni e pertanto soggetta alle procedure di cui al Titolo V della L.R. 52/'99 come modificata dalla L.R. n° 43/2003

6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, qualora in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati. In queste condizioni il termine di tre anni per il completamento delle opere già iniziate non è derogabile.

#### **Articolo 24 - Varianti a concessioni edilizie rilasciate**

1. Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le disposizioni previste per il rilascio delle concessioni, fatto salvo quanto disposto nei commi successivi per le varianti in corso d'opera.

2. Le domande di variante in corso d'opera, presentate dopo la comunicazione di inizio lavori, che non rientrano nella fattispecie di cui all'art. 39 della L.R. 52/'99, devono essere presentate prima dell'effettiva esecuzione dei lavori in variante, i quali non potranno essere eseguiti in assenza del titolo abilitativo.

Il nuovo titolo edilizio costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo senza variazione del termine di fine lavori.

3. Ai fini del rilascio della concessione in variante, l'istruttoria delle domande di cui al comma 2, formalmente complete, sarà espletata prioritariamente alle domande di concessione ordinaria e secondo l'ordine di presentazione.

4. In caso di variante di cui all'art.39 della L.R. 52/'99, ricorrono esclusivamente gli obblighi definiti nella norma stessa. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, il deposito del progetto così come effettivamente realizzato, costituisce parte integrante del procedimento relativo alla concessione edilizia dell'intervento principale e deve essere presentato nell'ambito di validità della concessione stessa e prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, senza che si proceda all'applicazione di alcuna sanzione.

#### **Articolo 25 - Progettista, direttore dei lavori, costruttore**

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi e periti, iscritti ai rispettivi Albi professionali e ciascuno nell'ambito delle proprie competenze fissate dalla legislazione.
2. Ogni e qualsiasi variazione relativa alla direzione e alla impresa esecutrice dei lavori deve essere preventivamente comunicata al Comune.
3. Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

### **TITOLO IV - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### **Articolo 26 - Definizione degli indici edilizi**

Fatto salvo quanto riportato in materia di deroghe all'art. 27.bis si definisce:

1. Su = Superficie utile

E' la somma delle superfici lorde di tutti i vani fuori terra ( compresi i vani scala e i vani ascensore) aventi altezza utile superiore a m. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle strutture portanti del coperto e non tenendo conto di eventuali controsoffittature piane o inclinate. I locali del fabbricato posti entro o controterra verranno valutati, agli effetti del computo della superficie lorda, in proporzione diretta alla loro emergenza dal piano di campagna o, a seconda dei casi, dal piano di riferimento.

Per le nuove costruzioni, alla superficie utile determinata come sopra può essere aggiunta fuori quota una superficie massima di mq. 0,15 per ogni metro quadrato di superficie utile consentita, da utilizzare per il potenziamento dei servizi generali collettivi del fabbricato (vani scala, ascensori, centrale termica, centrale elettrica, stenditoi e simili).

Le aggiunte fuori quota di cui al comma precedente si intendono relative anche ai fabbricati di tipo produttivo a carattere industriale o artigianale, di nuova costruzione o già esistenti. In quest'ultimo caso esse dovranno essere utilizzate per il potenziamento dei servizi generali collettivi delle aziende e per il miglioramento delle condizioni di lavoro e di miglioramento delle condizioni di lavoro e di permanenza degli addetti quali ad esempio: mense, spacci, servizi igienici, spogliatoi, spazi per attività sindacali e riunioni, etc. In questo caso gli ampliamenti dei fabbricati potranno avvenire anche in deroga alle prescrizioni di zona

relative alla superficie coperta massima di cui in seguito, fino al raggiungimento di un limite massimo del rapporto di copertura uguale a 0,65.

La stessa superficie di cui ai due commi precedenti e nella stessa misura, può essere detratta, se rilevabile, dal computo della superficie utile lorda degli edifici esistenti.

Può essere consentita inoltre, fuori quota, sia che si tratti di nuova costruzione che di edificio esistente, in tutte le zone di cui al titolo III delle presenti norme, con le limitazioni di cui al comma seguente, una superficie netta di mq. 18 per alloggio, da destinare a garage che potrà essere dislocata anche in posizione distaccata dal fabbricato principale, ma comunque ad esso prossima. Questa destinazione dovrà risultare da atto d'obbligo registrato e trascritto.

Le aggiunte fuori quota di cui al comma precedente sono escluse nelle zone A del Centro storico principale. Nelle altre zone A, nelle zone BS, E2, E1s, E3s, E4, E4f, E4p, E5, potranno essere realizzate qualora i nuovi volumi non rechino pregiudizio ai valori storico-architettonici degli edifici o comunque del contesto preesistente.

Qualora vengano realizzate con strutture lignee o metalliche aperte lateralmente su almeno 2 lati, le autorimesse di cui sopra potranno avere una superficie netta di 24 mq.

La concessione della superficie fuori quota è subordinata alle condizioni seguenti:

- a) mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti: il fuori quota riguarderà soltanto l'eliminazione della carenza rispetto all'esistente
- b) eliminazione di tutte le eventuali baracche e box esistenti sul lotto ancorché condonati
- c) altezza massima, determinata ai sensi del successivo punto 4, della nuova costruzione non superiore a mt. 2,40
- d) localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti

Per gli edifici realizzati sulla base di parametri a volume in base a licenza o concessione edilizia precedente è consentito l'aumento della superficie utile all'interno del volume preesistente anche se ciò comporta il superamento dell'indice di utilizzazione fondiaria sul lotto di pertinenza.

Sono esclusi dal computo della superficie utile i porticati pubblici e privati, posti al piano terra degli edifici, all'interno della proiezione dei piani superiori sul piano di campagna, nonché, fino ad un massimo del 30% della superficie del piano dell'edificio in cui vengono realizzati, i veroni o logge aperte posti ai piani superiori ed i porticati a piano terra posti fuori della proiezione di cui sopra.

La superficie eventualmente eccedente la percentuale di cui al comma precedente verrà computata come superficie utile.

2.  $S_c$  = Superficie coperta

E' l'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici dell'edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde, le pensiline di ingresso e/o collegamento tra corpi di fabbrica separati, purché la loro superficie non sia superiore al 10% della superficie coperta massima ammissibile sul lotto, le parti di edificio completamente interrate e le superfici fuori quota destinate a garage di cui al punto 1

$R_c$  = Rapporto di copertura ( $S_c/S_f$ )

E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria

4.  $H$  = Altezza dei fabbricati

E' l'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata dal piano di riferimento ( nel caso che questo sia al di sotto del livello naturale del terreno) o dal livello naturale del terreno all'intradosso dell'ultimo solaio se l'edificio è a copertura piana e al punto di spicco della falda in caso di coperture inclinate. Nel caso di sottotetti abitabili, anche arretrati rispetto alla

facciata, il punto di spicco della falda di cui al comma precedente sarà quello coincidente con il punto di spicco della copertura del sottotetto.

5.  $V_u = \text{Volume utile}$

E' la somma dei volumi calcolati moltiplicando le superfici utili dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso di coperture a falde inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie utile per l'altezza media misurata all'intradosso della copertura.

## **Articolo 27 - Distanze**

Fatto salvo quanto riportato in materia di deroghe all'art. 27.bis si definiscono:

### **1. Distanze**

E' il distacco minimo misurato in proiezione orizzontale che deve intercorrere in ogni punto tra la proiezione orizzontale dell'edificio emergente dal terreno e l'altro elemento di riferimento: il confine di proprietà, il ciglio stradale, la proiezione degli edifici finitimi etc.

Le distanze si misurano dai fili esterni delle murature anche nel caso in cui vi siano scale a giorno e terrazze a sbalzo, purché queste non emergano più di 1,50 m dai muri. Si misurano dai fili delle scale a giorno o delle terrazze a sbalzo qualora questi elementi abbiano un oggetto superiore a 1,50 m.

Le parti di edificio, delimitate da spigoli continui dal piano di campagna alla gronda, che siano in avanzamento o in rientranza di almeno mt. 1 (uno) rispetto alle altre parti dello stesso edificio costituiscono corpi distinti di fabbrica anche ai fini del computo delle distanze fra pareti finestrate

### **2. Distanze minime tra i fabbricati**

Nelle nuove costruzioni, nonché negli ampliamenti e/o sopraelevazioni che abbiano una consistenza tale da esser considerati variazioni essenziali secondo le norme di legge in vigore, quando almeno in una delle pareti che si fronteggiano vi siano finestre di forma e dimensioni regolamentari, corrispondenti a vani abitabili secondo la definizione del Regolamento edilizio, la distanza minima da rispettare fra i fabbricati sarà pari al 40% della somma delle altezze delle dette pareti, con un minimo assoluto di m. 10, salvo allineamenti diversi indicati specificamente nelle tavole di Piano. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili la distanza minima è di m. 6. Per le zone B la distanza minima da osservare è di m. 4, salvo allineamenti diversi indicati nelle tavole di Piano.

Le costruzioni accessorie e gli impianti tecnologici che abbiano nel loro punto più alto un'altezza da terra minore od uguale a m. 2,50 non sono da considerare costruzioni valutabili dal punto di vista delle distanze fra i fabbricati fatto salvo quanto previsto in materia dal Codice Civile.

Le costruzioni ricadenti nelle zone industriali D sono regolamentate, per quanto riguarda la distanza minima tra i fabbricati, dalle norme particolari e specifiche che le riguardano.

Nelle zone degli insediamenti storici (vedi art. 36 delle presenti Norme), le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive prive di valore storico, artistico o ambientale. Tale disposizione può essere modificata dai piani urbanistici preventivi qualora esistano comprovati motivi di ordine tecnico e igienico

### **3. Distanze minime dei fabbricati da confini di proprietà**

Le nuove costruzioni devono rispettare una distanza minima dal confine del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza del fronte che vi prospetta con un minimo di mt. 5,00.

La distanza di mt. 5,00 deve essere rispettata anche dal confine di zona, salvo quanto detto al punto 4 per le zone di verde privato e salvo il caso in cui detto confine, oltre il quale si trovi la zona agricola, ricada all'interno di un lotto che abbia caratteristiche documentate di singolarità quali ad esempio la forma, la disomogeneità all'acclività, la presenza ravvicinata e condizionante agli effetti delle distanze laterali, di altre costruzioni sui lotti adiacenti. In questo caso le nuove costruzioni potranno osservare la distanza prescritta dal confine del lotto così come definita al 1° comma anziché quella di mt. 5 dal confine di zona.

Fanno eccezione alla norma generale i casi seguenti:

a) Le nuove costruzioni ricadenti all'interno delle zone industriali e artigianali (D) sono regolamentate, per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle norme specifiche che le riguardano. Se dette distanze non sono espresse, per le varie zone, in termini specifici, valgono le norme del codice civ.

b) le nuove costruzioni ricadenti all'interno delle zone di completamento (B), nel caso in cui sul lotto contiguo esistano edifici a distanza inferiore a quella di cui al 1° comma perché corrispondente a quella legittima all'epoca della costruzione e che non abbiano verso il confine pareti con finestre di vani abitabili, potranno mantenere la stessa distanza a condizione:

- che verso il confine il nuovo edificio non prospetti con finestre di vani abitabili.
- che il distacco tra i due fabbricati non risulti in alcun punto inferiore a mt. 4,00
- che la distanza dal confine della nuova costruzione non sia in alcun punto inferiore a mt. 2,00

#### **4. Costruzioni dei fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà**

Nelle zone di completamento (B), nelle zone per attrezzature civili di interesse comune (AC) dove è consentito un ampliamento 'una tantum' degli edifici e nelle costruzioni esistenti nelle zone agricole è consentito costruire sul confine del lotto nei seguenti casi:

- quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre;
- quando il confine del lotto coincida con il limite di zona oltre il quale si trovi la zona agricola o una zona a verde privato facente parte della stessa proprietà;
- quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza;
- quando si debbano realizzare garage e costruzioni accessorie di altezze complessive non superiore a m. 2,50. La massima altezza (m. 2,50) dovrà risultare al colmo della copertura se questa è inclinata ovvero all'estradosso del solaio se la copertura è piana.
- Nelle altre zone l'eventuale costruzione sul confine è ammessa solo in dipendenza di un piano urbanistico preventivo.

Gli ampliamenti di costruzioni realizzate in aderenza o sul confine possono mantenere l'aderenza o il confine.

Se, in corrispondenza dell'ampliamento, esistono sul lotto adiacente edificazioni a distanza dal confine inferiore a mt. 4,00, l'ampliamento dovrà mantenere la stessa distanza con un minimo assoluto di mt. 2,00.

Se l'edificazioni di cui al comma precedente sono a distanza uguale o superiore a mt. 5,00, l'ampliamento dovrà collocarsi alla distanza minima, dal confine di mt. 5,00.

#### **5. Distanze dei fabbricati dalle strade**

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi di sporgenza minore a ml. 1,50, le terrazze aperte su tre lati) ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 01/04/1968 (G.U. 13/4/1968 n. 96) e dal nuovo codice della strada.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel successivo comma nel caso che ciò sia espressamente consentito dal presente Piano o dagli strumenti urbanistici attuativi di cui al Titolo II, capo II (art. 13 - 15).

Al di fuori dei Centri Abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della strada D.L. 30/4/1995 n° 285 e dal relativo regolamento di esecuzione e attuazione D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e loro successive modificazioni ed integrazioni. Fino a che non sarà vigente la classificazione delle strade operata ai sensi dell'art. 2 comma 2 del Codice della Strada e degli artt. 2 - 4 del relativo Regolamento di attuazione, si applicano i disposti del D.M. 1.4.1968 n° 1404.

Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente o, in mancanza, mt. 5.00, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti (nel qual caso valgono le indicazioni progettuali con un minimo di m. 3).

#### **6. Distanze tra edifici nel caso di interventi urbanistici preventivi**

Nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione ed Urbanizzazione Convenzionati o Piani di Recupero) sono ammessi, fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento, distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti paragrafi restando salva l'osservanza delle distanze dal ciglio stradale prescritte dalle presenti Norme.

### **Articolo 27bis - Deroghe a indici edilizi, distanze e altezze**

1. Fatte salve le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, ai sensi del D.Lgs. 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 cm, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi (serre solari) e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 % dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi.

Nel rispetto dei predetti limiti é permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi, 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.

2. Fatte salve le prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 % dei limiti di trasmittanza previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità' di cui al medesimo decreto legislativo, é permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abilitativi di cui

al titolo II del DPR 6 giugno 2001, n. 380, 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 e alle distanze minime dai confini di proprietà, nella misura massima di 20 cm per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 cm, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti .

3. Le disposizioni di cui al comma 2 non valgono per le porzioni di ampliamento degli edifici esistenti.-

4. Il ricorso alle deroghe di cui ai punti 1 e 2, è subordinato al conseguimento degli specifici ed inderogabili risultati, previsti dalle norme, che devono essere evidenziati nella relazione tecnica contenente le modalità di calcolo delle prestazioni in questione in conformità ai contenuti dell'Allegato III al D.Lgs.115/08 *Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici*.

Ai sensi dell'art. 18 comma 6 del D.Lgs. 115/08, gli strumenti di calcolo applicativi delle metodologie di calcolo della prestazione energetica degli edifici e degli impianti (software commerciali), debbono garantire che i valori degli indici di prestazione energetica, calcolati attraverso il loro utilizzo, abbiano uno scostamento massimo di più o meno il 5% rispetto ai corrispondenti parametri determinati con l'applicazione dello strumento nazionale di riferimento predisposto dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI). La predetta garanzia è fornita attraverso una verifica e dichiarazione resa dal CTI o dall'Ente Nazionale Italiano di Unificazione (UNI). Nelle more del rilascio della dichiarazione di cui sopra, la medesima è sostituita da autodichiarazione del produttore dello strumento di calcolo, in cui compare il riferimento della richiesta di verifica e dichiarazione avanzata dal predetto soggetto ad uno degli organismi succitati.

Stante quanto sopra, il progettista dovrà consegnare, in allegato alla relazione tecnica suddetta, copia o della autodichiarazione del produttore o della dichiarazione degli enti preposti.

## TITOLO V - NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

### **Articolo 28 - Salubrità del terreno**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente, nel rispetto delle procedure previste dal D.M. 25 ottobre '99 n°471

2. Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque sotterranee si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

3. Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali si deve procedere preventivamente alla realizzazione delle opere di bonifica, nel rispetto delle specifiche normative comunali e/o sovracomunali vigenti e secondo le eventuali prescrizioni degli organi tecnici competenti.

4. Gli impianti di vasetteria che non dovranno prevedere la completa impermeabilizzazione del suolo, nonché i nuovi vivai, devono essere realizzati in modo tale da non modificare la rete drenante minore e il naturale deflusso delle acque superficiali, da non provocare impaludamenti ed alterazione dei terreni, nel rispetto delle specifiche normative comunali e/o sovracomunali vigenti e secondo le eventuali prescrizioni degli organi tecnici competenti.

### **Articolo 29 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

2. Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

3. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 35 cm; il vespaio deve avere un'altezza minima di cm 50.

4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; il progetto deve indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

5. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un intercapedine aerata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata; la cunetta della intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili di almeno cm 20.

6. Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni di uso a cui possono essere sottoposte.

7. Per i locali non abitabili posti al livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, od a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

### **Articolo 30 - Requisiti di carattere termico**

1. Fatte salve le esclusioni di cui all'art. 3 comma 3 del D.Lgs. 192/95 e s.m.i., ai fini del contenimento dei consumi energetici e del miglioramento delle prestazioni impiantistiche si devono seguire le prescrizioni contenute nel complesso normativo che si articola a livello europeo, nazionale e regionale cui si rimanda per i requisiti in questione con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 4 comma 25 del D.P.R. 02.04.2009 N°59,

2. In particolare le disposizioni in vigore riguardano la redazione di apposita relazione tecnica e attestazioni in merito :

a) la progettazione e realizzazione di edifici di nuova costruzione e degli impianti in essi installati, di nuovi impianti installati in edifici esistenti, delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti ;

b) l'esercizio, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici degli edifici, anche preesistenti;

c) la diagnosi e certificazione energetica degli edifici;

3. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, i requisiti minimi prestazionali, di cui all'articolo 4 del D.Lgs. 192/05 e dall'art. 4 del D.P.R. 02.04.2009 N°59, si applicano gradualmente, in relazione al tipo di intervento, nelle modalità indicate nell' articolo 3 del D.Lgs. 192/05.-

### **Articolo 31 - Requisiti di carattere acustico**

1. Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti riconducibili alla ristrutturazione con aumento di unità immobiliari e/o con cambio di destinazione d'uso devono essere adottati sistemi costruttivi e di isolamento acustico in modo da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera e delle sorgenti sonore interne agli edifici stessi , ai sensi del DPCM 5/12/1997( Requisiti acustici passivi degli edifici) così come descritto all'art.112 del regolamento d'Igiene.

2.Le coperture dei sottotetti praticabili, potenzialmente utilizzabili come locali destinati alla permanenza delle persone (mansarde, uffici, ecc), devono essere progettate e realizzate in modo da rispettare i valori di isolamento acustico delle facciate di cui al comma 1.

### **Articolo 32 - Requisiti illuminotecnici**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 33 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali**

1. La superficie minima di ciascun alloggio è fissata in 38 mq. netti e il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 luglio 1975.

La materia restante è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 34 - Requisiti relativi alla sicurezza**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 35 - Requisiti relativi alla accessibilità ed uso**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 36 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite**

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisiche impedite nelle loro capacità motorie, visive, uditive, sono elencati dalla Legge n. 13 del 9/01/89 con le modalità di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, nonché da tutte le leggi vigenti in materia, nonché dalla Legge n.118 del 30/03/71 e successive modifiche ed integrazioni.

2. I progetti di cui al comma 1 dell'articolo 1 della Legge n. 13 del 9/1/89, devono contenere le soluzioni tecniche atte a soddisfare le disposizioni di cui alla Legge n. 13/89 ed DM LL.PP. 14/6/89 n. 236.

3. Il rispetto di quanto indicato nel presente articolo costituisce requisito necessario per l'attestazione di abitabilità e/o agibilità dei locali.

### **Articolo 37 - Locali per allevamento e ricovero di animali**

La materia restante è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO IX - Igiene Degli Allevamenti e Ricoveri di animali.-

### **Articolo 38 - Rifornimento idrico**

#### **1) Usi Civili**

1. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Ai fini del contenimento dei consumi d'acqua potabile, fatti salvi gli obblighi ai sensi della L.R. n°1/05 e della Legge 24.12.2007 n°244 e le disposizioni contenute nel Regolamento d'Igiene ai Titoli IV,V, e VII, si deve provvedere alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica (impianti duali), e il riutilizzo delle acque reflue; in attesa dell'emanazione di disposizioni più puntuali, nazionali o regionali, in merito al soddisfacimento delle prescrizioni in esame, dovranno essere rispettati i requisiti di cui alle schede delle "Linee Guida per l'edilizia sostenibile" reperibili sulla rete web della Regione Toscana.

In particolare le schede in esame sono le seguenti:

scheda 2.5 Riduzione dei consumi idrici

scheda 3.1 Gestione delle acque meteoriche

scheda 3.2 Recupero delle acque grigie ed i sistemi naturali di depurazione

## 2) Usi Industriali

1. Agli insediamenti industriali ovvero artigianali si applicano gli accorgimenti tecnologici di cui al punto 1.4. e comunque atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua, nonché atti a favorire il riciclo e recupero delle acque utilizzate nel ciclo produttivo, limitando così l'impiego di acqua di falda o di sorgente e favorendo l'integrazione degli usi d'acqua fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

2. Tali disposizioni, che possono valere anche per le attività agricole, potranno essere dettate sia dalla Amministrazione Comunale, sia dall'Amministrazione Provinciale in base alle rispettive competenze.

3. Ogni prelievo dalla falda deve essere autorizzato.

### **Articolo 39 - Impianto di smaltimento delle acque piovane**

Fatti salvi gli obblighi di cui al punto 1.4 dell'art. 38 , e le disposizioni contenute nel Reg. d'Igiene Titoli IV - *Igiene delle acque superficiali e sotterranee*, e V - *Smaltimento delle acque reflue* , si dispone quanto segue:

1. I canali di gronda, le condutture verticali di scarico o "calate" e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere conformi alle norme tecniche UNI , ed in particolare di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, bianca o promiscua, o in mancanza di questa, fino ad un corpo ricettore comunque idoneo a garantire il deflusso delle acque in qualsiasi condizione meteorologica. E' vietato usare tali condutture come canne di esalazione di fumi, gas e vapori.

2. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

3. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto possono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici. In alternativa, l'incassettatura può essere sostituita da tubo in ghisa o altro materiale idoneo in vista.

4. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono, inoltre, essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

5. Un pozzetto finale di ispezione deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

6. È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza: la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto è consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché, la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque nere.

## **Articolo 40 - Impianti igienici**

Fatti salvi gli obblighi di cui al punto 1.4 dell'art. 38 , si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento. d'Igiene Titoli IV - Igiene delle acque superficiali e sotterranee, V - Smaltimento delle acque reflue , e VII Igiene dell'edilizia salvo quanto diversamente di seguito disposto:

Per gli esercizi commerciali esistenti ubicati entro il centro storico o nei centri storici minori qualificati come Zone A o BS dal vigente P.R.G. è possibile:

- a) realizzare un servizio igienico di dimensioni ridotte quando sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato, l'impossibilità tecnico-funzionale di rispettare le prescrizioni ottimali disciplinate dal presente Regolamento;
- b) non realizzare alcun servizio igienico quando ne sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato, l'impossibilità tecnico-funzionale, a condizione che l'esercizio abbia superficie di vendita non superiore a 30 mq, ovvero a condizione che l'esercizio sia inserito nell'unità immobiliare dov'è collocata l'abitazione dell' esercente.

Nel resto del territorio comunale, gli esercizi commerciali possono:

- c) realizzare un servizio igienico di dimensioni ridotte, quando sia dimostrata e certificata da tecnico abilitato l'impossibilità tecnico-funzionale di rispettare le prescrizioni ottimali disciplinate dal presente Regolamento.
- d) Non realizzare alcun servizio igienico, quando ne sia dimostrata l'impossibilità tecnica, a condizione che l'esercizio sia inserito nell'unità immobiliare dov'è collocata l'abitazione dell' esercente, ovvero a condizione che l'esercizio abbia una superficie di vendita non superiore a 30 mq. E abbia un servizio igienico ad uso pubblico in un raggio di 150 metri.

## **Articolo 41 - Impianti di aerazione**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

## **Articolo 42 - Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche**

Fatti salvi gli obblighi di cui al punto 1.4 dell'art. 38 , si rimanda alle disposizioni contenute nel Regolamento. d'Igiene Titoli IV - Igiene delle acque superficiali e sotterranee, V - Smaltimento delle acque reflue , e VII Igiene dell'edilizia

## **Articolo 43 - Requisiti dei locali**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia, salvo quanto di seguito disposto.

1. Requisito necessario per la qualificazione di edificio unifamiliare ai fini dell'applicazione dell'Art.23 comma 2 lettera b della L.R. 52/'99 e successive modificazioni e integrazioni è da intendersi un immobile abitato da un solo nucleo familiare nella sua interezza, dalle fondazioni alla copertura, anche se con servizi a comune e anche se facendo parte di una schiera o di un complesso articolato, presenti modeste intrusioni planimetriche, in più o in

meno ai vari piani, purché tale aggiunta o carenza di superficie non sia superiore al 30% di quella totale.

Altra condizione al fine di qualificare l'edificio unifamiliare è la sua consistenza che non dovrà superare in ogni caso i mq.150 di superficie utile allo stato attuale.

#### **Articolo 44 - Classificazione dei locali**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

#### **Articolo 45 - Caratteristiche dei locali abitabili od agibili**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

#### **Articolo 46 - Caratteristiche delle cucine**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

#### **Articolo 47 - Caratteristiche dei servizi igienici**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

#### **Articolo 48 - Caratteristiche delle scale**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

#### **Articolo 49 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio Cat. E**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

#### **Articolo 50 - Caratteristiche dei locali o di servizio Cat. F**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 51 - Piani interrati o seminterrati**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 52 - Sottotetti**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 53 - Chiostrine e cavedi**

1. Chiostrine e cavedi interni ai fabbricati possono dare aria e luce esclusivamente a scale e ripostigli, stanze da bagno corridoi e disimpegni, devono essere facilmente accessibili, pavimentate e dotate di tubazione per lo scarico delle acque meteoriche.

E' consentita la loro copertura purché la superficie laterale libera abbia una superficie uguale o superiore alla superficie in pianta della chiostrina o cavedio.

### **Articolo 54 - Piano terra degli edifici**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO VII - Igiene dell'Edilizia.-

### **Articolo 55 - Luoghi accessibili da parte di persone fisicamente impedite**

1. I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive ed uditive, ad integrazione di quelli elencati dalla Legge n. 118 del 30/3/71 e dal D.P.R. 27/4/78 n.384, sono:

- 1) gli edifici di nuova costruzione residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2) gli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione;
- 3) la ristrutturazione degli edifici di cui ai punti 1 e 2 anche se preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
- 4) gli spazi di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

### **Articolo 56 - Requisiti edilizi ed impiantistici per l'uso da parte di persone fisicamente impedite**

1. I requisiti edilizi ed impiantistici sono quelli indicati dalle prescrizioni tecniche di cui al D.M. LL.PP. 14/6/89 n. 236, in attuazione del disposto dell'articolo 1 della legge 9/1/89 n.13 e successive modifiche ed integrazioni.

## TITOLO VI - PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE, L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA

### **Articolo 57 - Decoro urbano e interventi relativi al verde**

1. Per quanto riguarda, specificatamente, la tutela dell'ambiente urbano gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza devono essere mantenuti in condizioni di decoro a cura e spese della proprietà. Il Sindaco, ha facoltà di imporre, con propria ordinanza, alla proprietà l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardini e aree verdi, ecc.) necessarie al decoro dell'ambiente urbano.
2. Nelle zone per insediamenti prevalentemente residenziali e nelle zone pubbliche e di interesse generale devono essere posti a dimora nuovi alberi nella misura minima di 1 per 100 mq di Sf.

### **Articolo 58 - Prescrizioni per il decoro estetico ambientale e la sicurezza**

#### A) - Decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici

1. I progetti edilizi relativi agli edifici ed ai manufatti in genere devono corrispondere alle esigenze del decoro edilizio e di una loro corretta ambientazione, tenuto conto dello stato dei luoghi, sia per la forma che per i materiali impiegati.
2. Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro. Qualora gli edifici e relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Sindaco dovrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni dei portici ed adeguata illuminazione notturna, ecc).

#### B) – Allineamenti

1. I nuovi edifici devono essere armonizzati col tessuto urbano esistente ed il Sindaco può consentire od imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico ed urbanistiche in genere.

#### C) - Elementi che aggettano dalle facciate

1. Gli aggetti dalle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose.
2. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:
  - a) lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm 5;

b) gli aggetti e le sporgenze (cornici, bancali, ecc.), fino all'altezza di ml. 2,50 dal suolo, non possono superare i 12 cm di sporgenza;

c) le vetrate, le gelosie e le persiane possono aprirsi all'esterno solo ad un'altezza non inferiore a m 2,50, misurata dal piano del marciapiede, o di m 4,50 sul piano stradale.

3. Sono vietati balconi e pensiline che aggettino su suolo pubblico.

4 E' altresì vietato installare unità esterne di condizionatori aggettanti sulla via pubblica. Qualora tali unità debbano essere installate su facciate visibili dalla strada pubblica, si dovranno adottare accorgimenti tecnici atti ad armonizzare l'impianto con la tipologia della facciata anche con schermature dipinte dello stesso colore della facciata.

### **Articolo 59 - Passi carrai e parcheggi per insediamenti speciali in zone residenziali**

1. Per l'attraversamento dei marciapiedi e dei portici può essere consentita la costruzione di ingressi carrai, con prescrizione di pavimentazioni speciali.

2. La loro ubicazione deve essere tale da non intralciare il traffico. Quando il passo carraio sia collegato con una rampa, questa non deve superare la pendenza del 20%.

3. Tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio pubblico deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m 4 di lunghezza.

4. La costruzione degli accessi carrai è condizionata alla applicazione delle tasse stabilite dal Comune per l'occupazione di suolo pubblico, nonché alle altre e specifiche norme previste dall'apposito regolamento.

### **Articolo 60 - Infrastrutture del territorio**

#### **A) - Linee Aeree**

1. La realizzazione di linee aeree è concessa previa presentazione di un progetto dove risultino i modi e le forme dell'inserimento ambientale e solo dopo aver accertato l'impossibilità di una loro messa in opera in condotti interrati.

2. Si escludono gli attraversamenti con linee, sia aeree che interrate, di zone con bosco o parco e di zone con rilevanti caratteristiche naturali e storico ambientali.

#### **B) - Conduiture**

1. Per tutte le condutture interrate devono evitarsi gli scavi nelle stratificazioni geologiche caratteristiche e di preminente significato scientifico.

2. Devono, inoltre, essere evitate alterazioni alla morfologia del suolo quando queste condutture interessino comprensori naturalistici.

3. Analogamente sono da evitarsi i tracciati con scavi a cielo aperto, o comunque superficiali, attraverso terreni boschivi, parchi ed aree di pertinenza delle alberature.
4. È da evitarsi l'intercettazione di falde e comunque l'interruzione del deflusso sotterraneo.
5. Il progetto dovrà comprendere gli interventi eventualmente necessari a garantire la stabilità dei versanti e dei fronti di scavo, in relazione alle problematiche individuate nella relazione geologica.
6. Gli scavi per le opere di cui al primo comma del presente punto debbono comunque rispettare il presente regolamento.

### **C) - Strade**

1. Le strade storiche nel territorio non urbanizzato rivestono un primario interesse ambientale e storico ed i loro elementi costitutivi e complementari (tracciati, elementi di arredo, e di contenimento, siepi, alberature, indicazioni stradali, ecc.) debbono essere rigorosamente mantenuti. L'interesse ambientale e storico è sancito con l'inclusione in apposito elenco di classificazione, approvato dal competente organo, in seguito a censimento eseguito dai competenti uffici comunali.
2. Le eventuali modifiche od altri interventi devono rispettare lo spirito e le caratteristiche delle strade esistenti (materiali e tecnologie), devono armonizzarsi ed adeguarsi alla morfologia dei siti, delle pendici e comunque non devono creare alterazioni visibili e sostanziali alla morfologia dell'ambiente ed agli aspetti naturali del luogo.

### **D) - Strade interpoderali e di accesso alla residenza**

1. E' ammessa, nelle zone in cui il P.R.G. non le vieta espressamente, la costruzione di strade private di accesso alla residenza, di strade private con carattere interpoderales e/o poderales, per il collegamento delle proprietà fra loro al fine di potenziare lo sviluppo agricolo.
2. Le suddette strade saranno realizzate alle seguenti condizioni:
  - 2.1- Le strade interpoderali e poderali, non devono essere realizzate per scopi diversi da quelli in premessa.
  - 2.2- Devono essere realizzate tutte quelle opere che siano necessarie al fine di assicurare la più completa stabilità dei terreni attraversati nei confronti di frane, smottamenti e cedimenti, senza compromettere lo scolo naturale.
  - 2.3- Il progetto esecutivo dell'opera, comprendente estratto catastale, con l'elenco delle ditte proprietarie, planimetria quotata, profilo longitudinale, sezione, opere di arte, relazione tecnica e relazione geologica e geotecnica, deve essere corredato da atto di impegno dal quale risulti:
    - a) l'obbligo da parte dei proprietari della strada di provvedere alla pulizia, all'illuminazione in corrispondenza dei fabbricati, all'opportuna segnaletica, agli scolii per le acque meteoriche, alla fognatura ed a segnaletiche che evidenzino la destinazione e l'uso della strada;
    - b) l'esonero per il Comune da ogni responsabilità per danni a cose e persone derivanti dal traffico;

c) l'esonero per il Comune, senza alcun corrispettivo, di utilizzare la strada per la collocazione di condotte idriche, elettriche, di gas e fognanti;

d) l'obbligo di cessione gratuita della strada al Comune, nel caso di manifestata ragione di pubblica utilità.

2.4- Tutte le opere inerenti al tracciato stradale non devono arrecare danno al paesaggio ed all'ambiente in cui la strada si inserisce.

2.5- L'amministrazione, fatte salve particolari disposizioni che possono essere date caso per caso, può prescrivere particolari accorgimenti, quali alberature, materiali di costruzione e di finitura, o simili, al fine di raggiungere un miglior inserimento di varie opere stradali nel contesto paesaggistico circostante.

2.6- La larghezza di tali strade resta stabilita da una minima di ml. 2,50 ad una massima di ml. 4,00. La deroga a tale prescrizione può essere autorizzata su documentate e manifeste necessità tecniche da valutarsi caso per caso da parte della Commissione edilizia.

3. Restano fatte salve le disposizioni di legge in materia, emanate da altri organi. Interventi su viabilità esistenti dovranno comunque rispettare le previsioni di cui ai punti 2.2, 2.3 e 2.4.

### **Articolo 61 - Infrastrutture di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO XII - Tutela dell'inquinamento elettromagnetico salvo quanto di seguito disposto.-

- L'installazione nel centro urbano delle opere di cui al presente articolo dovrà essere effettuata anche nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 1.4, commi 3 e 4 dell'allegato 1 del Regolamento Edilizio vigente.

### **Articolo 62 - Tutela delle sponde fluviali**

1. Nelle fasce comprese entro dieci metri adiacenti ai corsi d'acqua misurate dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di esso, dal ciglio di sponda, devono essere rispettate le prescrizioni di cui alla Deliberazione Consiglio Regionale n°. 12/2000 per quanto attiene all'ambito A1, di assoluta protezione del corso d'acqua.

2. All'interno di tali fasce non sono consentite nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura, trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private.

3. Per manufatti si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il normale deflusso delle acque (recinzioni, depositi, serre, tettoie, piattaforme).

4. Per trasformazioni morfologiche si intendono quelle modifiche del territorio che impermeabilizzano il suolo o ostacolano il deflusso delle acque in caso di esondazione.

5. Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua

### **Articolo 63 - Sovrastrutture ed impianti accessori all'edificio**

1. Tutti gli elementi sporgenti dalle coperture degli edifici (quali torrette di ascensore, scale, camini, abbaini, antenne radio e televisive, ecc.) devono essere inseriti in forma organica nel contesto architettonico dell'edificio e dettagliatamente rappresentati nel progetto.
2. In tutti gli edifici di nuova costruzione le antenne radio, televisive e paraboliche devono essere centralizzate. La medesima disposizione si applica in caso di ristrutturazione interessante l'intero fabbricato e in caso di manutenzione straordinaria o di rifacimento della copertura.

### **Articolo 64 - Regimazione delle acque meteoriche**

La materia è regolamentata nel REGOLAMENTO D'IGIENE al TITOLO V – Smaltimento delle acque reflue.-

### **Articolo 65 - Chioschi ed elementi di arredo**

1. Nell'ambito del territorio comunale l'installazione di nuovi chioschi per rivendita di gelati, fiori, giornali, ecc. è subordinata alla verifica di piena compatibilità sia con le indicazioni contenute nel Piano Comunale per l'esercizio su aree pubbliche ed in altri eventuali piani commerciali, sia con le esigenze di tutela ambientale, di salvaguardia dei percorsi pedonali, del traffico (inteso come flusso e possibilità di sosta), del minimo ingombro del manufatto.
2. Il chiosco costituisce in ogni caso eccezione alla norma generale di localizzazione delle attività commerciali all'interno di strutture edilizie e ogni proposta di nuova installazione di box ne deve documentare l'opportunità rispetto a scelte coerenti con la norma generale.
3. Le dimensioni dei chioschi esistenti non possono essere aumentate anche nel caso di sostituzione. Il Sindaco su proposta dei competenti organi tecnici comunali, può emanare motivati provvedimenti in deroga che autorizzino limitati aumenti della dimensione dei chioschi esistenti.
4. E' vietato porre nelle vicinanze degli edifici "classificati" elementi che ne alterino l'apprezzamento, quali cassonetti (immondizie vetro, ecc.) alberi o verde di alto fusto collocati in contenitori, insegne pubblicitarie cabine telefoniche, ecc.

### **Articolo 66 - Illuminazione di strade, portici e passaggi privati**

1. Le strade, i portici i passaggi privati aperti al pubblico transito devono essere dotati di razionale impianto di illuminazione, da costruirsi a cura e spese della proprietà secondo progetto da approvarsi dal Comune o seguendo le indicazioni del piano di settore, se esistente.
2. A richiesta dei privati proprietari il Sindaco può autorizzare l'allacciamento dell'impianto di illuminazione alla rete di energia che alimenta l'illuminazione pubblica comunale, a condizione che la proprietà esegua anche tutte le opere necessarie (cavi, trasformatori, ecc.) per l'allacciamento fino al punto di presa che verrà indicato dal comune.

## **Articolo 67 - Elementi di pregio**

1. E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistico di pregio, nonché interesse di testimonianza storica, quali fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, antichi numeri civici, fittoni; è prescritta, inoltre, la conservazione degli orti e dei giardini esistenti.

## **Articolo 68 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi**

1. E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

a) le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli ed altri spazi simili;

b) cartelli per segnalazioni stradali;

c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche di tracciamenti e di idranti;

d) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto pubblico;

e) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, e di farmacie.

2. Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non devono essere sottratti alla pubblica vista.

3. Gli indicatori e gli apparecchi devono essere applicati nei luoghi stabiliti, a spese degli enti od amministrazioni interessati.

4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi od indicatori di cui sopra, deve darne avviso al Sindaco o all'Amministrazione interessata, che devono prescrivere entro venti giorni i provvedimenti del caso.

## **Articolo 69 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali**

1. Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale deve avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte

dal Sindaco al momento del rilascio dell'autorizzazione; con l'autorizzazione stessa sono indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento, presso la Tesoreria Comunale a titolo di cauzione, di una somma, corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata sulla base del preventivi dell'Ufficio Tecnico.

3. Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento da parte dell'Ufficio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.
4. E' salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposita tassa per l'occupazione di suolo pubblico.

### **Articolo 70 - Recinzioni**

1. Le aree non ancora edificate nel centro edificato, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente, non devono avere sulle cimase rostri acuminati e ringhiere a lance o a punte libere ed inoltre non devono impedire o disturbare la visibilità per la circolazione nel rispetto del vigente Codice della Strada e non modificare fossi o ciglionamenti esistenti.

E' tassativamente vietato l'uso di filo spinato.

2. Per le aree di pertinenza di singoli edifici, le recinzioni possono essere costituite da un muro continuo ovvero da muretto e soprastante cancellata o rete metallica.

3. In entrambi i casi, muro continuo e soluzione mista, è prescritta una altezza massima complessiva non superiore a mt. 2.30, salvo i casi in cui particolari situazioni ambientali o di visibilità stradale comportino soluzioni diverse e ciò sia nei confronti del tipo che dell'altezza della recinzione.

4. Le suddette altezze sono misurate rispetto al piano di campagna naturale o modificato, se approvato in progetto, o, in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, dalla parte che si trova alla quota più alta, salvo diverse disposizioni contenute nel provvedimento autorizzativo.

5. Per le zone agricole sono ammesse esclusivamente recinzioni con specie arboree tipiche dei luoghi e con rete metallica e tali che non frazionino aree pertinenziali di edifici che risultano unitari nel "Catasto Granducale". La Commissione edilizia può valutare proposte di frazionamento, qualora sia documentata l'avvenuta perdita di valore testimoniale del contesto architettonico e ambientale.

### **Articolo 71 - Intonaci e tinteggiature**

1. Per la tinteggiatura di edifici non vincolati, con colori diversi rispetto all'esistente, deve essere sottoposta all'approvazione degli uffici comunali competenti la campionatura dei colori nell'ambito del procedimento edilizio con cui sono approvati i lavori all'organismo edilizio o della D.I.A. appositamente presentata.

2. Un edificio con prospetti architettonicamente unitari deve essere tinteggiato in modo omogeneo, rispettando le caratteristiche cromatiche proprie dello stile (differenziazione per paraste, marcapiani, campi e sottolineature varie), anche se suddiviso in diverse proprietà. L'omogeneità va mantenuta anche se gli interventi di tinteggiatura avvengono in tempi diversi per le parti.

3. Per edifici classificati tipologicamente e comunque anteriori al 1939 il rifacimento degli intonaci va eseguito con malte di calce (con percentuale di cemento non superiore al 10%).

4. L'applicazione delle nuove tinteggiature sugli intonaci asciutti, dopo l'approvazione dei colori, va effettuata in condizioni atmosferiche accettabili (temperatura superiore agli 8° C ed umidità relativa inferiore al 60-65%).

5. Sono prescritte pitture a calce od ai silicati di potassio con pigmenti inorganici naturali.

### **Articolo 72 - Manutenzione di edifici privati**

1. Nel caso di gravi carenze, accertate dal competente ufficio nella manutenzione degli edifici e delle opere di proprietà privata, il Sindaco può obbligare i privati all'esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione, ordinaria e straordinaria, necessarie per la salvaguardia dell'ambiente e della sicurezza pubblica.

2. In caso di rifiuto, o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese del privato inadempiente.

### **Articolo 73 - Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde**

1. L'Amministrazione Comunale considera il patrimonio verde privato, con quello pubblico, come un bene al quale partecipa l'intera collettività e che costituisce, con altri elementi, un contesto ambientale, sul quale ad integrazione delle norme esistenti, è necessario esercitare forme di controllo.

2. Conseguentemente gli interventi sulle singole piante isolate o associate in sistemi, se non destinate ad usi colturali in genere, sono sottoposti alle autorizzazioni preventive delle quali al presente Regolamento e meglio di seguito dettagliate.

3. Le potature delle piante ad alto fusto, ancorché non soggette ad , alcun titolo autorizzatorio, debbono essere eseguite a regola d'arte, in modo da non compromettere l'aspetto, la struttura naturale e la vitalità della pianta.

4. Nel perimetro dei centri edificati, così come delimitati dalla Amministrazione Comunale ai sensi dell'articolo 18 della Legge n. 865 del 22.01.1971, il taglio e lo sradicamento di alberi singoli o facenti parte di sistemi verdi con diametro superiore a cm 20 (misurati a cm 100 dal colletto) è soggetto a titolo autorizzatorio

5. Sulla restante parte del territorio comunale è soggetto a titolo autorizzatorio il taglio di piante singole con diametro superiore a cm 40 misurato come sopra, ovvero di piante facenti parte di un sistema lineare (filare) e/o strutturate in giardino privato aventi diametro superiore a cm 20.

6. L'autorizzazione al taglio e da rilasciarsi entro 60 giorni dalla richiesta, trascorsi i quali l'istanza si intende accolta, fatta salva l'interruzione dei termini a seguito di richiesta di eventuale documentazione integrativa e le specifiche procedure delle zone soggette a tutela ambientale, ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/'99.

7. Sono esclusi dalla richiesta di titolo autorizzatorio gli interventi connessi con attività vivaistica o agro- silvo-colturale, fatte salve eventuali altre autorizzazioni da parte di Enti preposti.

8. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'articolo 106 del T.U. del 3.3.1934 n. 383. E' possibile il pagamento immediato della somma dovuta, determinata con provvedimento del Sindaco, nelle mani dell'agente verbalizzante o nel termine massimo di 60 gg. dall'avvenuta contestazione.

9. Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti secondo le prescrizioni eventualmente dettate dall'autorizzazione Comunale.

10. L'inottemperanza alla prescrizione di cui al punto 8 comporta l'applicazione di una sanzione, ai sensi dell'articolo 106 del T.U. del 3.3.1934 n. 383. della legge comunale e provinciale, obblazionabile nei modi di cui al precedente punto 3.

11. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, cablaggi in genere, fognature, ecc.) devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali.

12. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali od artigianali in genere. E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni od altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, è inoltre vietato effettuare ricarichi superficiali del terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a cm 20.

13. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti devono essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; deve inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

14. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti devono essere corredati dalle indicazioni delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.

#### **Articolo 74 - Disposizioni per la toponomastica, numero civico dei fabbricati**

1. Il Comune, attraverso l'ufficio Toponomastica assegna ad ogni accesso che dall'area di circolazione immette direttamente (quando l'accesso all'unità ecografica semplice si apre sull'area di circolazione) o indirettamente (quando apre, invece, su corti, cortili o scale esterne) il numero civico e ne fa apporre l'indicatore a cura e spese del proprietario o dell'amministratore del Condominio.

2. Il numero civico viene collocato di fianco all'apertura (possibilmente a sinistra di chi guarda), ad un'altezza variabile da 2 a 3 m, se possibile in posizione ben visibile.

Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato ad installarlo ed a mantenerlo nella collocazione precedentemente prestabilita .

3. Le unità ecografiche (abitazioni, uffici, esercizi, ecc.) a cui non si accede direttamente dall'area di circolazione esterna saranno contraddistinte da un'ulteriore serie di simboli: un

numero romano ad individuare la scala o l'accesso comune a più unità ecografiche, un numero arabo ad individuare la singola unità ecografica semplice.

4. Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli forniti dall'Amministrazione Comunale .

5. In caso di demolizioni di fabbricati od in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve comunicare al Comune, a demolizione o soppressione avvenuta, il numero od i numeri civici che verranno così ad essere aboliti, consegnandoli all'Ufficio Toponomastica.

6. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti i proprietari devono richiedere al Sindaco, con apposita domanda, e comunque contestualmente alla domanda di licenza di uso, l'attribuzione dei civici da applicarsi alle porte di ingresso dei fabbricati medesimi.

7. Le richieste di attribuzione numero civico e/o dei numeri interni devono essere presentate congiuntamente mediante modello conforme all'apposito esemplare predisposto dall'Istituto Centrale di Statistica.

8. In caso di demolizione, di ristrutturazione e manutenzione esterna dei fabbricati recanti l'indicatore toponomastico (targhe in ceramica o smaltate), il proprietario è tenuto nel primo caso a restituirle ed a ricollocarle esattamente sulla precedente posizione; negli altri casi soluzioni diverse sono concordate od autorizzate dal Sindaco (Ufficio Toponomastica ).

9. E' fatto, altresì, divieto di coprire, con insegne od altro, gli indicatori toponomastici (targhe viarie, numeri civici).

#### **Articolo 75 - Rinvenimenti e scoperte**

1. Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse archeologico-storico-artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere; sono altresì obbligati ad osservare ed a fare osservare tutti quei provvedimenti conseguenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre.

2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.

### **TITOLO VII - CONDUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ, AGIBILITÀ**

#### **Articolo 76 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello**

1. Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere, ai sensi dell'articolo 33 della Legge n. 1150/42, l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve

chiedere altresì, all'ufficio o azienda di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

2. Deve depositare, infine, presso l'ufficio tecnico del Comune il progetto di massima e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per l'impianto elettrico e l'impianto di ascensore nonché rispettare le procedure previste dal D.Lgs. 494/1996.

3. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio tecnico e firmato dal titolare della concessione e rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

4. Il mancato rispetto del termine fissato in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

### **Articolo 77 - Organizzazione del cantiere**

1. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui alle vigenti norme, le norme riguardanti la prevenzione di incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche e private.

2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori in conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione infortuni.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami etc. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurno (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

4. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:

- estremi atto autorizzativo
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione
- del nominativo del titolare dell'atto autorizzativo
- del nome del progettista e del committente
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere
- dei nominativi delle ditte installatrici degli impianti.

5. La tabella, della dimensione minima di ml. 0.70 x 1.00, deve essere esposta sulla porzione di cantiere prospiciente area o strada pubblica o aperta al pubblico o, in mancanza, sulla intersezione di questa con l'accesso privato al cantiere.

6. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- A) la concessione edilizia o la copia della denuncia di inizio attività firmata, da cui risulti la data di presentazione della denuncia stessa ed i relativi elaborati del progetto;
- B) nel caso di opere strutturali, anche modeste, l'attestato di deposito degli elaborati presso il Genio Civile e relativo progetto strutturale;
- C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
- D) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (Legge 10/91 e successive modifiche);
- E) il progetto dell'impianto elettrico, idraulico e dell'impianto di ascensore con tutta la documentazione relativa all'applicazione delle legislazioni vigenti (Legge 46/90 e successive modifiche);
- F) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto od alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene.
- G) documentazione prevista ai sensi del D.Lgs. 494/1996.

#### **Articolo 78 - Scavi**

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante, da non compromettere la stabilità dei versanti, la circolazione idrica sotterranea e la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone.
2. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali; ove risulti necessario l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

#### **Articolo 79 - Recinzioni provvisorie**

1. Il titolare di concessione edilizia o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, prima di dar corso ad interventi su aree adiacenti spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali e nel rispetto di quanto contenuto nel D.Lgs. 494/1996.
  2. La denuncia deve essere corredata dal nullaosta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
- In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni di acqua.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.

4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere devono essere dipinti, per tutta la loro altezza, a strisce bianche e rosse con vernice riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

5. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere in legno e risultare non trasparenti. Va, inoltre, assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

6. Il titolare della concessione edilizia o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa formale concessione: se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.

7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione e della concessione edilizia ha obbligo di presentare, almeno quindici giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

#### **Articolo 80 - Strutture provvisionali di cantiere**

1. Tutte le strutture provvisionali del cantiere edilizio (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezione per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose; esse devono, altresì, conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro in osservanza del D.Lgs. 494/1996.

2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri. La propagazione di polveri deve essere altresì evitata attraverso l'umidificazione dei materiali da scaricare.

3. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene, e del decoro. In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

4. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

5. L'assunzione dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costruzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente le opportune autorizzazioni al Comune ed agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti.

6. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

7. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra le parti, con la redazione di apposito verbale

## **Articolo 81 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico**

1. Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione, o denuncia di inizio attività sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.
2. La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione comunale.
3. Deve inoltre essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.
4. La concessione dell'occupazione del suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali, che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi di traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe, all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.
5. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.
6. La durata della concessione è stabilita in un massimo di sei mesi consecutivi; può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.
7. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
8. La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro novanta giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e può essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

## **Articolo 82 - Visite di controllo**

1. Il titolare della concessione o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività e il Direttore dei lavori, nei casi di opere di urbanizzazione, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, restauri e modifiche alla destinazione d'uso, sono tenuti ad effettuare immediata comunicazione al Sindaco:
  - 1) dell'inizio dei lavori;
  - 2) del completamento al rustico delle opere autorizzate con gli impianti di smaltimento in opera;
  - 3) dell'ultimazione di tutte le opere autorizzate.
2. In tutti gli altri casi i soggetti di cui al comma 1 e il Direttore dei Lavori sono tenuti ad effettuare comunicazione al Sindaco:
  - all'inizio dei lavori;
  - al completamento di tutte le opere.

3. A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.
4. L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico dei soggetti di cui comma 1 e del Direttore dei Lavori, in solido fra loro, delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia.
5. I sopralluoghi di accertamento sul cantiere, anche d'iniziativa del personale comunale incaricato, possono essere eseguiti, senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero, se non necessario, alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.
6. In caso di opere abusive l'accesso al cantiere è sempre dovuto agli agenti ed ufficiali di Polizia Giudiziaria e personale tecnico con funzioni di collaborazione.

### **Articolo 83 - Inizio ed ultimazione dei lavori**

1. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.
2. Per l'inizio dei lavori é da intendersi l'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative all'intero complesso dell'opera licenziata ovvero, nel caso di sopraelevazione di edificio, da modifiche alle strutture del fabbricato principale (demolizione dei tetti, pareti ecc.).
3. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio da parte di professionista abilitato dell'attestazione di abitabilità od agibilità (qualora sia richiesta).
4. L'attestazione di abitabilità deve essere rilasciata per gli edifici a destinazione residenziale; l'attestazione di agibilità per gli edifici con altre destinazioni. Le attestazioni dovranno pervenire entro novanta giorni dall'ultimazione dei lavori.
5. Al termine dei lavori il titolare della concessione, o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, il Direttore dei lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nullastata che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.
6. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso od a struttura metallica, soggette alle disposizioni della Legge n. 1086/71 devono essere sottoposte a collaudo statico.
7. Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo.
8. Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere conformi alle prescrizioni della Legge n. 46/90 e successive modifiche.
9. Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da Leggi e regolamenti vigenti in materia, nonché tutte le opere concernenti il sistema di allontanamento e trattamento delle acque usate.

10. Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del Direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

#### **Articolo 84 - Opere soggette ad attestazione di agibilità od abitabilità**

1. E' necessaria l'attestazione di abitabilità o di agibilità, prima che ne sia in qualsiasi modo iniziata l'utilizzazione, per tutte le unità immobiliari oggetto degli interventi edilizi di cui all'art. 86 comma 2, Legge Regionale n. 1/2005.

2. Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate ai termini dell'art. 35 della Legge 28/02/1985 n. 47 per il disposto di cui al ventesimo comma del medesimo articolo non costituiscono di per sé autorizzazione di abitabilità o di agibilità agli effetti di cui alle normative vigenti. Pertanto, ai fini della regolarizzazione dell'uso dell'immobile, dovrà essere presentata l'attestazione di abitabilità o agibilità, secondo le indicazioni contenute al medesimo art. 35 comma 20 della L 47/'85.

3. Per i locali nei quali è stato autorizzato in data antecedente al 31/3/1998 l'esercizio di una attività (commerciale, artigianale, direzionale) e che sono tuttora privi di agibilità ma che non possono ottenerla per la carenza di alcuni requisiti richiesti dalle vigenti normative urbanistiche ed edilizie, possono ottenere una autorizzazione temporanea in deroga al solo fine della continuazione della preesistente attività alle seguenti condizioni:

a)- la deroga potrà essere relativa a limiti dimensionali e requisiti igienico- sanitari dei locali e dei relativi accessori che non rispettano i limiti stabiliti dal regolamento edilizio e di igiene;

b)- la deroga può essere concessa a condizione che non siano riscontrabili contrasti con altri atti amministrativi (licenze edilizie, condoni, licenze di commercio, ecc..) e che venga dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguare l'unità immobiliare interessata tramite apposita perizia tecnica asseverata a mezzo dichiarazione resa, ai sensi del DPR 28/12/2000 n°445, da tecnico abilitato che garantisca comunque il rispetto delle norme di sicurezza e di idoneità statica dell'unità immobiliare;

c)- dovrà essere comunque garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di impiantistica elettrica e termica, nonché della normativa per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi delle disposizioni di cui alla L.13/89 e D.M. 236/89;

d)- la deroga sarà concessa esclusivamente ai sub ingressi in situazioni di fatto immutate rispetto alla preesistente attività e sarà valida fino a quando sarà in essere il tipo di attività per cui è stata rilasciata e nell'unità immobiliare potranno essere consentiti esclusivamente interventi necessari per la conservazione dell'immobile;

e). l'atto di autorizzazione in deroga viene rilasciato dal Dirigente del Servizio Urbanistica ed Assetto Territoriale.

#### **Articolo 85 - Attestazione di abitabilità ed agibilità - Documenti a corredo**

1. L'attestazione di abitabilità o agibilità, ove prevista, deve essere presentata presso l'amministrazione comunale entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori.

2. L'attestazione di abitabilità o agibilità rilasciata da professionista abilitato deve essere presentata su appositi stampati forniti dall'amministrazione comunale.
3. L'attestazione di abitabilità o agibilità del professionista abilitato deve essere presentata in tre (3) copie ciascuna firmata e timbrata in originale.
4. Nell'attestazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.
5. Al ricevimento delle attestazioni l'ufficio competente ne verifica la completezza formale costituita dalla completa compilazione dei modelli all'uopo predisposti dall'ufficio competente accompagnati da tutti gli allegati ritenuti necessari nonché al rispetto (in funzione della data di attivazione del procedimento edilizio) di tutti gli adempimenti e relative prescrizioni di legge in materia di rendimento ed efficienza energetica con riferimento alla legislazione in vigore. Nel caso sia riscontrata la carenza di documentazione o di completezza formale del documento stesso, l'attestazione non sarà ricevibile.
6. L'abitabilità o agibilità decorre dalla data di presentazione al protocollo del Comune completa di tutti gli allegati necessari /obbligatori.
7. Entro 180 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 amministrativi verranno regolamentati con provvedimento dirigenziale.-
8. Di tale ispezione il Dirigente dell'Urbanistica e l'ASL ne dovranno dare atto su appositi verbali da allegare all'attestazione stessa.
9. Le attestazioni di agibilità e/o abitabilità non conformi alle normative ed alle procedure vigenti perdono efficacia e pertanto il Dirigente del Servizio competente, accertata la mancanza dei requisiti e presupposti prescritti, ne ordina l'eliminazione degli effetti prodotti.-

## TITOLO VIII - DIRITTO DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI

### **Articolo 86 - Diritti di informazione accesso agli atti e certificazioni**

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e della presentazione delle D.I.A. viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale l'intervento viene eseguito.
2. Chiunque, previa presentazione di motivata richiesta, può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) dei titoli abilitativi rilasciati e delle denunce di inizio attività divenute efficaci o nullaosta edilizio e dei relativi atti di progetto.
3. La visione degli atti, di cui ai commi precedenti, qualora richiesti con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma deve essere resa dagli uffici entro i termini e con

le modalità previste dalla Legge e relativo vigente Regolamento per la disciplina del diritto di accesso ai documenti amministrativi.

4. Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, e, in genere, chiunque abbia un interesse per la tutela di posizioni giuridicamente rilevanti, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

5. Il diritto di accesso è comunque negato per le pratiche edilizie che non siano state ancora definite con l'approvazione o il rigetto da parte degli organi competenti ai sensi dell' articolo 20, lett. f) del Regolamento per la disciplina del diritto di accesso ai documenti amministrativi.

## **Articolo 87 - Certificato di destinazione urbanistica**

### **1 - Richiesta**

1. Chi ha titolo a richiedere una lottizzazione od una concessione edilizia può presentare domanda al Sindaco per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.

2. Il certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 18 della Legge 47/85, va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella di concessione.

### **2 - Rilascio**

1. Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta presentata al competente ufficio comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

2. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica va corredata dei seguenti documenti:

– estratto della mappa catastale,

– estratto di P.R.G.,

– estratto carta dei vincoli e sovrapposto catastale e P.R.G.

3. L'estratto della mappa catastale può essere prodotto in copia autentica sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

4. Tale certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'Ufficio Tecnico Comunale, contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera.

5. Tale certificato può essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli Uffici Tecnici Comunali.

### **Articolo 88 - Diritti di copia e di ricerca**

1. L'esame dei documenti mediante semplice presa in visione degli stessi è gratuito.
2. La copia dei documenti è rilasciata subordinatamente al pagamento, da parte del richiedente, di una somma corrisposta per il rimborso delle spese di riproduzione, salve le vigenti disposizioni in materia di bollo, e delle altre spese connesse alla visura degli atti, così come stabilisce l'articolo 25, comma 1, della Legge n. 241/90.
3. Gli importi dei rimborsi spese di cui al precedente comma sono stabiliti dal Sindaco con apposito provvedimento, su proposta del Provveditore-Economo, e potranno essere soggetti ad aggiornamento annuale.

## **TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Articolo 89 - Norme di rinvio**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento valgono le norme legislative e regolamentari vigenti, in particolare in tema di igiene edilizia valgono le norme contenute nel Regolamento d'igiene

### **Articolo 90 - Entrata in vigore**

1. Sono abrogate le norme regolamentari e gli atti aventi natura regolamentare che comunque risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione.-

# ALLEGATI

## NORME ALLEGATO n. 1

Norme per la conservazione, il restauro e il ripristino delle facciate, delle coperture e delle sovrastrutture degli edifici, ricompresi nel nucleo storico principale e in quelli secondari sparsi sul territorio, o assimilati alla disciplina delle zone A dallo strumento urbanistico vigente o adottato.

La normativa di cui appresso costituisce allegato del Regolamento Edilizio e si riferisce ai modi di intervento sulle quinte murarie dell'ambiente storico, sia quello denominato abitualmente centro storico, sia quello più in generale caratterizzato come zona omogenea A, nelle varie specificazioni, e presente su tutto il territorio comunale.

Le norme riguardano:

- 1- le coperture
- 2- le superfici di facciata
- 3- gli elementi di finitura
- 4- gli impianti tecnologici esterni.

Il raggruppamento in categorie è poi analizzato e disciplinato negli elementi che concorrono, tutti insieme, alla formazione della categoria alla quale appartengono. Così ad esempio, per disciplinare l'intervento sulle coperture vengono date le prescrizioni necessarie per le antenne etc., elementi che sono direttamente connessi con la copertura.

### **Articolo.1 - Coperture**

Gli elementi che concorrono a individuare la categoria sono i seguenti:

- 1.1- Manti di copertura
- 1.2- Canne fumarie, comignoli e esalatori
- 1.3- Abbaini e lucernari
- 1.4- Antenne televisive
- 1.5- Aggetti di gronda, canali e pluviali
- 1.6- Impianti di climatizzazione

#### **1.1 - Manti di copertura**

Laddove il manto di copertura esistente sia di tipo tradizionale ossia tegole piane ed embrici, tutti gli interventi, dalla manutenzione ordinaria a quella straordinaria dovranno essere diretti alla conservazione di detta tipologia di manto.

Negli edifici notificati o di particolare rilevanza sul piano storico, architettonico, ambientale gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere eseguiti utilizzando materiale di recupero avente le stesse dimensioni e colore di quello esistente.

Identiche prescrizioni valgono nei confronti delle particolari situazioni, presenti soprattutto nella zona montana, in cui il manto di copertura è costituito da lastre di pietra.

La tipologia di manto di cui sopra, ormai rara, deve essere considerata, ai fini di ogni intervento, alla stessa stregua delle finiture e delle sovrastrutture di edificio notificato.

E' vietata la sostituzione del manto tradizionale con altro, sia pure in cotto, costituito da filari sovrapposti tra loro di soli coppi, di tegole piane dette olandesi, di tegole portoghesi.

Analogo divieto riguarda l'impiego di manti composti da elementi della stessa forma di quelli tradizionali ma realizzati con materiale diverso.

E' consentita la sostituzione di un manto non tradizionale con altro compatibile con i disposti di cui ai commi precedenti.

## **1.2 - Comignoli canne fumarie ed esalatori**

I comignoli tradizionali debbono essere conservati utilizzando la metodologia del restauro. Se tale tipo di intervento non è attuabile, e ne dovrà essere data ragione nei modi opportuni, i comignoli potranno essere ricostruiti, eccezionalmente anche in posizione diversa, mantenendo forme e tecniche costruttive proprie del manufatto demolito.

Nuovi comignoli dovranno essere realizzati sulla base di forme e tecniche tradizionali.

Se non viene usato il mattone a faccia vista il manufatto potrà essere intonacato e tinteggiato. Il colore sarà quello della facciata.

Le nuove collocazioni dovranno essere preferibilmente raggruppate: l'inattuabilità di questa prescrizione dovrà essere dimostrata. I nuovi comignoli dovranno inoltre essere arretrati, rispetto al filo di gronda, di una distanza pari almeno alla loro emergenza dal tetto.

Per i torrini esalatori è vietato l'impiego del cemento amianto e dei blocchi prefabbricati : le canne fumarie non potranno essere collocate su pareti esterne prospettanti su spazi pubblici.

## **1.3 - Abbaini e lucernari**

Le sovrastrutture di questo tipo esistenti e realizzate con materiali e tecniche tradizionali debbono essere conservate utilizzando la metodologia del restauro. Se ciò non è attuabile ne dovrà essere data dimostrazione: la eventuale ricostruzione dovrà mantenere le forme precedenti adottando le stesse tecniche costruttive.

I lucernari giacenti sul piano della falda saranno consentiti previa dimostrazione, con documentazione fotografica adeguata, ripresa da punti di vista significativi, della compatibilità ambientale.

## **1.4 - antenne televisive e paraboliche**

Le antenne televisive e paraboliche, in numero non superiore ad uno per ogni unità edilizia devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza, dal filo di gronda prospiciente la pubblica via, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi e terrazzi non di copertura.

E' consigliabile, quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

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

Il posizionamento di eventuali antenne paraboliche dovrà essere oggetto di attenta valutazione ambientale. A tale riguardo dovrà essere presentata una esaustiva documentazione fotografica, ripresa ai vertici dei coni ottici limitrofi più significativi. Sono comunque vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.

E' vietato l'impiego privato di antenne paraboliche di grandi dimensioni esposte in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico- artistico.

Il Sindaco, o suo delegato, sentita la Commissione Edilizia potrà ingiungere, secondo le modalità già illustrate, la rimozione di antenne paraboliche particolarmente incompatibili.

### **1.5 - Aggetti di gronda, canali e pluviali**

Le gronde esistenti, del tipo alla " fiorentina" o quelle con compigiana a sporgere debbono essere conservate e gli interventi su di esse ammissibili sono quelli del restauro conservativo.

Analogamente, i collarini laterali, quando esistono, debbono conservare gli aggetti, spessori e modalità esecutive preesistenti.

Nel caso di crolli e/o di degrado irreversibile, dovranno essere usati, per la eventuale ricostruzione, materiali, aggetti, colori e tecniche tradizionali.

Le tecniche costruttive connesse al ripristino dovranno comunque tendere a conseguire un maggior grado di sicurezza alle azioni sismiche ( art. 15 L. 64/1974).

Nella ricostruzione non è consentito, in particolare, l'uso dei materiali seguenti:

- travetti di cemento precompresso in luogo di quelli in legno.
- tavelloni forati o soletta c.a. in luogo della tradizionale campigiana o del tavolato
- legname perlinato anziché tavolato tradizionale.

Non è ammesso l'uso della plastica, dell'acciaio o della lamiera zincata non verniciata.

Canali e pluviali avranno preferibilmente sviluppo circolare e il posizionamento di questi ultimi in facciata non dovrà essere casuale ma corrispondere a precisi riferimenti con il disegno e la partitura compositiva del prospetto.

In presenza di cornici aggettanti, deve essere rispettata l'integrità e il pluviale dovrà essere sagomato di conseguenza, mantenendo l'assialità.

La parte terminale del pluviale, per una altezza di due metri, dovrà essere in ghisa o posizionata sottotraccia e dovrà essere raccordata alla fognatura.

#### 1.6 - Impianti di climatizzazione

L'installazione dei dispositivi in questione sulle coperture degli edifici esistenti, deve essere fatta tenendo conto dell'estetica dell'edificio e conseguentemente privilegiando, per quanto tecnicamente possibile, l'installazione subordinata all'inclinazione della falda dell'edificio, o comunque in parti convenientemente defilate. L'installazione dei suddetti dispositivi su edifici ricadenti in aree di pregio (centro storico) o di tutela ambientale, deve essere preventivamente autorizzata dalla Commissione Edilizia e/o dagli Enti preposti alla tutela, dovranno essere posizionati di norma sulla falda opposta alla pubblica via od in alternativa sul lato meno pregevole dell'edificio. Il progetto di nuovi edifici che contempra l'installazione dei suddetti dispositivi, deve comunque privilegiare l'integrazione degli stessi nelle strutture dell'edificio.”

### **Articolo.2 - Superfici di facciata.**

Gli elementi che concorrono ad individuare la categoria sono i seguenti:

2.1 intonaci

2.2 tinteggiature

#### **2.1 - Intonaci**

La demolizione totale dell'intonaco e il suo ripristino sono ammissibili solo in presenza di degrado totale o nei casi di edifici recenti, costituiti all'interno dell'ambito storico nel secondo dopoguerra.

In generale l'intonaco esistente, prevalentemente a base di malta di calce, deve essere considerato storico e la demolizione deve riguardare soltanto le parti irreversibilmente degradate.

Le eventuali integrazioni e riprese dovranno essere eseguite con malte a base di materiali che abbiano granulometrie, dosaggi e tecnologie riconducibili a quelle originarie. Per il restauro o ripristino degli intonaci, in ogni caso, deve interessare tutti i prospetti dell'immobile visibili da spazi pubblici, anche se la proprietà non è unica.

Per il restauro e il ripristino non è consentito l'uso di malte cementizie o di calce idraulica artificiale. Tanto meno è consentito l'uso di malte proprie degli intonaci plastici.

Nel caso in cui l'intonaco sia totalmente assente, l'opportunità del ripristino deve essere valutata in relazione al contesto, anche se esistono prove documentali della sua esistenza originaria.

Al contrario, la faccia vista, concepita come tale fino dall'origine o comunque storicamente e figurativamente consolidata, deve essere mantenuta.

Se l'intonaco esiste non dovrà essere ricercata la faccia vista a meno che quest'ultima sia particolarmente significativa per l'intero paramento e non solo per singoli elementi.

Laddove gli elementi interessanti siano presenti in parte o nei casi i cui la configurazione intonacata abbia valore stilisticamente prevalente rispetto alla facciata vista, dovrà essere ripristinato l'intonaco.

Nelle operazioni di ripristino dovranno essere mantenuti nelle posizioni originarie e restaurati se necessario, targhe, lapidi, stemmi, ferri battuti e tutto quanto costituisca testimonianza dell'evoluzione storica dell'edificio.

Analogamente dovranno essere conservati e restaurati tutti gli elementi architettonici e decorativi presenti in facciata.

Nel caso di parti di detti elementi mancanti o deteriorate in modo irreversibile è possibile la sostituzione e/o l'integrazione utilizzando materiali dello stesso tipo, forma, colore e tecnologia di lavorazione e posa in opera rispetto a quelli originari.

Nelle soluzioni di restauro dovranno essere eliminate le eventuali balze di rivestimento recenti, qualunque sia il materiale impiegato, eseguite, di solito, per delimitare ed enfatizzare l'ambito di pertinenza di attività commerciali o per mascherare gli effetti della umidità di risalita.

Non è consentita la posa in opera di soglie scalini, davanzali e stipiti materiale incongruo o comunque diverso rispetto a quelli presenti in facciata per identica funzione.

## **2.2 - Coloriture e tinteggiature.**

Nel caso generale in cui si proceda al ripristino delle porzioni di intonaco mancante o deteriorato, la coloritura dovrà seguire il processo di integrazione cromatica con l'esistente utilizzando materiali e tecnologie compatibili.

Di conseguenza non è consentito l'uso di tempere lavabili, anche se traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola.

I materiali compatibili di cui al 1° comma sono le terre minerali naturali o ossidi di derivazione chimica riconducibili ad una gamma cromatica tradizionale che non deve prescindere dalla valutazione della rilevanza che per il colore scelto l'edificio viene ad assumere nel contesto in cui è inserito.

Lo stesso divieto di uso di tempere lavabili e delle tecniche da stendere a spatola si applica nei confronti delle situazioni di totale demolizione e rifacimento di intonaci.

La coloritura dovrà essere unica per ogni unità edilizia terra/tetto anche se di proprietà diverse e dovrà riguardare l'intera unità.

Se la facciata presenta decorazioni pittoriche riproducenti bugnati, fasce marcapiano, riquadrature di finestre, cantonate in bozza, persiane, etc. anche se deteriorate ma leggibili nella forma originaria, potranno essere ripristinate a condizione che non si proceda per porzioni e che l'intervento di rifacimento riguardi l'intero apparato decorativo.

Le riquadrature cromatiche potranno essere eseguite su edifici che attualmente ne siano privi ma che tipologicamente possano essere ricompresi tra quelli usualmente decorati.

### **Articolo.3 - Elementi di finitura della facciata**

Gli elementi che concorrano ad individuare la categoria sono i seguenti:

- 3.1- Serramenti esterni
- 3.2- Porte, portoni, vetrine
- 3.3- Grate, balaustre, cancelli, cancellate e ferri battuti.

#### **3.1 - Serramenti esterni.**

I serramenti di oscuramento tradizionali riconducibili alle persiane a battenti o a scomparsa debbono essere conservati e restaurati con eventuali integrazioni per le parti deteriorate con materiali, forme e tecnologie proprie della tradizione. Qualora le persiane debbano essere sostituite, dovranno essere dello stesso tipo di quelle esistenti.

La stessa importanza in termini di conservazione e di restauro, deve essere attribuita alle ferramenta che, nel caso di irrecuperabilità, devono essere sostituite o integrate con elementi simili agli originali.

Le limitazioni di cui ai commi precedenti si applicano anche a serramenti non "storici" ma eseguiti con le forme e i modi tradizionali.

E' escluso l'uso di tapparelle avvolgibili che potranno comunque essere conservate negli edifici non "storici" nei quali siano state eventualmente collocate.

Nel caso di ripristino, anche se si tratta dell'intera unità edilizia, dovranno essere utilizzati preferibilmente materiali analoghi agli originali.

Le tapparelle avvolgibili in legno non potranno essere sostituite da altre in plastica.

Tutti gli infissi esterni dello stesso edificio dovranno avere identica tinta e tonalità che dovrà essere eseguita con smalto opaco.

I serramenti di oscuramento sono vietati nel caso di edifici di notevole rilevanza storico artistica che originariamente non prevedevano l'apposizione.

La stessa esigenza di conservazione e restauro riguarda gli infissi veri e propri che potranno essere sostituiti solo con altri analoghi per materiali, partitura e colore.

L'uso di serramenti metallici, potrà essere assentito purché questi siano realizzati conformemente alla tipologia tradizionale e purché compatibili, anche nel colore, con le caratteristiche dell'edificio e del contesto edilizio nel quale è collocato.

Non sono compatibili con la tradizione e i tipi generalmente presenti nel tessuto storico della città i vetri a specchio e le scompartizioni all'inglese.

#### **3.2 - Porte, portoni, vetrine**

Trattandosi di elementi di grande importanza per l'assetto architettonico e funzionale dell'edificio se non costituiscono finitura di edifici recenti, debbono essere oggetto di

salvaguardia e conservazione e pertanto gli unici interventi ammissibili sono quelli della manutenzione e del restauro.

Nei casi dimostrati di irrecuperabilità dell'esistente ne è consentita la sostituzione con un nuovo infisso realizzato con materiali, forme e tecnologie conformi a quello originale.

Analogamente, nel caso di progetto di restauro della facciata, dovranno essere rimossi gli infissi di porte e portoni realizzati in lega leggera o altro materiale incongruo rispetto alle caratteristiche dell'edificio e del contesto che d'altra parte, nei casi particolari, possono consentire l'uso del ferro per il sostegno delle vetrate di chiusura.

E' comunque vietato l'uso dell'alluminio anodizzato naturale o " oro".

Quanto alle vetrine dei negozi, debbono essere salvaguardati gli impianti storici: la salvaguardia, che consente soltanto interventi di manutenzione e restauro, si estende anche agli arredi quando siano significativi e determinanti ai fini dell'apprezzamento dalla pubblica via.

Valgono in generale, per le vetrine, le prescrizioni circa i materiali e quindi l'esclusione dell'uso dell'alluminio anodizzato naturale o " oro".

Le serrande di protezione , se non vengono usati sistemi diversi come i cristalli di sicurezza o antisfondamento, dovranno essere a maglia sciolta, verniciata con colori uniformi con quelli già presenti per la stessa categoria nella stessa unità edilizia.

Sono comunque escluse le serrande a fasce continue di lamiera.

### **3.3 - Grate , balaustre, cancelli, cancellate e ferri battuti.**

Tutti gli elementi elencati nel titolo e presenti nelle facciate o che costituiscono comunque finitura della unità edilizia sono soggetti di attenta salvaguardia.

Analogamente non possono essere rimosse le rostre di sopraluci né possono essere coperte da insegne o comunque oscurate.

Per tutti questi elementi è consentita la sola manutenzione e restauro.

### **Articolo.4 - Impianti tecnologici**

Si dividono in:

- Impianti tecnologici pubblici
- Impianti tecnologici privati

Appartengono alla 1° categoria gli impianti connessi alla distribuzione di gas, acqua, telefono, energia elettrica.

Sono propri della 2° categoria gli impianti della comunicazione privata, quelli di refrigerazione e quanto altro sia di utilità strettamente privata.

#### 4.1 - Impianti tecnologici pubblici

Nel caso di restauro di facciata è obbligatorio riordinare, in modo organico, i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente posizionati nel prospetto principale, cercando di occultarli il più possibile in modo da rendere pienamente leggibile la composizione architettonica di facciata.

I criteri generali che devono guidare ogni intervento sono:

a) utilizzazione di cavi con guaine in rame o in materiali simili, comunque capaci di invecchiare con tempi e ritmi propri dei materiali storici; sono esclusi pertanto i cavi con guaine in materiale plastico;

b) posizionamento delle calate verticali in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini delle proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o, in alternativa, seguire l'andamento delle partiture verticali di facciata.

c) posizionamento dei percorsi orizzontali sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, nella parte superiore di modanatura in modo che i cavi siano il più possibile occultati alla vista;

d) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche.

L'Amministrazione Comunale in tempi brevi, dovrà stabilire con gli Uffici Tecnici dell'ENEL, della Telecom, della ASP, il riordino globale delle reti distributive concordando idonei metodi operativi, avendo come base i criteri esposti in questo articolo.

Le tubazioni del gas non possono essere installate in vista sulla facciata principale se ciò non è esplicitamente prescritto dalle norme di sicurezza e devono trovare alloggiamento preferibilmente sulle facciate interne, nascoste alla visione dalla pubblica via.

In ogni caso le tubazioni debbono essere allineate ordinatamente in una delle estremità della facciata e dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

E' comunque vietato il posizionamento di tubazioni del gas sulle facciate di edifici di rilevante valore storico artistico ed ambientale. Per gli edifici del Centro storico è di norma tollerata, sulla facciata prospiciente la pubblica via, solo la tubazione principale, che non può superare l'altezza di 50/70 cm. dalla quota del piano stradale.

Il contatore del gas dovrà trovare alloggiamento in un apposito vano all'interno dell'edificio; se ciò non è possibile viene tollerata l'installazione in facciata in una nicchia, opportunamente occultata da una chiusura a filo facciata, secondo le seguenti indicazioni:

- l'alloggiamento non potrà interessare antiche murature in pietra o mattoni, anche se coperte da intonaco e non destinate a costituire elemento architettonico a faccia vista del prospetto.

- gli sportelli dovranno essere in ghisa con colorazione naturale o in alternativa opportunamente dipinti dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

Le prescrizioni di cui sopra si riferiscono anche alle condutture dell'acqua.

## 4.2 - Impianti tecnologici privati

Tutte le installazioni ex novo di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico di facciata.

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non a filo esterno, sugli stipiti lapidei delle aperture d'ingresso. In alternativa devono trovare opportuna collocazione in facciata, sulla destra guardando l'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. Non è ammessa, salvo preesistenza, l'installazione direttamente sul portone di ingresso.

Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante, nel caso di posizionamento a filo facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione e all'immagine della città storica, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici. E' obbligatorio pertanto l'uso dei materiali tradizionali come l'ottone e il bronzo. E' infine vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata sui balconi visibili dalla pubblica via.

E' consentita, solo nel caso che essi siano mimetizzati e quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine, sempreché l'ingombro dell'apparecchiatura si sviluppi all'interno e non all'esterno. In ogni caso non è ammesso alterare la struttura muraria con il loro inserimento.

Sono inoltre di norma vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie nonché fori per l'esalazione dei fumi e cavi della rete televisiva

Nel caso in cui il regolamento d'igiene prescriva fori di sfiato per le caldaie, questi potranno essere realizzati, solo previa attenta valutazione della valenza storica - artistica dell'edificio, rispettando l'orditura di facciata ed esclusivamente a filo facciata senza alcun rilievo

## NORME ALLEGATO n. 2

Residenziale: abitazioni, case ed appartamenti per vacanze, affittacamere, abitazioni collettive, collegi, convitti e studentati.

Direzionale : comprende, ad esempio, indipendentemente dalla loro dimensione: uffici e studi professionali, sedi di banche, di associazioni e di organismi partecipativi, sedi di società sportive costituite ai sensi della L. 23 marzo 1981, n. 91,

Direzionale di servizio: comprende tutte le attività finalizzate all'istruzione, di qualunque ordine e grado (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, scuole medie superiori, scuole di specializzazione, scuole professionali e istituti sperimentali di ricerca, università), pubbliche, private legalmente riconosciute e le attività rivolte alla formazione come definite dall'articolo 141 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 112., comprende tutte le attività sportive, agonistiche e non, praticate in impianti sia pubblici che privati (campi, palestre, palazzetti, piste, piscine, ecc.). comprende tutte le attività sanitarie esercitate in edifici adeguatamente attrezzati sia pubblici che private (ospedali, cliniche, poliambulatori, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day hospital, case di riposo, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati). Servizi sociali, culturali e ricreativi di quartiere, centri civici, uffici comunali decentrati, attrezzature per lo spettacolo e attrezzature culturali (sedi per mostre ed esposizioni, sedi di organizzazioni e centri culturali, ricreativi, per il tempo libero, musei, biblioteche, sale per incontri, cinema e teatri, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali per il ballo, sale di ritrovo; edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi e assistenziali, e relative attrezzature complementari quali spazi per attività culturali e scolastiche, ricreative e sportive.

Commerciale: comprende gli esercizi commerciali, (commercio all'ingrosso e al dettaglio) gli spazi per esposizioni senza vendita e/o depositi autonomi , ristoranti, trattorie, bar, osterie, pub e similari.

Industriale e artigianale: comprende a titolo esemplificativo tutti i tipi di attività artigianali e industriali volte alla produzione di beni che risultino, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Comprende inoltre tutte le attività di fornitura di servizi immateriali e di produzione immateriale generate dall'innovazione tecnologica, le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere, comprese le attività finalizzate al mantenimento e/o potenziamento fisico, comprende infine l'artigianato di servizio all'auto (assistenza meccanica, gommisti, carrozzieri, elettrauto, carburatoristi, ecc.). comprende le attività di distribuzione pubblica di carburanti di qualunque tipo. le attività di deposito a cielo aperto di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, le attività di deposito ed esposizione di merci con o senza vendita (roulotte, autocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.) e tutte le attività volte al recupero e al riciclaggio (autoveicoli, materiali ferrosi, vetro, carta, ecc.). Sono fatte salve le speciali autorizzazioni previste da norme di settore

Turistico - ricettiva : comprende tutte le attività finalizzate al soggiorno temporaneo stabilmente esercitate in edifici opportunamente attrezzati (alberghi, pensioni, locande, hotel, ostelli), le attività finalizzate al soggiorno temporaneo di abitanti non residenti stabilmente nel territorio comunale esercitate in complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno degli stessi

provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, camper, bungalow e simili).

Agricola e attività ad essa connesse: comprende le abitazioni agricole, fabbricati di servizio, allevamenti aziendali, colture aziendali in serra, lavorazione di prodotti aziendali, attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, attività faunistico-venatorie e comunque le attività previste dall'art. 2135 del Codice civile, nonché quelle qualificate agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali, sono inoltre attività agricole le infrastrutture tecniche e di difesa del suolo e dell'ambiente e gli spazi dedicati alle attività agrituristiche.

### SCHEDA TECNICA ALLEGATO n. 3

Norme per l'installazione di impianti per produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili mediante pannelli solari termici, fotovoltaici ed impianti eolici

1) Installazione di impianti per produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili, ad uso di singole unità abitative, commerciali o produttive, in fabbricati soggetti a vincolo diretto di cui alla legge n° 42/2004

E' espressamente vietata l'installazione esterna in vista di qualsiasi impianto.

2) Installazione con procedura autorizzativa (DIA con atto di assenso ) di impianti per produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili ad uso di singole unità abitative, commerciali o produttive, in fabbricati e loro pertinenze ricadenti in zone di tutela ambientale

Nel centro storico principale e per gli edifici individuati nella tavola CS2 del vigente P.R.G. (approvata nel febbraio 2008), e per gli edifici classificati come zone A, edifici già rappresentati nel "Vecchio Catasto" e comunque identificati come "permanenze ambientali", e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico - ambientale, al fine di contemperare il rispetto della normativa energetica, con procedura autorizzativa DIA (atto di assenso o autorizzazione paesaggistica), fatta salva la valutazione abilitativa di competenza della CCE e ferme restando le autorizzazioni paesaggistiche eventualmente richieste ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nonché ulteriori autorizzazioni di tutela della salute e della pubblica incolumità, si dispone quanto segue:

a) Le installazioni di pannelli solari termici e/o fotovoltaici sulle coperture, compatibilmente con le esigenze prestazionali, dovranno essere visivamente il meno impattanti possibile. Conseguentemente sono da privilegiare le soluzioni che, al passo con l'evoluzione tecnologica, tendono a integrarsi nelle falde di copertura sia dal punto di vista della forma che del colore e che comunque riducano la visibilità degli impianti da vedute pubbliche, o che dalle stesse possano essere percepiti come elementi tipici delle coperture (ad

es. lucernai). E' comunque vietata l'installazione di impianti visibili dal piano stradale sottostante.

b) Può essere ammessa l'installazione di pannelli solari termici sulla copertura dei fabbricati principali a condizione che :

- gli stessi siano aderenti o integrati nella copertura degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
- le dimensioni superficiali complessive non superino 8 m<sup>2</sup> per ciascuna unità abitativa<sup>1</sup>;
- le dimensioni superficiali complessive devono comunque essere non superiori al 20% della superficie della falda sulla quale sono installati; la percentuale è aumentata al 30% nel caso di impianti integrati nella falda di copertura; si considera integrato il pannello che sostituisce i materiali di rivestimento di tetti e coperture, aventi la medesima funzionalità architettonica della superficie rivestita<sup>2</sup>;
- è proibita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti salvo l'eventuale inserimento integrato alla copertura e tenuto conto delle eventuali possibilità offerte dalla nuove tecnologie;
- nel caso di edifici "nuovi" (come definiti dal piano particolareggiato del centro storico "non tipologizzati e realizzati nel secondo dopoguerra") a copertura piana , i pannelli solari termici e i loro componenti potranno essere installati, senza le limitazioni dimensionali suddette, con inclinazione ritenuta ottimale, curandone l'installazione nella parte centrale della copertura, o comunque in quella meno visibile dal piano stradale sottostante.

c) E' incentivata l'installazione di pannelli solari termici sulle coperture dei locali accessori dei fabbricati principali (ad esempio garage, covercar, rimesse ecc.); in tal caso si ammette di installare fino a 24 m<sup>2</sup> per unità abitativa . E' proibita l'installazione a vista di serbatoi di accumulo che dovranno essere posizionati in sottostanti locali coperti salvo l'eventuale inserimento integrato alla copertura e tenuto conto delle eventuali possibilità offerte dalla nuove tecnologie.

d) Può essere ammessa l'installazione di pannelli solari termici nell'area di pertinenza dei fabbricati qualora opportunamente inseriti da un punto di vista paesaggistico ed ambientale; in tal caso si può installare fino a 50 m<sup>2</sup> per unità abitativa. Nel caso di fabbricati con diverse unità abitative, complessivamente non si potrà superare il doppio della superficie suddetta (100 m<sup>2</sup>), salvo dimostrare che la superficie ulteriore serve per soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria per produrre acqua calda sanitaria (L.R. 39/2005 e L. 192/05 e s.m.i.).

e) Può essere ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici sulla copertura dei fabbricati principali a condizione che:

- gli stessi siano aderenti o integrati nella copertura degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi;
- le dimensioni superficiali complessive non superino 8 m<sup>2</sup> per ciascuna unità abitativa;
- tali dimensioni devono comunque essere non superiori al 20% della superficie della falda sulla quale sono installati; la percentuale è aumentata al 30% nel caso di impianti integrati nella falda di copertura; si considera integrato il pannello che sostituisce i materiali di rivestimento di tetti e coperture, aventi la medesima funzionalità architettonica della superficie rivestita;

---

<sup>2</sup> Per la definizione di **integrazione** si rimanda all'Allegato 3 Tipologie di interventi valide ai fini del riconoscimento dell'integrazione architettonica di cui all'art. 2, comma 1, lettera b3) del Decreto 19 febbraio 2007 per l'incentivazione di impianti fotovoltaici.

- è incentivata la collocazione sulle coperture dei locali accessori dei fabbricati principali (ad esempio garage, covercar, rimesse ecc.); in tal caso si può installare fino a 3 kWp di picco per unità abitativa e comunque per una superficie occupata dai pannelli fotovoltaici non superiore a 24 m<sup>2</sup> per unità abitativa;
  - nel caso di edifici “nuovi” (come definiti dal piano particolareggiato del centro storico “non tipologizzati e realizzati nel secondo dopoguerra”) a copertura piana, i pannelli fotovoltaici e i loro componenti potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, curandone l’installazione nella parte centrale della copertura, e comunque non visibile dal piano stradale sottostante senza le limitazioni dimensionali suddette.
- f) può essere ammessa l’installazione congiunta di pannelli solari termici e fotovoltaici sulla copertura dei fabbricati principali e sulle coperture dei locali accessori con le modalità anzidette; in tal caso si può installare complessivamente:
- fino a 8 m<sup>2</sup> per unità abitativa e comunque non oltre il 30% della superficie della falda se l’installazione avviene sulla copertura del fabbricato principale;
  - fino a 24 m<sup>2</sup> per unità abitativa se l’installazione avviene sulla copertura del fabbricato accessorio.
- g) se opportunamente inseriti da un punto di vista paesaggistico ed ambientale può essere ammessa l’installazione di pannelli solari fotovoltaici adagiati nell’area di pertinenza dei fabbricati; in tal caso si può installare fino a 6 kWp di picco per unità immobiliare e comunque per una superficie occupata dai pannelli fotovoltaici non superiore a 50 m<sup>2</sup> per unità abitativa. Nel caso di fabbricati con diverse unità abitative, complessivamente non si potrà installare più di 12 kWp e comunque per una superficie complessiva occupata dai pannelli fotovoltaici non superiore a 100 m<sup>2</sup>, salvo dimostrare che la superficie ulteriore serve per installare fino a 2 kWp per ciascuna unità abitativa.
- h) se opportunamente inseriti da un punto di vista paesaggistico ed ambientale può essere ammessa l’installazione congiunta di pannelli solari termici e fotovoltaici adagiati nell’area di pertinenza dei fabbricati; in tal caso si può installare complessivamente fino a 50 m<sup>2</sup> per unità abitativa. Nel caso di fabbricati con diverse unità abitative, complessivamente non si potrà superare una superficie complessiva superiore a 100 m<sup>2</sup>, salvo dimostrare che la superficie ulteriore serve per soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria per produrre acqua calda sanitaria e/o per arrivare a 2 kWp per unità abitativa.
- i) Sulla copertura degli edifici in vincolo paesaggistico, al di fuori dei centri storici, edifici non rappresentati nel “Vecchio Catasto” e comunque non identificati come “permanenze ambientali”, e ferme restando tutte le autorizzazioni necessarie ed in particolare di quelle paesaggistiche di cui al DLgs n° 42 del 22.01.2004, può essere ammessa l’installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici, senza le limitazioni sopra indicate, fino ad una superficie di 100 m<sup>2</sup> per il solare termico e ad una potenza inferiore a 20 kWp per il fotovoltaico
- j) Può essere ammessa l’installazione di generatori microeolici esclusivamente sulle coperture dei locali accessori dei fabbricati principali (ad esempio garage, covercar, rimesse ecc.) purché aventi una altezza non superiore a 1,5 m e diametro non superiore a 1 m (caratteristiche dimensionali conformi alle disposizioni dell’art. 11 del D.Lvo 115/2008) e comunque con potenza non superiore a 5 kW; in tal caso si può installare un generatore eolico per unità abitativa.

3) Installazione libera di impianti per produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili ad uso di singole unità abitative, commerciali o produttive, in fabbricati ricadenti in zone non tutelate ivi compreso le zone agricole

Ai sensi del D.lvo 29 dicembre 2003 n. 387, della Legge regionale 24 febbraio 2005 n.39 “Disposizioni in materia di energia”, della Legge regionale 1/2005, nonché del D.lvo 30 maggio 2008, n. 115 Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia, le installazioni in esame non necessitano di titolo abilitativo e sono soggette a una semplice *comunicazione scritta* contestuale alla installazione<sup>3</sup>, laddove siano realizzati secondo le condizioni fissate dalle suddette disposizioni legislative relativamente ai seguenti interventi:

a) installazione di pannelli solari termici di sviluppo uguale o inferiore a 20 m<sup>2</sup> (L.R. 39/05) in qualsiasi posizione (ad esempio a terra, o su coperture ma con inclinazione diversa da quella della copertura);

b) installazione di impianti solari termici posti aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi (D.lvo 115/08); in tal caso si può installare una superficie maggiore di 20 m<sup>2</sup>, purché la stessa non superi quella della copertura di appoggio;

c) installazione di pannelli solari fotovoltaici di potenza nominale uguale o inferiore a 3 kWp (L.R. 39/05) in qualsiasi posizione (ad esempio a terra, o su coperture ma con inclinazione diversa da quella della copertura);

d) installazione di impianti solari fotovoltaici posti aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi (D.lvo 115/08); in tal caso si può installare una potenza superiore a 3 kWp, purché la superficie complessiva dei pannelli non superi quella della copertura di appoggio;

e) installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro (D.Lvo. 115/08), e comunque di potenza uguale o inferiore a 5 kW (L.R.39/05);

f) installazione di pannelli solari termici per applicazioni nel settore florovivaistico realizzate nel rispetto dei criteri e delle modalità stabiliti dagli accordi di cui all'articolo 22, comma 1 della L.R.39/2005, fino ad una superficie di 200 m<sup>2</sup>.

Per quanto concerne gli impianti fotovoltaici, si ricorda che le tipologie installative con moduli parzialmente o completamente integrati, determinano una maggiore entità del corrispettivo economico erogato dal così detto *conto energia* (D.M. 19 febbraio 2007), rispetto agli impianti non integrati.

Per quanto riguarda le installazioni di pannelli solari per la produzione di acqua calda integrati con i serbatoi di accumulo (sistemi a circolazione naturale), questi potranno anche essere adagiati sulla copertura inclinata (attraverso l'adozione di strumenti idonei a minimizzare l'impatto visivo e comunque in armonia con il colore della copertura). I serbatoi non devono recare scritte o marchi di fabbrica delle ditte venditrici o installatrici. La stessa disciplina deve essere utilizzata per gli impianti a terra.

4) Installazione con procedura autorizzativa (DIA) di impianti per produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili ad uso di singole unità abitative, commerciali o produttive ricadenti in zone non tutelate ivi compreso le zone agricole destinate a vivaio

Sono soggette a DIA le installazioni impiantistiche diverse in collocazione, o di superiori dimensioni e potenzialità da quelle indicate al punto 3), fatte salve le installazioni soggette ad autorizzazione unica di cui al punto 5. Per i serbatoi di accumulo in vista valgono le stesse prescrizioni di cui al punto 3.

In particolare gli impianti fotovoltaici di potenza inferiore a 20 kWp non sono considerati di tipo industriale e quindi possono essere installati anche in zone agricole (D.lvo. 387/03)

senza la necessità di effettuare la variazione di destinazione d'uso dei siti di ubicazione dei medesimi impianti fotovoltaici, e in base alla L. 24/12/2007 n. 244 non necessitano di autorizzazione unica.

Per gli impianti eolici di potenza inferiore a 60 kW, le installazioni dovranno essere in conformità al PIER, ed essere sottoposte a DIA con atto di assenso per tenere conto dell'impatto visivo che tali installazioni potrebbero provocare rispetto alle aree comunali di maggior pregio; inoltre l'installazione dovrà essere finalizzata ad autoproduzione ed autoconsumo energetico per gli insediamenti di case sparse, lontane dalle reti elettriche, in modo da ridurre l'impatto prodotto dalle reti di trasporto dell'energia elettrica.

5) Installazione con autorizzazione unica di impianti per produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili di potenza superiore a quella indicata al punto 4) in zone non tutelate

Gli impianti solari termici di superficie superiore a 100 m<sup>2</sup> e quelli fotovoltaici di potenza nominale eguale o superiore a 20 kWp sono soggetti ad autorizzazione unica di cui all'articolo 12 del DLgs 387/2003, rilasciata dalla Provincia a norma dell'articolo 3 comma 2 lettera b) della LR 39/2005.

Per quanto concerne gli impianti solari di grande potenzialità (centrali fotovoltaiche), coerentemente con le indicazioni previste dal D.M. 19 febbraio 2007, e dal PIER, si consente l'installazione con minor utilizzo del territorio con moduli parzialmente o completamente integrati secondo le tipologie installative di cui agli allegati 2 e 3 del D.M. suddetto, ovvero in generale:

- negli elementi di arredo urbano e viario,
- sulle superfici esterne di involucro degli edifici,
- sulle coperture degli annessi agricoli delle zone vivaistiche,
- nelle aree industriali, nei siti soggetti al recupero di aree pubbliche o private degradate, ovvero di aree industriali dismesse, nonché di altre aree non diversamente recuperabili alla propria funzione originaria (ad es. discariche dismesse),
- sugli edifici pubblici o adibito ad uso pubblico (scuole, ospedali, uffici),
- sulle strutture della media e grande distribuzione commerciale
- nelle pensiline, tettoie, barriere acustiche, ecc.
- nelle aree degli impianti di trattamento dei rifiuti, nelle aree degli impianti di trattamento delle acque.

Per consentire l'installazione di impianti che occupano grandi quantità di suolo in posizione diversa da quelle sopra elencate anche in aree agricole, è necessaria la specifica indicazione di ambiti nel Regolamento Urbanistico, così come indicato dal PIER al punto 3.3.2. Tali aree potranno accogliere le soluzioni installative non integrate, diverse da quelle di cui agli allegati 2 e 3 del DM 19/02/07, pur privilegiando il ridotto impatto ambientale, tenuto conto delle disposizioni all'uso già emanate dalla Regione Toscana.

In conformità alle indicazioni del PIER, in tali aree ed anche in altre zone appositamente individuate, secondo modalità da definire nel PIT (cedendo in affitto piccole porzioni di terreno, favorendo la costituzione di gruppi di cittadini che partecipano ai costi di installazione di un impianto; ecc.) si potrà consentire la possibilità di svolgere attività di produzione di energia impiegando fonti rinnovabili. Tale possibilità dovrà essere concessa a chiunque, con priorità (ad esempio) per quanti rimarranno esclusi dalla possibilità di installare un impianto fotovoltaico sul tetto della propria abitazione perché residenti in zone in cui tale installazione è vietata.

Gli impianti eolici di potenza nominale eguale o superiore a 60 kW, sono anch'essi soggetti ad autorizzazione unica come previsto dal decreto legislativo 387/2003 e dalla legge finanziaria 2008. L'installazione di impianti eolici di grande potenzialità va fatta nell'ambito

delle disposizioni del PIER di cui al punto 3.3.1 che definisce un apposito Piano regolatore regionale dell'eolico per le centrali ed i parchi eolici.

Va infine ricordato che, in applicazione della disciplina statale per alcuni impianti eolici e fotovoltaici possono essere necessarie le relative procedura di “verifica di assoggettabilità” e procedura di V.I.A. Tali procedure, laddove necessarie, vengono svolte dalla struttura operativa regionale per la VIA.

Quadro riepilogativo per l'installazione di impianti per produzione di energia termica ed elettrica mediante pannelli solari termici, fotovoltaici ed impianti eolici

	Zone di Tutela	Tipo impianto	Collocazione	Dimensione o potenza dell'impianto	Tipo di autorizzazione	Ulteriori Prescrizioni	Divieti assoluti
<p><b>Permanenze ambientali</b> (singole unità abitative, commerciali o produttive, in fabbricati e loro pertinenze)  (edifici classificati come zone A, edifici già rappresentati nel "Vecchio Catasto" e comunque identificati come "permanenze ambientali")</p>	<p>All'interno dei C.S. e per gli edifici classificati come zone A, edifici censiti nel "Vecchio Catasto" e comunque identificati come "permanenze ambientali"</p>	ST	aderenti o integrati nella copertura con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda	≤ 8 m <sup>2</sup> per U.I. e comunque ≤ 20% superficie della falda, oppure ≤ 30% se integrato	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ≤ 8 m <sup>2</sup> per U.I. e comunque ≤ 30% superficie della falda	Installazioni su edifici vincolati Impianti visibili dal piano stradale sottostante Boiler in vista
		ST	sulla copertura dei locali accessori dei fabbricati principali	≤ 24 m <sup>2</sup> per U.I.	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ≤ 24 m <sup>2</sup> per U.I.	Boiler in vista
		ST	nell'area di pertinenza dei fabbricati	≤ 50 m <sup>2</sup> per U.I. ≤ 100 m <sup>2</sup> per n° U.I. ≥ 2	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ≤ fino a 50 m <sup>2</sup> per U.I. ≤ 100 m <sup>2</sup> per n° U.I. ≥ 2 (≅ 12 kWp) (3) opportunamente inseriti dal punto di vista paesaggistico e ambientale	-
		SF	aderenti o integrati nella copertura con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda	≤ 8 m <sup>2</sup> per U.I. (≅ 1 kWp) e comunque ≤ 20% superficie della falda, oppure ≤ 30% se integrato	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> Idem c.s.	Installazioni su edifici vincolati Impianti visibili dal piano stradale sottostante
		SF	sulla copertura dei locali accessori dei fabbricati principali	≤ 3 kWp per U.I. (≅ 24 m <sup>2</sup> )	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ≤ 24 m <sup>2</sup> per U.I.	-
		SF	nell'area di pertinenza dei fabbricati	≤ 6 kWp per U.I. e comunque ≤ 50 m <sup>2</sup> per U.I. ≤ 100 m <sup>2</sup> per n° U.I. ≥ 2 (≅ 12 kWp)(2)	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> Idem c.s. opportunamente inseriti dal punto di vista paesaggistico e ambientale	-
		EO	Non consentito	Non consentito	Non consent.	Non consentito	Non consentito
<p><b>Edifici Nuovi</b></p>	<p>Zone di tutela al di fuori dei C.S.</p>	ST	sulla copertura dei fabbricati principali	≤ 100 m <sup>2</sup> per U.I.	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ≤ 100 m <sup>2</sup> ST e/o < 20 kWp SF	
		SF	sulla copertura degli fabbricati principali	< 20 kWp per U.I.	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> Idem c.s.	
		EO	sulla copertura dei locali accessori dei fabbricati principali	≤ 5 kW, h ≤ 1,5 m, Diametro ≤ 1,0 m un generatore per ciascuna U.I.	DIA	-	sulle coperture dei fabbricati principali e nelle aree di pertinenza

Legenda: ST Solare Termico; SF solare fotovoltaico; EO eolico;

Note: <sup>2</sup> salvo dimostrare che la superficie ulteriore serve per installare fino a 2 kWp per ciascuna unità abitativa

<sup>3</sup> salvo dimostrare che la superficie ulteriore serve per soddisfare almeno il 50% del fabbisogno di energia primaria per produrre acqua calda sanitaria e/o per arrivare a 2 kWp per unità abitativa.

Tipo edificio	Zone non tutelate	Tipo impianto	Collocazione	Dimensione o potenza dell'impianto	Tipo di autorizzazione	Ulteriori Prescrizioni	Divieti assoluti
Tutti gli edifici (1)  Impianti a servizio di singole unità abitative, commerciali o produttive, in fabbricati e loro pertinenze	Al di fuori dei C.S. ed in aree anche con destinazione agricola	ST	aderenti o integrati nella copertura con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda	Non oltre le dimensioni della falda	Comunicazione scritta	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> Non oltre le dimensioni della falda	I Boyler in vista non devono recare scritte o marchi di fabbrica delle ditte venditrici o installatrici
		ST	in qualsiasi posizione e con qualsiasi inclinazione	≤ 20 m <sup>2</sup> per U.I.	Comunicazione scritta	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ST ≤ 20 m <sup>2</sup> e SF ≤ 3 kWp per U.I.	Idem c.s.
		SF	aderenti o integrati nella copertura con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda	Non oltre le dimensioni della falda	Comunicazione scritta	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> Non oltre le dimensioni della falda	-
		SF	in qualsiasi posizione e con qualsiasi inclinazione	≤ 3 kWp per U.I. (≅ 24 m <sup>2</sup> )	Comunicazione scritta	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ST ≤ 20 m <sup>2</sup> e SF ≤ 3 kWp per U.I.	-
		EO	In qualsiasi posizione	≤ 5 kW, h ≤ 1,5 m, Diametro ≤ 1,0 m un generatore per ciascuna U.I.	Comunicazione scritta	-	-
Edifici per attività florovivaistiche	destinate a tali attività	ST	In qualsiasi posizione	≤ 200 m <sup>2</sup> per U.I.	Comunicazione scritta	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ST ≤ 200 m <sup>2</sup> e SF ≤ 3 kWp per U.I.	-
		SF	In qualsiasi posizione	≤ 3 kWp per U.I.	Comunicazione scritta	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> Idem c.s.	-
		EO	In qualsiasi posizione	≤ 5 kW, h ≤ 1,5 m, Diametro ≤ 1,0 m un generatore per ciascuna U.I.	Comunicazione scritta	-	-

Legenda: ST Solare Termico; SF solare fotovoltaico; EO eolico;

Note: <sup>1</sup> ai sensi della L. 24.12.07 (Finanziaria 2008) così come prorogata, a decorrere dal 1° gennaio 2010, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, di potenza nominale non inferiore a 1 kWp per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. I nuovi fabbricati industriali di estensione superficiale ≥ 100 m<sup>2</sup> devono installare impianti fotovoltaici di potenza nominale ≥ 5 kWp

Tipo edificio	Zone non tutelate	Tipo impianto	Collocazione	Dimensione o potenza dell'impianto	Tipo di autorizzazione	Ulteriori Prescrizioni	Divieti assoluti
Tutti gli edifici  Impianti a servizio di singole unità abitative, commerciali o produttive, in fabbricati e loro pertinenze	Al di fuori dei C.S. ed in aree anche con destinazione agricola	ST	in qualsiasi posizione e con qualsiasi inclinazione	> 20 m <sup>2</sup> per U.I.	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ST ≤ 100 m <sup>2</sup> e SF < 20 kWp per U.I.	I Boyler in vista non devono recare scritte o marchi di fabbrica delle ditte venditrici o installatrici
		SF	in qualsiasi posizione e con qualsiasi inclinazione	< 20 kWp per U.I.	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ST ≤ 100 m <sup>2</sup> e SF < 20 kWp per U.I.	-
		EO	finalizzata ad autoproduzione ed autoconsumo energetico, per gli insediamenti di case sparse lontane dalle reti elettriche	< 60 kW	DIA con atto di assenso (2)	In conformità alle indicazioni del P.I.E.R	-
Edifici per attività florovivaistiche	destinate a tali attività	ST	In qualsiasi posizione	> 200 m <sup>2</sup>	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> ST > 200 m <sup>2</sup> e SF < 20 kWp	-
		SF	In qualsiasi posizione	< 20 kWp	DIA	<i>Installazione congiunta ST e SF</i> Idem c.s.	-
		EO	In qualsiasi posizione	< 60 kW	DIA con atto di assenso (2)	-	-

Legenda: ST Solare Termico; SF solare fotovoltaico; EO eolico;

Note:

<sup>1</sup> La DIA deve essere corredata da "ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato, necessario per poter eseguire i lavori, salvo che il comune provveda direttamente" (art. 84, comma 1, della LR 1/2005).

<sup>2</sup> L'atto di assenso è esplicitamente richiesto a causa del particolare impatto ambientale di tale tipologia impiantistica

Tipo di attività	Zone non tutelate	Tipo impianto	Collocazione	Dimensione o potenza dell'impianto	Tipo di autorizzazione	Ulteriori Prescrizioni	Divieti assoluti
Impianti a servizio di residenze, attività commerciali o produttive	Al di fuori dei C.S. ed in aree anche con destinazione agricola	SF	-negli elementi di arredo urbano e viario, -sulle superfici esterne di involucro degli edifici; -nelle aree industriali, nei siti soggetti al recupero di aree pubbliche o private degradate, ovvero di aree industriali dismesse, nonché di altre aree non diversamente recuperabili alla propria funzione originaria (ad es. discariche dismesse); - sugli edifici pubblici o adibito ad uso pubblico; - sulle strutture della media e grande distribuzione commerciale; -nelle pensiline, tettoie, barriere acustiche, ecc.; - nelle aree degli impianti di trattamento dei rifiuti, nelle aree degli impianti di trattamento delle acque.	$\geq 20$ kWp	Autorizzazione unica	Per le “centrali fotovoltaiche”, in considerazioni delle superfici occupate particolarmente estese, è richiesta l’indicazione preventiva delle zone interessate nel Regolamento Urbanistico in conformità alle indicazioni del P.I.E.R.	-
		ST	Idem c.s.	$> 100$ m <sup>2</sup>	Autorizzazione unica	Idem c.s. (1)	I Boyler in vista non devono recare scritte o marchi di fabbrica delle ditte venditrici o installatrici
		EO	Nelle posizioni indicate dal P.I.E.R. ovvero nel piano regionale dei parchi eolici	$\geq 60$ kW	Autorizzazione unica	per le “centrali eoliche”, è necessaria la procedura di verifica prevista dalla L.R. 79/98 ( V.I.A.)	-
attività floro vivaistiche	destinate a tali attività	ST	- sulle coperture degli annessi agricoli delle zone vivaistiche	$> 200$ m <sup>2</sup>	DIA	-	-
		SF	- sulle coperture degli annessi agricoli delle zone vivaistiche	$\geq 20$ kWp	Autorizzazione unica	-	-
		EO	Nelle posizioni indicate dal P.I.E.R. ovvero nel piano regionale dei parchi eolici	$\geq 60$ kW	Autorizzazione unica	-	-
Legenda: ST Solare Termico; SF solare fotovoltaico; EO eolico;							
Note: <sup>1</sup> Le centrali solari richiedono progettazioni sottoposte anche a ulteriori autorizzazioni di carattere impiantistico							

## Indice Generale

TITOLO I -NORME GENERALI .....	2
Articolo 1 -Oggetto del regolamento .....	2
Articolo 2 - Validità ed efficacia del regolamento.....	2
Articolo 3 - Commissione Edilizia.....	2
Articolo 4 -Composizione della Commissione Edilizia.....	3
Articolo 5 - Compiti della Commissione Edilizia.....	3
Articolo 6 - Commissione per il paesaggio.....	4
Articolo 6 bis -Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia e della Commissione per il Paesaggio .....	4
Articolo 6 ter - Procedura per il Rilascio della Autorizzazione Paesaggistica .....	6
Articolo 6 quater - Norma transitoria.....	6
TITOLO II - DISCIPLINA DEI PROCEDIMENTI.....	6
Articolo 7 - Opere soggette a concessione edilizia .....	6
Articolo 8 - Opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio attività .....	8
Articolo 8bis - Installazione di impianti utilizzanti energie alternative.....	12
Articolo 9 - Manufatti temporanei e stagionali .....	13
Articolo 10 - Interventi Urgenti .....	14
Articolo 11 - Opere non soggette al rilascio di provvedimenti autorizzativi.....	14
TITOLO III - NORME PROCEDURALI .....	15
Articolo 12 - Domanda di intervento urbanistico preventivo - documentazione a corredo.....	15
Articolo 13 - Piano di recupero - documentazione a corredo .....	17
Articolo 14 - Avvio delle procedure per interventi edilizi diretti .....	20
Articolo 15 - Procedure per il rilascio della Concessione edilizia.....	20
Articolo 16 . Richiesta di concessione edilizia - documentazione.....	22
Articolo 17 - Elaborati grafici .....	24
Articolo 18 - Ulteriore documentazione per interventi su edifici con particolari caratteristiche ..	26
Articolo 19 - Disciplina della denuncia di inizio attività .....	26
Articolo 20 - Denuncia Inizio Attività - documentazione.....	28
Articolo 21 - Controllo sulle opere soggette a denuncia di inizio attività .....	30
Articolo 22 - Inquadramento ai fini della Legge 64/74 e applicazione della normativa sul rischio idraulico .....	31
Articolo 23 - Validità e decadenza della concessione edilizia.....	31
Articolo 24 - Varianti a concessioni edilizie rilasciate .....	32
Articolo 25 - Progettista, direttore dei lavori, costruttore .....	33
TITOLO IV - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	33
Articolo 26 - Definizione degli indici edilizi .....	33
Articolo 27 - Distanze .....	35
Articolo 27bis - Deroghe a indici edilizi, distanze e altezze.....	37
TITOLO V - NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI .....	38
Articolo 28 - Salubrità del terreno .....	38
Articolo 29 - Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza .....	39
Articolo 30 - Requisiti di carattere termico .....	39
Articolo 31 - Requisiti di carattere acustico.....	40
Articolo 32 - Requisiti illuminotecnici .....	40
Articolo 33 - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali.....	40
Articolo 34 - Requisiti relativi alla sicurezza.....	41
Articolo 35 - Requisiti relativi alla accessibilità ed uso.....	41

Articolo 36 - Accesso e fruibilità delle costruzioni da parte delle persone fisicamente impedite	41
Articolo 37 - Locali per allevamento e ricovero di animali	41
Articolo 38 - Rifornimento idrico	41
Articolo 39 - Impianto di smaltimento delle acque piovane	42
Articolo 40 - Impianti igienici	43
Articolo 41 - Impianti di aerazione	43
Articolo 42 - Impianti di smaltimento delle acque reflue domestiche	43
Articolo 43 - Requisiti dei locali	43
Articolo 44 - Classificazione dei locali	44
Articolo 45 - Caratteristiche dei locali abitabili od agibili	44
Articolo 46 - Caratteristiche delle cucine	44
Articolo 47 - Caratteristiche dei servizi igienici	44
Articolo 48 - Caratteristiche delle scale	44
Articolo 49 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio Cat. E	44
Articolo 50 - Caratteristiche dei locali o di servizio Cat. F	44
Articolo 51 - Piani interrati o seminterrati	45
Articolo 52 - Sottotetti	45
Articolo 53 - Chiostrine e cavedi	45
Articolo 54 - Piano terra degli edifici	45
Articolo 55 - Luoghi accessibili da parte di persone fisicamente impedite	45
Articolo 56 - Requisiti edilizi ed impiantistici per l'uso da parte di persone fisicamente impedite	45
TITOLO VI - PRESCRIZIONI PER IL DECORO ESTETICO AMBIENTALE,	46
L'ARREDO URBANO, LA SICUREZZA	46
Articolo 57 - Decoro urbano e interventi relativi al verde	46
Articolo 58 - Prescrizioni per il decoro estetico ambientale e la sicurezza	46
Articolo 59 - Passi carrai e parcheggi per insediamenti speciali in zone residenziali	47
Articolo 60 - Infrastrutture del territorio	47
Articolo 61 - Infrastrutture di comunicazione elettronica ad uso pubblico	49
Articolo 62 - Tutela delle sponde fluviali	49
Articolo 63 - Sovrastrutture ed impianti accessori all'edificio	50
Articolo 64 - Regimazione delle acque meteoriche	50
Articolo 65 - Chioschi ed elementi di arredo	50
Articolo 66 - Illuminazione di strade, portici e passaggi privati	50
Articolo 67 - Elementi di pregio	51
Articolo 68 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi	51
Articolo 69 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali	51
Articolo 70 - Recinzioni	52
Articolo 71 - Intonaci e tinteggiature	52
Articolo 72 - Manutenzione di edifici privati	53
Articolo 73 - Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde	53
Articolo 74 - Disposizioni per la toponomastica, numero civico dei fabbricati	54
Articolo 75 - Rinvenimenti e scoperte	55
TITOLO VII - CONDUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ, AGIBILITÀ	55
Articolo 76 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello	55
Articolo 77 - Organizzazione del cantiere	56
Articolo 78 - Scavi	57
Articolo 79 - Recinzioni provvisorie	57
Articolo 80 - Strutture provvisionali di cantiere	58
Articolo 81 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico	59
Articolo 82 - Visite di controllo	59

Articolo 83 - Inizio ed ultimazione dei lavori.....	60
Articolo 84 - Opere soggette ad attestazione di agibilità od abitabilità.....	61
Articolo 85 - Attestazione di abitabilità ed agibilità - Documenti a corredo.....	61
<b>TITOLO VIII - DIRITTO DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI ...</b>	<b>62</b>
Articolo 86 - Diritti di informazione accesso agli atti e certificazioni.....	62
Articolo 87 - Certificato di destinazione urbanistica .....	63
Articolo 88 - Diritti di copia e di ricerca.....	64
<b>TITOLO IX - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>64</b>
Articolo 89 - Norme di rinvio .....	64
Articolo 90 - Entrata in vigore .....	64
<b>NORME ALLEGATO n. 1 .....</b>	<b>66</b>
Articolo.1 - Coperture .....	66
Articolo.2 - Superfici di facciata.....	69
Articolo.3 - Elementi di finitura della facciata .....	71
Articolo.4 - Impianti tecnologici.....	72
<b>NORME ALLEGATO n. 2 .....</b>	<b>75</b>
<b>SCHEMA TECNICA ALLEGATO n. 3 .....</b>	<b>76</b>
Norme per l'installazione di impianti per produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili mediante pannelli solari termici, fotovoltaici ed impianti eolici.....	76
Quadro riepilogativo per l'installazione di impianti per produzione di energia termica ed elettrica mediante pannelli solari termici, fotovoltaici ed impianti eolici .....	82
<b>Indice Generale .....</b>	<b>86</b>