



# COMUNE DI ORBETELLO

## REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

**DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 97 DEL 20/12/2002**  
**E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI:**

D.C.C. N. 35 DEL 14.05.2003  
D.C.C. N. 20 DEL 26.03.2004  
D.C.C. N. 34 DEL 09.06.2008  
D.C.C. N. 35 DEL 01.07.2010  
D.C.C. 11 DEL 23/04/2012  
D.C.C. 18 DEL 19/03/2013  
D.C.C. 71 DEL 28/10/2014

**SOMMARIO**

<b>SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>CAPITOLO I : NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO</b> ....	<b>8</b>
Art.1 Natura del Regolamento Edilizio.....	8
Art.2 Oggetto del Regolamento Edilizio.....	8
Art.3 Contenuto del Regolamento Edilizio.....	8
<b>CAPITOLO II : PERMESSO DI COSTRUIRE ED ATTI SOSTITUTIVI DEL MEDESIMO</b> .10	<b>10</b>
Art.4 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie.....	10
Art.5 Soggetto competente al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie dei Permessi di Costruire.....	10
Art. 6 Permesso di Costruire.....	10
Art.7 Denuncia di Inizio Attività.....	13
Art.8 Varianti in corso d’opera.....	15
Art.9 Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria.....	15
Art.10 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza.....	18
Art.11 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione.....	18
Art.12 Contributo del permesso di costruire.....	19
Art. 13 Progetti con procedimento di Sportello Unico Attività Produttive (D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 come modificato dal D.P.R. 440/00).....	19
<b>CAPITOLO III : COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO</b> .....	<b>20</b>
Art.14 Commissione Comunale per il Paesaggio.....	20
Art.15 Progetti da sottoporre al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.....	21
Art.16 Ordine del giorno dei lavori.....	21
<b>CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI</b> .....	<b>22</b>
Art.17 Piani Urbanistici Attuativi.....	22
Art.18 Lottizzazioni (art. 70 L.R.T. 1/05).....	22
Art.19 Piani di Recupero di iniziativa privata.....	23
Art.20 Elaborati dei Piani di lottizzazione (P.d.L.).....	23
Art.21 Elaborati dei Piani di Recupero.....	24
Art.22 Convenzioni.....	24
Art.23 Progetti soggetti a titolo abilitativi diretto accompagnati da convenzione o atto d’obbligo.....	25
<b>CAPITOLO V : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE</b> .....	<b>27</b>
Art.24 Definizioni edilizie ed urbanistiche.....	27
Art.25 Superficie territoriale (S.T.).....	27
Art.26 Superficie fondiaria (S.F.).....	27
Art.27 Superficie delle opere di urbanizzazione primaria (S.1.).....	27
Art.29 Superficie delle opere di urbanizzazione secondaria (S.2.).....	28
Art.30 Unità immobiliare (U.I.).....	28
Art.31 Superficie utile lorda (S.U.L.).....	28
Art.32 Superficie coperta (S.C.).....	28
Art.33 Rapporto di copertura (R.C.).....	31
Art.34 Altezza massima del fabbricato (H.M.).....	31
Art.35 Indice di utilizzazione territoriale (U.T.).....	32
Art.36 Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.).....	32
Art.37 Capacità edificatoria.....	32
Art.38 Volume del fabbricato (V.F.).....	32
Art.39 Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.).....	34
Art.40 Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.).....	34
Art.41 Volumi tecnici.....	34
Art.42 Minima Unità Operativa (M.U.O.).....	35
Art.43 Sagoma dell’edificio.....	35
Art.44 Logge e porticati e pilotis.....	36
Art.45 Prospetti.....	36
Art.46 Analisi storico-critico-stilistica.....	36
<b>CAPITOLO VI : NORME DI CARATTERE GENERALE</b> .....	<b>38</b>
Art.47 Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.....	38

Art.48	Applicazione degli indici e capacità edificatoria.....	38
Art.49	Definizione di lotto ai fini edificatori .....	40
Art.50	Interventi sulle logge e sui porticati.....	40
Art.51	Distanze minime tra edifici.....	41
Art.52	Distanze minime dai confini.....	43
Art.53	Distanze minime dalle strade.....	44
Art.54	Rispetto dei diritti di terzi.....	45
Art.55	Edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi .....	45
Art.56	Tutela del verde e delle alberature.....	45
Art.57	Rischio idraulico e geomorfologico.....	45
Art.58	Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale .....	46
Art.59	Immobili notificati ai sensi D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. – parte seconda .....	46
Art.60	Tolleranze di costruzione.....	47
<b>CAPITOLO VII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>		<b>48</b>
Art.61	Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale .....	48
Art.62	Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	48
Art.63	Interventi di nuova edificazione .....	50
Art.64	Sistemazione delle aree scoperte .....	51
Art.65	Demolizione. ....	51
<b>CAPITOLO VIII : SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI.....</b>		<b>52</b>
Art.66	Parcheggi privati: norme generali.....	52
Art.67	Modalità di calcolo della superficie per parcheggi.....	52
Art.68	Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell' art. 9 comma 1 della L.122/89.....	53
Art.69	Schermatura di posti auto all' aperto.....	53
<b>CAPITOLO IX : ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>		<b>55</b>
Art.70	Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi.....	55
Art.71	Richiesta di punti fissi di allineamento e quote .....	56
Art.72	Prescrizioni per il cantiere .....	56
Art.73	Documenti da conservare presso il cantiere .....	57
Art.74	Occupazione e manomissione del suolo pubblico .....	57
Art.75	Comunicazione di ultimazione lavori.....	57
Art.77	Altri adempimenti.....	58
<b>CAPITOLO X : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</b>		<b>59</b>
Art.78	Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche .....	59
Art.79	Norme di riferimento e prescrizioni tecniche .....	59
Art.80	Interventi soggetti .....	60
Art.81	Documentazione ed elaborati tecnici.....	60
Art.82	Soluzioni tecniche alternative.....	60
Art.83	Dichiarazione di conformità .....	60
Art.84	Prescrizioni e deroghe .....	61
<b>CAPITOLO XI : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....</b>		<b>62</b>
Art.85	Certificazione di abitabilità o agibilità. ....	62
Art.86	Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità .....	62
Art.87	Documentazione obbligatoria.....	62
Art.88	Salubrità delle costruzioni .....	64
Art.89	Procedura per l'istruttoria dell' attestazione di abitabilità o agibilità .....	65
Art.90	Controlli e verifiche.....	65
Art.91	Domande antecedenti al 28 dicembre 1994.....	65
Art.92	Domande per immobili oggetto di condono edilizio .....	65
Art.93	Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione.....	66
<b>CAPITOLO XII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI.....</b>		<b>68</b>
Art.94	Ambito di applicazione.....	68
Art.95	Salubrità del terreno .....	68
Art.96	Materiali da costruzione .....	68
Art.97	Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza .....	68
Art.98	Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.....	68
Art.99	Riscaldamento degli edifici .....	69

Art.100	Camini e canne fumarie.....	69
Art.101	Apparecchi a fiamma libera.....	71
Art.102	Isolamento termico degli edifici .....	71
Art.103	Isolamento acustico degli edifici .....	72
Art.104	Energia elettrica.....	72
Art.105	Impianti elettrici .....	72
Art.106	Prevenzione incendi.....	73
Art.107	Centrali termiche .....	73
Art.108	Rifornimento idrico .....	73
Art.109	Requisiti relativi alla riservatezza ed al decoro delle unità immobiliari a destinazione residenziale. ....	74
Art.110	Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.....	74
Art.111	Impianti igienici.....	75
Art.112	Scale .....	76
Art.113	Cortili.....	77
Art.114	Chiostrine .....	80
Art.115	Cavedi.....	81
<b>CAPITOLO XIII : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE.....</b>		<b>83</b>
Art.116	Alloggi inabitabili.....	83
Art.117	Classificazione dei locali di abitazione.....	83
Art.118	Locali fuori terra, interrati e seminterrati.....	84
Art.119	Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno .....	84
Art.120	Illuminazione dei locali di abitazione.....	85
Art.121	Requisiti relativi all'aerazione.....	86
Art.122	Altezza dei locali ad uso residenziale.....	88
Art.123	Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali.....	89
Art.124	Soppalchi .....	90
<b>CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO .....</b>		<b>92</b>
Art.125	Classificazione dei luoghi di lavoro .....	92
Art.126	Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro .....	93
Art.127	Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro.....	93
Art.128	Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro .....	94
Art.129	Luoghi di lavoro in edifici esistenti .....	95
Art.130	Caratteristiche degli ambienti di lavoro.....	95
Art.131	Caratteristiche degli ambienti di vendita .....	98
Art.132	Caratteristiche degli ambienti di ufficio .....	99
Art.133	Caratteristiche degli ambienti di supporto.....	99
Art.134	Caratteristiche degli ambienti di servizio .....	100
<b>CAPITOLO XV : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE.....</b>		<b>102</b>
Art.135	Funzioni regolate da norme specifiche .....	102
Art.136	Funzioni non regolate da norme specifiche .....	102
Art.137	Servizi per l'infanzia 0-3 anni (D.P.G.R. n.47/R) .....	102
<b>CAPITOLO XVI : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI.....</b>		<b>103</b>
Art.138	Acque pluviali ed acque reflue .....	103
Art.139	Corpi ricettori finali .....	103
Art.140	Pubbliche fognature.....	103
Art.141	Abitanti equivalenti .....	104
Art.142	Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	104
Art.143	Raccolta e smaltimento delle acque reflue .....	105
Art.144	Fosse biologiche .....	107
Art.145	Fosse settiche tipo Imhoff.....	110
Art.146	Depuratori ad ossidazione totale.....	111
Art.147	Altri tipi di depuratori.....	111
Art.148	Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione.....	111
Art.149	Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti .....	112
Art.150	Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio .....	114
Art.151	Fitodepurazione .....	114
Art.152	Pozzi a tenuta.....	115
Art.153	Autorizzazione per scarichi di reflui di competenza comunale .....	116
Art.154	Smaltimento delle acque bianche .....	117

Art.155	Recapiti diversi dalla pubblica fognatura di reflui civili e misti.....	117
Art.156	Sistemi di smaltimento delle acque reflue domestiche.....	118
<b>CAPITOLO XVII : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI.....</b>		<b>119</b>
Art.157	Opere esteriori ai fabbricati.....	119
Art.158	Terrazze a sbalzo sulla pubblica via.....	119
Art.159	Elementi decorativi a rilievo.....	119
Art.160	Cornicioni e gronde.....	119
Art.161	Zoccoli.....	120
Art.162	Tende parasole.....	120
Art.163	Muri di cinta, recinzioni, pergolati e gazebi.....	120
Art.164	Tettoie a sbalzo.....	122
Art.165	Infissi ed affissi.....	122
Art.166	Modifica di logge o porticati.....	123
Art.167	Mostre ed insegne.....	123
Art.168	Numeri civici.....	123
Art.169	Cartelli indicatori.....	123
Art.170	Impianti tecnologici.....	124
Art.171	Impianti e costruzioni a servizio dell'agricoltura - Applicazione del Regolamento di Attuazione del Titolo IV°, Capo III della L.R.T. 1/2005 - approvato con Decreto del P.G.R. n. 5/R del 09/02/2007 (vigente dal 16/04/2007) – Allegato “E”.....	125
Art.172	Piscine private e campi da tennis.....	125
Art.173	Arredi da giardino.....	126
<b>CAPITOLO XVIII : REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI.....</b>		<b>128</b>
Art.174	Rendimento energetico degli edifici.....	128
Art.175	Installazione di pannelli solari termici o di altri dispositivi di produzione di energia da fonti rinnovabili.....	128
<b>CAPITOLO XIX: NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>		<b>131</b>
Art.176	Disciplina per l'utilizzo dei vani sottotetto.....	131
Art.177	Disciplina transitoria dei mutamenti della destinazione d'uso.....	132
Art.178	Costruzioni temporanee.....	135
Art.179	Normativa in materia di manufatti oggetto di condono edilizio.....	135
Art.180	Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.....	136
Art.181	Manutenzione degli edifici.....	136
Art.182	Deroghe.....	136
Art.183	Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio.....	137
Art.184	Norme transitorie.....	138
Art.185	Sanzioni.....	138
Art.186	Allineamento degli edifici nel contesto urbano e qualità urbana.....	139
<b>Allegato “A” - Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee e stagionali.....</b>		<b>140</b>
Art.1	Oggetto del regolamento – ambito di applicazione.....	140
Art.2	Strutture temporanee e strutture stagionali – Nozione.....	140
Art.3	Atti abilitanti alla realizzazione di strutture temporanee e stagionali.....	140
Art.4	Realizzazione di strutture stagionali e temporanee su aree private.....	141
Art.5	Realizzazione di strutture stagionali e temporanee su aree demaniali.....	141
Art.6	Casistiche espressamente previste dal Regolamento Urbanistico.....	142
Art.7	Norme transitorie - Casistiche Particolari.....	142
Art.8	Documentazione e garanzie.....	144
Art.9	Sanzioni.....	145
<b>Allegato “B” - Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento.....</b>		<b>145</b>
Art.1	Domanda.....	145
Art.2	Certificazioni, dichiarazioni, NN.OO. e simili.....	145
Art.3	Relazioni e documentazione fotografica.....	146
Art.4	Elaborati relativi allo stato attuale/stato legittimo.....	147
Art.5	Elaborati relativi allo stato di progetto.....	148
Art.6	Elaborati relativi allo stato sovrapposto.....	148
Art.7	Ulteriori prescrizioni in merito al progetto.....	149

<b>Allegato “C”- Disposizioni applicative in materia di abbattimento barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi.....</b>	<b>150</b>
Art.1 Attività ricettive.....	150
Art.2 Pubblici esercizi.....	153
<b>Allegato “D” - Criteri interpretativi ed applicativi di altre norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.....</b>	<b>155</b>
Art.1 Varianti in corso d’opera che non comportino sospensione dei lavori .....	155
Art.2 Pertinenze .....	156
Art.3 Applicazione della L. 122/89.....	157
Art.4 Applicazione della L. 47/85.....	157
Art.5 Applicazione del Regolamento di Attuazione del Titolo IV°, Capo III della L.R.T. 1/2005 - approvato con Decreto del P.G.R. n. 5/R del 09/02/2007 (vigente dal 16/04/2007) – si rimanda all’Allegato “E”.....	158
Art.6 Criteri interpretativi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente. ....	158
Art.7 Attività edilizia libera .....	161
<b>ALLEGATO “E” - Regolamento per il Territorio Rurale - Titolo IV°, Capo III° L.R. 1/2005 e D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R.....</b>	<b>162</b>
Art.1 Ambito di applicazione.....	162
Art.2 Caratteristiche costruttive comuni agli interventi in zona agricola.....	162
Art.3 Caratteristiche costruttive specifiche per gli edifici rurali ad uso abitativo e le abitazioni non agricole.....	164
Art.4 Caratteristiche costruttive specifiche per gli annessi agricoli.....	165
Art.5 Serre temporanee e serre con copertura stagionale.....	166
Art.6 Piccoli Annessi .....	167
Art.7 Definizione di unità fondiaria.....	168
Art.8 Installazione di manufatti precari .....	169
Art.8bis Installazione di manufatti precari non a servizio di aziende agricole .....	169
Art.9 Disciplina degli elementi accessori alle costruzioni .....	169
Art.10 Ricoveri per allevamenti di animali da cortile.....	173
Art.11 Movimenti di terra non assimilabili a quelli di piccola entità.....	173
Art.12 Norme per la realizzazione di impianti pubblici o di pubblico interesse.....	174
Art.13 Arredi vegetazionali .....	175
Art.14 Contenuti del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	176
Art.15 Deposito frazionamenti dei terreni in zona agricola. ....	176
<b>Allegato “F” - Misure preventive e protettive per l’accesso, il transito e l’esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. (D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R).....</b>	<b>180</b>
<b>Capo I - Disposizioni generali .....</b>	<b>180</b>
Art.1 Oggetto .....	180
Art.2 Ambito di applicazione.....	180
Art.3 Definizioni.....	181
<b>CAPO II – Documentazione e procedure.....</b>	<b>182</b>
Art.4 Elaborato tecnico della copertura .....	182
Art.5 Contenuti obbligatori dell’elaborato tecnico della copertura.....	183
Art.6 Adempimenti correlati all’Elaborato tecnico della copertura.....	184
Art.7 Criteri generali di progettazione .....	184
Art.8 Percorsi di accesso alla copertura.....	185
Art.9 Accessi alla copertura.....	185
Art.10 Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture.....	186
<b>ALLEGATO “G” - EDILIZIA SOSTENIBILE - Normativa di recepimento in materia di edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici (L.R.T. 1/05; L.R.T.n° 39/05 - D.L. 192/05).....</b>	<b>187</b>
Art.1 FINALITA’ .....	187
Art.2 Campo di applicazione .....	187
Art.3 Strumenti di progettazione e verifica della qualità .....	188
Art.4 Documentazione da allegare all’istanza per l’ottenimento degli incentivi .....	188
Art.5 Incentivi edificatori e deroghe.....	188
Art.6 Adempimenti per l’inizio dei lavori .....	190

Art.7 Adempimenti a fine lavori.....	191
Art.8 Varianti.....	192
Art.9 Modalita' di controllo e di verifica dei progetti presentati .....	192
Art.10 Inottemperanza .....	192

## **CAPITOLO I : NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### *Art.1 Natura del Regolamento Edilizio*

- 1.1 Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e dall'art. 64 della L.R. 1/2005 nell'esercizio della autonomia normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000, è atto normativo le cui prescrizioni hanno i caratteri della generalità e della astrattezza e sono finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse quale l'ordinato sviluppo edilizio in rapporto alla funzionalità, all'igiene, all'estetica ed alla tutela dei valori architettonici ed ambientali, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

### *Art.2 Oggetto del Regolamento Edilizio*

- 2.1 Il presente Regolamento disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le ulteriori materie, anche con carattere eminentemente locale, che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici e l'attività di vigilanza relativi al territorio comunale.
- 2.1 Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

### *Art.3 Contenuto del Regolamento Edilizio*

- 3.1 Il presente Regolamento:
- a) richiama la disciplina urbanistico-edilizia introdotta da norme di livello nazionale o regionale che prevale su quella di livello comunale;
  - b) recepisce la disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale o regionale la cui efficacia è rinviata all'espresso recepimento da parte delle fonti normative del Comune;
  - c) detta linee guida finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie;
  - d) esplicita, attraverso specifici allegati, aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica.
- 3.2 Le disposizioni, i riferimenti e rimandi di cui alla lettera a) sono riportati al solo fine della miglior completezza e comprensione del Regolamento, essendo tali norme obbligatorie ed operanti a prescindere dal loro recepimento nella normativa locale; in caso di modifiche o integrazioni a tale normativa nazionale o regionale, le norme richiamate nel Regolamento ed eventualmente modificate si intendono recepite nel presente Regolamento e ne sono parte integrante in sostituzione di quelle indicate, anche in assenza di esplicito atto di recepimento da parte del Comune.
- 3.3 Parimenti si intendono introdotte nel presente Regolamento e ne fanno parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.
- 3.1 Allegati



Gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Regolamento, disciplinano aspetti specifici e settoriali dell'attività, dettano criteri interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli Uffici. Il complesso degli allegati è costituito da:

- "A" Regolamento per l'installazione di strutture temporanee;
- "B" Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento;
- "C" Disposizioni applicative in materia di Barriere Architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi;
- "D" Criteri interpretativi ed applicativi di altre norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.
- "E" Regolamento per il territorio rurale ai sensi del Titolo IV, capo III della L.R. 1/2005 e D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R.
- "F" Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
- "G" "Edilizia Sostenibile" - Normativa di recepimento in materia di edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici (L.R.T. 1/05; L.R.T.n° 39/05 - D.L. 192/05)

## CAPITOLO II : PERMESSO DI COSTRUIRE ED ATTI SOSTITUTIVI DEL MEDESIMO

### *Art.4 Atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie*

- 4.1 Nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 77 della L.R. 1/2005, gli atti abilitanti alla esecuzione di opere edilizie, a seconda della natura ed entità delle medesime, sono soggetti:
- a) al rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 83 della stessa legge;
  - b) al deposito della Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 84 della stessa legge.
- 4.2 I progetti da allegare agli atti di cui al primo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti all'allegato "B" del presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.

### *Art.5 Soggetto competente al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie dei Permessi di Costruire*

- 5.1 Il soggetto cui compete il rilascio del Permesso di Costruire è il Dirigente del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica o, su sua delega, il Funzionario Responsabile del Procedimento.

### *Art. 6 Permesso di Costruire*

#### 6.1 OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE

- 6.1.1 Sono soggette al rilascio del Permesso di Costruire le opere indicate dall'art. 78 della L.R. 1/2005, in funzione dell'incidenza delle stesse sulle risorse essenziali del territorio.
- 6.1.2 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 109/94 ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.
- 6.1.3 Se il responsabile del procedimento rileva che l'istanza di Permesso di Costruire, seppure conforme a norme, leggi e regolamenti vigenti, riguarda interventi che, ai sensi degli artt. 77 e 79 della L.R. 1/2005, risultano assoggettati a D.I.A., informa il richiedente, ai sensi degli artt. 6 e seguenti della Legge 241/90, che la richiesta di Permesso di Costruire è da considerarsi nulla e lo invita ad integrare la richiesta con la Denuncia di Inizio Attività, in riferimento agli elaborati tecnici già allegati alla richiesta del Permesso di Costruire; trascorsi venti giorni dalla presentazione della D.I.A. ed assolti gli eventuali adempimenti di cui al successivo art. 7, i lavori possono essere regolarmente iniziati.

#### 6.2 PROCEDURE PER IL RILASCIO E TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- 6.2.1 Il Permesso di Costruire viene rilasciato dal soggetto di cui al comma 5.1 con le procedure di cui agli artt. 82 e 83 della L.R. 1/2005.
- 6.2.2 Nell'atto di Permesso di Costruire sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, rispettivamente pari ad un anno dal rilascio del permesso e tre anni dalla data di

inizio dei lavori. Ai sensi dell'art. 77 della L.R. 1/2005, un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

6.2.3 Dell'avvenuto rilascio del Permesso di Costruire viene data comunicazione al richiedente, specificando l'entità del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito della attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo con le modalità previste dall'art. 126 della L.R. 1/2005. Ove l'interessato non provveda alla corresponsione del contributo ed al ritiro del Permesso di Costruire entro un anno dalla data del rilascio, il Permesso medesimo decade automaticamente e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitante.

### 6.3 ACQUISIZIONE DI PARERI, NULLA OSTA ED ALTRI ATTI DI ASSENSO – CONVENZIONI OBBLIGATORIE

6.3.1 L'acquisizione di tutti i pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori, deve essere preliminare al rilascio del permesso di costruire; a tale acquisizione può provvedere direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta. In mancanza, gli adempimenti per l'acquisizione sono a carico del Comune.

6.3.2 La mancata acquisizione di detti atti di assenso o la pronuncia negativa anche di uno solo degli enti competenti al rilascio di pareri e/o autorizzazioni previsti per legge, è motivo ostativo al rilascio del permesso di costruire.

6.3.3 Ai sensi di quanto previsto dall'art. 82 comma 7 della L.R. 1/2005, sono fatte salve le procedure indicate nel D.P.R. 20 Ottobre 1998 n. 447 (*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 la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997 n. 59*) per le opere dallo stesso disciplinate. A tal proposito, con apposito atto di organizzazione in riferimento alla disciplina dello Sportello Unico per le Imprese, vengono disciplinati gli aspetti organizzativi e procedurali avuto riguardo all'esercizio delle competenze del Comune ed ai rapporti con le altre pubbliche amministrazioni interessate, nonché agli adempimenti necessari per le relative procedure. Nel rispetto della disciplina del presente regolamento e della citata L.R. 1/2005, l'Amministrazione, mediante appositi atti di organizzazione, adotta misure volte ad assicurare che per le pratiche ed i procedimenti diversi da quelli riconducibili allo sportello unico delle imprese, sia possibile rivolgersi ad uno sportello unico comunale.

6.3.4 Qualora l'interessato lo ritenga opportuno può richiedere pareri preventivi su progetti di opere edilizie alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale, fermo restando che detto parere non è mai necessario per il rilascio del Permesso di Costruire. Per l'inizio di una attività produttiva restano fermi gli obblighi di cui all'art. 48

del D.P.R. 303/56 in tutti i casi ivi disciplinati.

6.3.5 Il decorso del termine temporale per l'esercizio del potere di annullamento <sup>(1)</sup> delle autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 con la procedura dell'art. 159 dello stesso decreto <sup>(2)</sup>, costituisce condizione indispensabile per il rilascio del Permesso di Costruire.

6.3.6 Nel caso in cui le N.T.A. del P.R.G. assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione, il rilascio del permesso è subordinato alla stipula della convenzione medesima.

#### 6.4 DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER MANCATO INIZIO DEI LAVORI

6.4.1 Ove il titolare del Permesso di Costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso stesso, quest'ultimo decade automaticamente senza necessità di notifica o comunicazione al suo titolare. Con la decadenza, il Permesso viene a perdere ogni validità e per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesto un nuovo Permesso di Costruire.

6.4.2 All'eventuale nuova richiesta di Permesso di Costruire si applicheranno le norme generali in materia di permessi di costruire, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo permesso.

#### 6.5 OPERE NON ULTIMATE NEI TERMINI DI VALIDITA' DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

6.5.1 Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del Permesso di Costruire, questo decade automaticamente. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere oggetto di Permesso di costruire non ultimate, per l'esecuzione delle quali dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire.

6.5.2 Le opere non ultimate nel termine di validità del permesso, per le quali viene richiesto il permesso di costruire, saranno valutate in conformità alla urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio nuovo permesso.

#### 6.6 PROROGA DEI TERMINI DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

6.6.1 Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 77, comma terzo della L.R. 1/2005 può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;

---

<sup>(1)</sup> Potere già attribuito al Ministero dei Beni Culturali e Ambientali dall'art. 82, comma 9, ultimo comma, del D.P.R. 24 luglio 1977, nr. 616, come modificato dall'art.1 della legge 8 agosto 1985, nr. 431 ed oggi attribuito allo stesso Ministero *dall'art. 159 del D.Lgs. 42/2004 mm.ii.*

<sup>(2)</sup> già art.7 della L. 1497/39 e art. 151 del D.Lgs. 490/99.

- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;
  - situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire.
- 6.6.2 Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, il titolare del permesso di costruire può presentare apposita istanza di proroga, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.
- 6.6.3 La proroga, in conseguenza della eccezionalità degli eventi che ne costituiscono il presupposto, viene accordata prescindendo dalla conformità del titolo abilitativi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del Permesso di costruire.
- 6.6.4 Il permesso di costruire è inoltre prorogabile, anche non ricorrendo alcuno dei casi di cui ai punti precedenti, quando le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria; in tale eventualità i termini temporali di validità del titolo abilitativo non possono essere prorogati oltre dodici mesi dalla originaria scadenza.

#### *Art.7 Denuncia di Inizio Attività*

- 7.1 OPERE SOGGETTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' E PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLA STESSA
- 7.1.1 Sono sottoposti a D.I.A. le opere e gli interventi elencati all'art. 79 della L.R. 1/2005 e sono eseguiti con le modalità e le procedure stabilite dagli artt. 82 e 84 della stessa legge regionale nonché dal presente regolamento.
- 7.1.2 Per quanto riguarda gli interventi di cui all'art. 79, comma 2, lettera d), punto 3) della L.R. 1/2005, si fa presente che:
- l'eventuale deroga agli indici urbanistici deve intendersi riferita alla capacità edificatoria, come definita all'art. 38 del presente Regolamento, ed opera nei confronti delle sole addizioni per servizi igienici, i quali non dovranno comunque superare di oltre il 15% le superfici minime prescritte dal presente Regolamento (fermo restando che i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali non sono da computarsi ai fini della S.U.L. e che non necessitano pertanto di deroga);
  - la deroga medesima non opera nei confronti degli interventi ammissibili sugli edifici in funzione della loro classificazione di P.R.G., la quale può risultare ostativa a qualsiasi tipo di addizione;
  - l'eventuale rialzamento del sottotetto non rientra mai tra gli interventi cui sia applicabile la deroga e pertanto è ammissibile soltanto nei limiti della capacità edificatoria dell'edificio o dell'area e nel rispetto della classificazione prevista dal P.R.G.
- 7.1.3 La D.I.A. è corredata dal progetto delle opere, costituita dagli elaborati e documenti prescritti dal presente Regolamento per l'intervento ricorrente e dalla dettagliata relazione di cui all'art. 84, comma 1, lettera a) della L.R. 1/2005 resa sugli appositi

modelli forniti dall'Amministrazione Comunale, reperibili presso gli uffici comunali e disponibili nella Rete Civica del Comune di Orbetello. La relazione asseverata a firma del tecnico abilitato a corredo della D.I.A. dovrà contenere esplicita dichiarazione in merito all'appartenenza dell'intervento ad una delle categorie contemplate nelle casistiche di cui all'art. 79 della L.R. 1/2005.

- 7.1.4 A corredo della D.I.A. deve altresì essere prodotto l'apposito modello ISTAT, debitamente compilato, nel caso in cui l'intervento preveda incremento di volume o di S.U.L.
  - 7.1.5 Nel caso in cui l'intervento richieda la preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati ai sensi dell'art. 79, comma 4 della L.R. 1/2005, gli stessi, se di competenza di soggetti diversi dal Comune, devono essere allegati alla Denuncia di Inizio Attività al momento della presentazione della stessa ed essere espressamente citati nell'apposito modello fornito gratuitamente dal Comune, reperibile presso gli uffici comunali e disponibile nella Rete Civica del Comune di Orbetello.
  - 7.1.6 La D.I.A. è efficace a partire dalla data di ottenimento dell'ultimo atto di assenso; pertanto, i lavori potranno iniziare una volta trascorsi venti giorni dall'ottenimento degli atti di assenso e da tale data decorrono anche i termini di inizio e fine lavori.
  - 7.1.7 Entro venti giorni dall'ottenimento degli atti di assenso sopraccitati dovrà altresì essere corrisposto il contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005, se dovuto. In questo caso, il progetto deve essere corredato da apposito elaborato grafico e analitico del calcolo delle volumetrie e delle superfici (determinate con le modalità previste dal presente regolamento), nonché dal calcolo del contributo stesso con applicazione delle tariffe vigenti al momento della denuncia stessa.
  - 7.1.8 Qualora i lavori siano iniziati prima dei venti giorni decorrenti dalla data di presentazione della D.I.A. oppure dalla data di deposito delle integrazioni ove richieste ai sensi dell'art. 82, comma 3 della L.R. 1/2005, si applicano le sanzioni previste dal Titolo VIII della stessa legge regionale per le opere eseguite in assenza di titolo.
- 7.2 DECADENZA DELLA D.I.A. PER MANCATO INIZIO DEI LAVORI
- 7.2.1 Ove il titolare della D.I.A. non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dalla data di efficacia della stessa, questa decade di diritto; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere asseverate e per l'esecuzione delle stesse deve essere presentata una nuova D.I.A. La conformità della nuova D.I.A. alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in base alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.
  - 7.2.2 Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto della D.I.A. originaria, la nuova D.I.A. può fare riferimento agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. decaduta.

7.3 DECADENZA DELLA D.I.A. PER MANCATA ULTIMAZIONE DEI LAVORI ENTRO IL TERMINE PREVISTO DALLA LEGGE

7.3.1 Nel caso che i lavori regolarmente iniziati non siano stati ultimati entro il termine di validità della D.I.A., la stessa decade di diritto per le opere non ultimate; con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare.

7.3.2 Quando non sussistano i presupposti per la concessione della proroga di cui all'art. 77, comma 3 e 7 della L.R. 1/2005 per l'esecuzione delle parti non ultimate, deve essere presentata una nuova D.I.A.; la conformità della nuova D.I.A. alla normativa urbanistico-edilizia deve essere valutata in base alla disciplina vigente alla data di efficacia della stessa.

7.3.3 Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto della D.I.A. originaria, la nuova D.I.A. può fare riferimento agli elaborati grafici allegati alla D.I.A. decaduta.

7.4 PROROGA DEI TERMINI DI DECADENZA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

7.4.1 Il termine di ultimazione dei lavori della Denuncia di inizio attività, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 77, comma settimo della L.R. 1/2005 può essere prorogato, negli stessi casi e con le stesse modalità previste nell'art. 6.6 e sottocommi del presente R.E.C.

*Art.8 Varianti in corso d'opera*

8.1 Alle opere in corso di esecuzione a seguito di permessi di costruire, nonché nel caso di D.I.A. edilizie, è possibile apportare varianti con le modalità di cui all'art. 83, comma 12 e dall'art. 84, comma 3 della L.R. 1/2005.

8.2 In caso di varianti di cui all'art. 83, comma 12 e cioè delle cosiddette "varianti finali" (*definitiva consistenza*), contestualmente al deposito del progetto deve essere presentata specifica asseverazione da parte del tecnico che attesti la sussistenza dei requisiti di cui al sopraccitato articolo.

*Art.9 Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria*

9.1 ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' DI CUI ALL'ART. 140 DELLA L.R. 1/2005

9.1.1 Il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria possono essere rilasciati dal Comune ai sensi e con le procedure di cui all'art. 140 della L.R. 1/2005 e producono gli effetti **ai fini** penali previsti dall'art. 36 del D.P.R. 380/2001 soltanto se l'intervento realizzato è conforme agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio, nonché al regolamento edilizio vigenti, sia al momento della realizzazione dell'opera che al momento della presentazione della domanda.

9.1.2 Per gli interventi che non hanno rilevanza penale, la sanzione da corrispondere sarà pari ad una somma da determinarsi secondo quanto disposto dal Titolo VIII della L.R.

1/2005, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di cui al Titolo VII della stessa legge.

9.1.3 In caso di sanatoria parziale, la misura della sanzione dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè tutte le opere che sono funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo; la sanzione non deve invece applicarsi per quelle opere che, seppure strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.

9.1.4 Il rilascio del Permesso di Costruire o dell'Attestazione di Conformità in sanatoria, nel caso di interventi in corso d'opera, è subordinato alla dimostrazione che le opere già eseguite non sono di per sé difformi dalle vigenti disposizioni in materia edilizia, al momento della esecuzione ed al momento della presentazione dell'istanza, ancorché la piena conformità possa essere ottenuta solamente attraverso le necessarie opere di completamento, da eseguirsi entro un congruo termine fissato con apposita ordinanza.

9.1.5 Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. 118 della L.R. 1/2005 (Rilascio dei permessi di costruire e attestazioni di conformità in sanatoria nelle zone sismiche).

## 9.2 OPERE NON SANABILI AI SENSI DELL'ART. 140 DELLA L.R. 1/2005 – SANATORIA GIURISPRUDENZIALE

9.2.1 Per le opere eseguite in assenza di atto abilitante e non sanabili con la procedura di cui ai commi precedenti, trovano applicazione le sanzioni e procedure previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 e dal Titolo IV del D.P.R. 380/2001, fermo restando quanto previsto dall'art. 40, comma 1 della Legge 47/1985 per gli interventi in parziale difformità dal titolo abilitante, per i quali si applicano le sanzioni vigenti al momento in cui l'abuso è stato commesso.

Resta ferma la possibilità della cosiddetta "*sanatoria giurisprudenziale*" per le opere conformi alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento dell'istanza ma contrastanti con quella vigente al momento dell'esecuzione delle opere. In questo caso la conformità dell'opera realizzata alla disciplina urbanistico-edilizia vigente deve essere verificata non soltanto al momento della presentazione dell'istanza, ma anche al momento del rilascio dell'atto.

9.2.2 Il rilascio della sanatoria giurisprudenziale è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione, di una somma pari a quella prevista per il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria e comunque non inferiore a 516,00 Euro.

9.2.3 In caso di sanatoria parziale, la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto di sanatoria, includendo cioè anche tutte le opere che siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo; la sanzione non deve invece applicarsi per quelle opere che, seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo, non hanno con le stesse uno specifico nesso funzionale.

9.2.4 Il pagamento della somma di cui ai punti precedenti ed il rilascio della c.d. "*sanatoria giurisprudenziale*" regolarizza esclusivamente gli aspetti amministrativi delle opere abusivamente eseguite e non produce alcun effetto di estinzione del reato penale.



Detto presupposto è esplicitamente riportato nell'atto abilitante.

- 9.2.5 Il rilascio dell'atto abilitante in sanatoria comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. 118 della L.R. 1/2005.

9.3 SANATORIA GIURISPRUDENZIALE CON OPERE DI COMPLETAMENTO O ADEGUAMENTO

- 9.3.1 Nel caso in cui la sanatoria giurisprudenziale non sia ottenibile perché le opere, al momento della presentazione della istanza, non sono completate ovvero sono parzialmente difformi dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia, è comunque possibile presentare un'istanza di sanatoria giurisprudenziale con impegno alla realizzazione di opere di completamento (adeguamento), da attuare con separata pratica edilizia, finalizzate a conseguire la conformità dell'intervento alla vigente disciplina edilizio-urbanistica, in analogia con quanto disposto dall'art.33, primo comma del D.P.R. 380/2001.
- 9.3.2 Fino all'avvenuto accertamento della giusta esecuzione delle opere di completamento (adeguamento), l'atto abilitante sarà rilasciato parzialmente in sanatoria e sarà efficace solo al momento dell'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto di completamento.
- 9.3.3 L'abitabilità/agibilità degli immobili deve essere attestata nei casi e con le modalità previsti dall'art. 86 della L.R. 1/2005 anche quando la legge regionale preveda l'applicazione di sanzioni amministrative in luogo della demolizione o della rimessa in pristino delle opere abusivamente eseguite.

9.4 OPERE PER LE QUALI NON NECESSITA ISTANZA DI SANATORIA

- 9.4.1 Per le opere abusive ultimate nei termini temporali previsti per l'ammissibilità di istanze di condono dalla Legge 724/94 e per le quali non sia stata presentata istanza di sanatoria, le sanzioni amministrative previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 debbono essere applicate solamente quando si tratti di opere realizzate in totale difformità o in assenza di Permesso di Costruire ovvero con variazioni essenziali così come definite dall'art. 132 della L.R. 1/2005.
- 9.4.2 In tutte le ipotesi diverse da quelle sopra precisate, in assenza di domanda di condono, si dovrà applicare il regime sanzionatorio in vigore al momento dell'esecuzione dell'abuso.
- 9.4.3 Le opere realizzate in difformità rispetto al Permesso di Costruire per le quali sia stato rilasciato certificato di abitabilità o agibilità non "ai soli fini igienici" non necessitano di alcun provvedimento esplicito di sanatoria, stante il lungo tempo ormai trascorso dall'ultimazione delle opere e la conseguente assenza di pubblico interesse, concreto ed attuale, alla rimessa in pristino od al sanzionamento. Ciò in quanto l'esistenza del certificato costituisce presunzione che le difformità furono considerate all'epoca irrilevanti e quindi non perseguibili in via amministrativa.
- 9.4.4 Le norme di cui ai commi precedenti non si applicano alle difformità che abbiano comportato incremento di S.U.L.
- 9.4.5 Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

*Art.10 Opere da eseguirsi con procedura di urgenza*

- 10.1 Potranno essere iniziate in assenza di Permesso di Costruire o D.I.A. :  
— le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;  
— le opere che presentino documentabile carattere di necessità ed urgenza.
- 10.2 Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore deve essere data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, dell'inizio delle opere, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 20 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di Permesso di Costruire oppure con il deposito di Denuncia di Inizio Attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.
- 10.3 Alle disposizioni di cui al comma precedente può farsi eccezione per le opere non sanzionabili di cui al primo comma dell'art. 10 della Legge 47/85 e cioè per quelle eseguite in assenza di autorizzazione in dipendenza di calamità naturali o di avversità atmosferiche dichiarate di carattere eccezionale.
- 10.4 In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della DIA, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e devono essere perseguite di conseguenza.

*Art.11 Progetti di opere edilizie: modalità e documentazione*

- 11.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE
- 11.1.1 Le domande di Permesso di Costruire e le D.I.A., vengono redatte sugli appositi moduli a stampa gratuitamente forniti dall'Amministrazione Comunale. Le domande devono essere corredata dal progetto, costituito dagli elaborati prescritti dal presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento.
- 11.1.2 Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da chi ha titolo a richiedere l'atto abilitante e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, il quale assume ogni responsabilità relativa.
- 11.1.3 Le istanze con le quali si autocertifica il possesso del titolo a richiedere l'intervento edilizio e le dichiarazioni/asseverazioni del professionista incaricato vengono presentate secondo le modalità di invio e sottoscrizione previste dal D.P.R. 445/2000. Nel caso di presentazione personale agli uffici comunali competenti, queste devono essere sottoscritte in presenza del soggetto preposto a riceverle previa presentazione di un documento di identità. Nel caso in cui dette istanze e dichiarazioni sostitutive vengano inviate per posta, fax ovvero tramite terza persona, deve essere allegata la fotocopia di un documento di identità valido del sottoscrittore.
- 11.1.4 Il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei medesimi, quando non indicati sin dal momento della richiesta, devono essere inderogabilmente nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere immediatamente comunicate per iscritto al soggetto di cui al comma 5.1, contestualmente, dal titolare dell'atto abilitante e dagli interessati.
- 11.1.5 I progetti devono contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la con-

formità al P.R.G., al presente Regolamento ed alla restante normativa in materia edilizia ed urbanistica.

11.1.6 La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nell'Allegato "B" al presente Regolamento. Dette prescrizioni potranno essere modificate in funzione di mutate esigenze operative e funzionali con motivata Determinazione del Dirigente del Servizio competente.

11.2 PROGETTI INCOMPLETI

11.2.1 Qualora il responsabile del procedimento accerti che la documentazione è incompleta o comunque che la stessa non è sufficiente ai fini dell'esame del progetto, provvederà a richiedere all'interessato, una ed una sola volta, gli atti o elaborati mancanti.

11.2.2 Nel caso in cui l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica. Qualora la natura o complessità degli atti richiesti ad integrazione lo giustifichino, su motivata richiesta dell'interessato potranno essere assegnati termini temporali maggiori.

*Art.12 Contributo del permesso di costruire*

Il contributo relativo alle esecuzione di opere edilizie, inclusa la casistica degli interventi a titolo gratuito, è disciplinato dal Titolo VII della L.R. 1/2005.

L'Amministrazione comunale con apposita disciplina può regolamentare le modalità di rateizzazione dei contributi di cui al presente articolo.

*Art. 13 Progetti con procedimento di Sportello Unico Attività Produttive (D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 come modificato dal D.P.R. 440/00)*

Sono fatte salve le norme e le procedure indicate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 (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'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59) e successive modificazioni ed integrazioni e quelle previste dalle relative regolamentazioni comunali di attuazione qualora in contrasto con le norme del presente regolamento.

### CAPITOLO III : COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

#### *Art.14 Commissione Comunale per il Paesaggio*

- 14.1 Per l'esame di domande di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 <sup>(3)</sup> e ss.mm.ii, è istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio e ambientali composto da tre membri.
- 14.2 I tre membri sono nominati dal Consiglio comunale, con voto limitato a due, e sono scelti, sulla base di curriculum da allegare al provvedimento deliberativo, tra :
- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;
  - b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;
  - c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso del titolo di studio richiesto per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.
- 14.3 La Commissione Comunale per il Paesaggio si esprime a maggioranza con parere motivato in materia di protezione delle bellezze naturali. Detto parere può essere richiesto non solo per l'esecuzione di opere che comportino modifica dello stato dei luoghi sottoposti a tutela ambientale, ma anche per modificazioni dell'ambiente e del paesaggio non derivanti da opere edilizie.
- 14.4 Il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio viene espresso con la presenza di almeno due membri. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri stessi e delle relative motivazioni.
- 14.5 I membri esperti dureranno in carica tre anni, possono essere rieletti una sola volta ma non potranno essere rieleggibili per due trienni consecutivi.
- 14.6 Qualora la Commissione risultasse incompleta per dimissioni dei membri elettivi, o per la stessa variazione della sua composizione, il Consiglio comunale provvederà a deliberare immediatamente la nomina dei membri mancanti per completare la Commissione in carica con le modalità di cui alla precedente nomina. I nuovi membri eletti saranno anche essi rinnovati alla scadenza del mandato relativo all'intero gruppo di esperti.
- 14.7 Le funzioni di Presidente vengono svolte dal componente più anziano della Commissione stessa.
- 14.8 La Commissione Comunale per il Paesaggio si riunisce di regola una volta al mese e comunque ogni qualvolta venga ritenga opportuno per le esigenze del Servizio Edilizia Privata.
- 14.9 Le adunanze sono valide quando interviene la maggioranza dei componenti aventi diritto al voto. Le deliberazioni vengono prese a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 14.10 Sarà relatore della Commissione Comunale per il Paesaggio il Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata coadiuvato dall'Istruttore delle pratiche all'esame del collegio.
- 14.11 Le funzioni di Segretario della Commissione Comunale per il Paesaggio saranno svolte da personale all'uopo designato dal Responsabile del Servizio competente.

---

<sup>(3)</sup> già art. 7 della L. 1497/39 e art. 151 del D.Lgs. 490/99

- 14.12 Saranno considerati dimissionari i membri che, senza giustificato motivo, restino assenti per più di tre sedute consecutive.
- 14.13 I componenti della Commissione non potranno essere presenti all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali essi siano comunque interessati.
- 14.14 La Commissione Comunale per il Paesaggio si esprime sia sulla conformità di quanto richiesto alle vigenti disposizioni legislative in materia paesaggistica, sia sulla qualità edilizia del progetto presentato e sulla compatibilità dello stesso con il contesto urbano e/o territoriale in cui è inserito.
- 14.15 Il parere della Commissione è consultivo e non costituisce presunzione del rilascio della autorizzazione paesaggistica che è riservato esclusivamente al soggetto di cui al comma 5.1, il quale può assumere determinazioni difformi dandone puntuale motivazione.
- 14.16 Ogni qualvolta vengano sottoposte all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio istanze di condono edilizio, alle riunioni del Collegio parteciperà anche il Responsabile dell'Ufficio Speciale Condono o da suo delegato, con compiti di relatore.

*Art.15 Progetti da sottoporre al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio*

- 15.1 Sono sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio i progetti ricadenti in zona sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (4) quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela, così come individuati nei decreti ministeriali istitutivi del vincolo medesimo.
- 15.2 Sono inoltre sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio i progetti ricadenti in altre zone per le quali la legislazione vigente prescriva il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 (5) e ss.mm.ii., sempre che i progetti medesimi incidano sui valori tutelati dalla legislazione istitutiva del vincolo.
- 15.3 Non sono sottoposti all'esame della Commissione Comunale per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., i progetti degli interventi che non comportano modifiche esterne nonché i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici (si considerano tali, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio o al complesso immobiliare quali chiostrini, cortili, chiostrine, e simili).
- 15.4 Gli interventi non soggetti ad autorizzazione ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii., ovvero rientranti nella fattispecie dell'art. 149 dello stesso decreto come integrato dal D.Lgs 63/2008, potranno essere definiti e concordati tra l'Amministrazione comunale e la competente Soprintendenza mediante sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa.

*Art.16 Ordine del giorno dei lavori*

- 17.1 L'ordine del giorno dei lavori della Commissione Comunale per il Paesaggio viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione della completa documentazione dei progetti da sottoporre all'esame.

---

(4) già L. 1497/39 e D.Lgs. 490/99

(5) già art. 7 della L. 1497/39 e art. 151 del D.Lgs. 490/99

## CAPITOLO IV : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

### *Art.17 Piani Urbanistici Attuativi*

- 17.1 I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
- 17.2 I Piani Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata; il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dal Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005. e dal presente Regolamento. Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:
- a) Lottizzazioni di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e art. 70 della L.R. 1/2005;
  - b) Piani per edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/1962 e art.71 della L.R.1/2005;
  - c) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e art. 72 della L.R.1/2005;
  - d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 28 della L. 457/1978, al Titolo II della L.R. 59/1980 e art. 73 della L.R.1/2005;
  - e) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 398/1993 convertito nella L. 493/1993 ;
  - f) Programmi complessi di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 74 della L.R. 1/2005;
  - g) Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- 17.3 Per i Piani particolareggiati di lottizzazione ed i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli di dettaglio, nonché quelle previste nelle NTA norme del Regolamento Urbanistico. Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di Piano Attuativo valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
- 17.4 Nel caso in cui i Piani Attuativi contrastino con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, i piani attuativi sono adottati ed approvati contestualmente o successivamente alle varianti a tali strumenti.
- 17.5 Nella formazione dei piani attuativi deve essere svolta un'attività di valutazione integrata e di partecipazione.

### *Art.18 Lottizzazioni (art. 70 L.R.T. 1/05)*

- 18.1 I Piani di lottizzazione di iniziativa privata sono obbligatori per i nuovi insediamenti soltanto nelle aree specificatamente indicate nelle tavole dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente.
- 18.2 Con apposita deliberazione di Giunta, il Comune può invitare i proprietari degli immobili compresi nei perimetri fissati a presentare un Piano di lottizzazione nonché lo schema di convenzione entro un termine non inferiore a sessanta giorni, trascorsi i quali il Comune può procedere alla formazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, all'interno dei perimetri di cui al primo periodo del presente comma. Il Comune, in sede di approvazione del Piano di lottizzazione può, ove se ne ravvisi il pubblico interesse, permettere lo scorporo dal perimetro dell'intervento di aree e/o edifici con le modalità e limitazioni prescritte dalle norme, dello Strumento di Pianificazione

Comunale vigente

*Art.19 Piani di Recupero di iniziativa privata*

- 19.1 I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/1978 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle norme dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente, dal Regolamento Urbanistico o dal presente Regolamento; l'individuazione delle zone di recupero avviene in riferimento alle categorie di degrado di cui all'art. 73 della L.R. 1/2005;
- 19.2 I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 50% degli immobili interessati, con le modalità fissate dall'art. 66 della L.R. 1/2005.

*Art.20 Elaborati dei Piani di lottizzazione (P.d.L.)*

Ciascuno dei Piani di cui agli articoli precedenti deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa. Sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;
- c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre, spazi di uso pubblico, destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente e la normativa del presente Regolamento;
- d) elaborato grafico che illustri gli allineamenti, gli spazi di uso pubblico, le destinazioni d'uso dei locali e dia atto della verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente e la normativa del presente Regolamento;
- e) planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al Comune;
- f) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.d.L., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d".
- g) relazione geologico-tecnica redatta ai sensi della vigente normativa di settore;
- h) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano attuativo;
- i) relazione tecnica illustrativa;
- j) norme tecniche di attuazione;
- k) schema della convenzione.
- l) Computo metrico estimativo;
- m) Quadro economico di spesa
- n) Il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità delle leggi statali e regionali

*Art.21 Elaborati dei Piani di Recupero*

Il Piano deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa; sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti e relativa documentazione fotografica;
- c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre; spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente e la normativa del presente Regolamento;
- d) elaborato grafico che illustri gli allineamenti, gli spazi di uso pubblico, le destinazioni d'uso dei locali e dia atto della verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente e la normativa del presente Regolamento;
- e) planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al Comune;
- f) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d".
- g) relazione geologico-tecnica redatta ai sensi della vigente normativa di settore
- h) documentazione fotografica;
- i) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo piano attuativo;
- j) relazione tecnica illustrativa completa di descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati Al Piano ;
- k) norme tecniche di attuazione;
- l) schema della Convenzione;
- m) computo metrico estimativo;
- n) Quadro economico di spesa
- o) Atti attestanti la legittimità degli immobili
- p) Il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità delle leggi statali e regionali

*Art.22 Convenzioni*

Le Convenzioni relative ai piani di cui agli articoli precedenti devono prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dallo Strumento di Pianificazione Comunale vigente;
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, della esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano, anche se il costo per l'esecuzione delle stesse fosse superiore alla quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo fissato dalle tabelle di cui all'art. 127 della L.R.1/2005; il valore



delle opere eseguite, computato sulla base di apposito prezzario comunale, deve essere scomputato dal contributo di cui all'art. 120, relativo alle opere di urbanizzazione primaria, della sopraccitata L.R.1/2005, escludendo le spese di trasferimento al Comune. Qualora il valore delle opere eseguite sia inferiore al contributo dovuto, la differenza dovrà essere versata pro-quota, congiuntamente alla quota dovuta per la urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione, al momento del ritiro o del formarsi dei singoli titoli abilitanti. Nulla è dovuto da parte del Comune in caso che il valore delle opere eseguite superi la quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo di cui al sopraccitato art. 127.

- c) il riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti;
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e dai relativi atti del Comune di recepimento delle stesse;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
- i) Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/1978.

*Art.23 Progetti soggetti a titolo abilitativi diretto accompagnati da convenzione o atto d'obbligo*

Qualora gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo territoriale prevedano progetti soggetti a titolo abilitativi diretto accompagnati da convenzione o atto d'obbligo, devono essere presentati, ai fini del rilascio di detto titolo, dai seguenti elaborati minimi:

- a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- b) rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:1.000 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica;
- c) progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, orientamento, ombre, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni dello Strumento di Pianificazione Comunale vigente e la normativa del presente Regolamento;
- d) planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle opere di urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che devono essere cedute al Comune;
- e) planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria devono essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d";
- f) relazione geologico-tecnica redatta ai sensi della vigente normativa di settore;

OTTOBRE 2014

- g) eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari dell'intervento;
- h) relazione tecnica illustrativa;
- i) schema della Convenzione;
- j) computo metrico estimativo;
- k) Quadro economico di spesa,
- l) Il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e le modalità delle leggi statali e regionali

## CAPITOLO V : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

### *Art.24 Definizioni edilizie ed urbanistiche.*

- 24.1 Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, degli strumenti di pianificazione territoriali e degli atti di governo del territorio del Comune e di ogni norma o atto avente effetto sul territorio, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli da 25 a 42.
- 24.2 Si considerano parametri urbanistici quelli espressamente prescritti come tali dalle N.T.A. ai fini dell'attuazione delle previsioni del P.R.G. vigente, cioè :
- Superficie territoriale (S.T.)
  - Superficie fondiaria (S.F.)
  - Superficie delle opere di urbanizzazione primaria (S.1.)
  - Superficie delle opere di urbanizzazione secondaria (S.2.)
  - Unità immobiliare (U.I.)
  - Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)
  - Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)
  - Superficie utile lorda (S.U.L.)
  - Superficie coperta (S.C.)
  - Rapporto di copertura (R.C.)
  - Altezza massima del fabbricato (H.M.)
  - Parcheggi di urbanizzazione primaria (P.P.U.)
  - Parcheggi di pertinenza degli edifici (P.P.R.)
  - Minima Unità Operativa (M.U.O.)
  - Verde di urbanizzazione primaria (V.p.)

### *Art.25 Superficie territoriale (S.T.)*

E' la superficie delle aree perimetrate sulle planimetrie di P.R.G. nelle quali lo stesso P.R.G. si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata, caso per caso, nelle planimetrie di P.R.G. e/o nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

### *Art.26 Superficie fondiaria (S.F.)*

E' la superficie dell'area compresa in zone a destinazione omogenea, utilizzabile a fini edificatori, misurata al netto delle strade e degli spazi destinati al pubblico transito e/o in generale al pubblico uso.

### *Art.27 Superficie delle opere di urbanizzazione primaria (S.1.)*

E' la superficie delle opere di urbanizzazione primaria, calcolata in base ai minimi previsti dalla legislazione vigente.

Le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e ai sensi dell'art. 37 della L.R. 1/05, sono le seguenti:

- strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili
- spazi di sosta o di parcheggio

- fognature
- rete idrica
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato
- cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni;
- Infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative (art. 86 comma 3 del D.Lgs. 259/03);

*Art.29 Superficie delle opere di urbanizzazione secondaria (S.2.)*

E' la superficie delle opere di urbanizzazione secondaria, calcolata in base ai minimi previsti dalla legislazione vigente.

Le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art.16 del D.P.R. 380/2001 e ai sensi dell'art. 37 della L.R. 1/05, sono le seguenti::

- asili nido e scuole materne
- scuole dell'obbligo
- mercati di quartiere
- uffici comunali
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- centri sociali ed attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani
- aree verdi di quartiere
- opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate
- strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

*Art.30 Unità immobiliare (U.I.)*

Per unità immobiliare si intende la minima entità edilizia, censita nel catasto urbano, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui è censita (es: alloggio, negozio, laboratorio etc).

*Art.31 Superficie utile lorda (S.U.L.)*

- 31.1 E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali, sia portanti che di semplice partizione, (murature, locali di servizio, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione delle superfici elencate al successivo comma 31.3.
- 31.2 Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano sia agli interventi di nuova edificazione che agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con le specifiche di cui ai commi successivi, nonché agli interventi di E.R.P. sovvenzionati e convenzionati, ai P.U.E., ai P.d.R. ed a tutti gli strumenti urbanistici attuativi comunque denominati, se non diversamente disposto nella

specifica disciplina relativa all'edilizia sovvenzionata e agevolata o di specifici piani di settore.

31.3 Dal computo della S.U.L. devono essere escluse le seguenti superfici:

- a) i porticati a piano terreno di uso pubblico o condominiale (con vincolo di destinazione); i porticati di uso pubblico dovranno essere accessibili direttamente e liberamente da vie, strade e spazi pubblici in genere;
- b) i porticati e le logge a servizio delle abitazioni civili e rurali, limitatamente ad una superficie, calcolata con riferimento al perimetro determinato dalle strutture verticali portanti, complessivamente non superiore al 30% della S.U.L. del piano cui sono asserviti, con riferimento alla singola unità immobiliare, e con un minimo comunque di 10 mq.
- b1) i porticati e le logge a servizio degli esercizi di strutture commerciali e di somministrazione, limitatamente ad una superficie, calcolata con riferimento al perimetro determinato dalle strutture verticali portanti, complessivamente non superiore al 30% della S.U.L. del piano cui sono asserviti, con riferimento alla singola unità immobiliare, e con un minimo comunque di 10 mq. Logge e porticati, dovranno essere realizzati con materiali leggeri, in modo da poter essere adattate alle esigenze stagionali, adottando comunque materiali e tipologie che assicurino la compatibilità tipologica e morfologica con l'edificio di cui sono a servizio.
- b2) i porticati e le logge a servizio delle strutture di servizio, limitatamente ad una superficie calcolata con riferimento al perimetro determinato dalle strutture verticali portanti, complessivamente non superiore al 30% della S.U.L. del piano cui sono asserviti, con riferimento alla singola unità immobiliare, e con un minimo comunque di 10 mq. Logge e porticati, dovranno essere realizzati con materiali leggeri adottando tipologie che assicurino la compatibilità morfologica con l'edificio di cui sono a servizio.
- b3) i porticati e le logge a servizio di attività artigianali finalizzate alla produzione di alimenti, poste all'interno di tessuti prevalentemente residenziali, limitatamente ad una superficie, calcolata con riferimento al perimetro determinato dalle strutture verticali portanti, complessivamente non superiore al 30% della S.U.L. del piano cui sono asserviti, con riferimento alla singola unità immobiliare, e con un minimo comunque di 10 mq. Logge e porticati, dovranno essere realizzati con materiali leggeri, in modo da poter essere adattate alle esigenze stagionali, adottando comunque materiali e tipologie che assicurino la compatibilità tipologica e morfologica con l'edificio di cui sono a servizio.
- c) i porticati e le logge a servizio delle strutture ricettive alberghiere, limitatamente ad una superficie, calcolata con riferimento al perimetro determinato dalle strutture verticali portanti, complessivamente non superiore al 40% della S.U.L. del piano cui sono asserviti, con riferimento alla singola unità immobiliare, e con un minimo comunque di 10 mq.
- d) dei balconi e delle terrazze;
- e) le superfici sottotetto con altezza utile inferiore a mt. 1,80;
- f) le pensiline con aggetto fino a ml. 3,50;
- g) dei locali per volumi tecnici (se progettati secondo le modalità di cui all'art. 41 del presente regolamento), gli androni di ingresso e i pozzi scala condominiali compreso gli ascensori a servizio di almeno n. 4 unità immobiliari a destinazione residenziale o/e direzionale, passerelle e ballatoi, ecc. (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono S.U.L. quando

- interni a singole unità immobiliari);
- h) del piano interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e fino ad un massimo del 50% del volume fuori terra; costituisce S.U.L. il piano interrato ottenuto attraverso un rialzamento del piano di campagna superiore a 50cm. rispetto alla minima quota del terreno originario o alla minima quota assegnata nelle aree di nuovo impianto;
  - i) del piano interrato o seminterrato esclusivamente finalizzato alla realizzazione di parcheggi pertinenziali, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dall'art. 68; costituisce S.U.L. il piano interrato o seminterrato ottenuto attraverso un rialzamento del piano di campagna superiore a 50 cm. rispetto alla minima quota del terreno originario o alla minima quota assegnata nelle aree di nuovo impianto;
  - j) dei cavedi, degli scannafossi di larghezza utile non superiore a mt.0,80, delle chiostrine e simili;
  - k) porticati eccedenti la quota di cui alla lettera "b" che vengano realizzati al piano terreno o seminterrato al fine di conseguire il livello di protezione idrogeologica imposto dalle N.T.A. del P.R.G. per i soprastanti locali di abitazione permanente;
- 31.4 Costituisce S.U.L. il piano sottotetto od i locali sottotetto che risultino accessibili e/o utilizzabili, ad esclusione dello spazio sottotetto necessario per l'accesso alla copertura nel rispetto delle prescrizioni dettate dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 62/R del 23/11/2005. Lo spazio sottotetto realizzato per l'accesso alla copertura in condizioni di sicurezza, al fine di non costituire S.U.L., non potrà comunque avere superficie utile superiore a 4,00mq.
- 31.5 Ai fini del calcolo dell'altezza utile per i locali sottotetto, si considera quella esistente tra l'estradosso del solaio - soffitto dell'ultimo piano abitabile e l'intradosso della copertura piana o inclinata, senza tener conto di eventuali solai o controsoffitti interposti fra essi.
- 31.6 Per piano interrato, ai fini del presente articolo, si intende un piano che abbia l'intradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, a quella del marciapiede circostante l'edificio o in mancanza a quota inferiore a quella del terreno circostante;
- 31.7 Per piano seminterrato, ai fini del presente articolo, si intende il piano che abbia l'intradosso del relativo solaio di copertura, ad una quota media non superiore a +1,20 ml. rispetto a quella del marciapiede circostante l'edificio o in mancanza alla minima quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- 31.8 La capacità edificatoria degli edifici esistenti è determinata in base ai criteri del presente articolo e dal successivo art. 48.
- 31.9 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio qualificabile come esistente, ai sensi dell'art. 47 del presente Regolamento, le superfici di cui alle lettere a), b), c), e) (con esclusione dei volumi tecnici), h) i) dell'art. 31.3, che ai sensi del precedente comma non costituiscono SUL, sono invece conteggiate per intero quando siano state legittimamente realizzate in base alle potenzialità edificatorie vigenti al momento della loro esecuzione, siano state oggetto di concessione in sanatoria ex art. 35 L.47/85, ovvero siano utilizzati come locali abitabili o come ambienti di lavoro, di vendita, di ufficio o di supporto o per funzioni che comunque presuppongano la permanenza continuativa di persone da data antecedente al 17 Agosto 1942 e siano pertanto assimilabili a quelle in precedenza.

31.10 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio qualificabile come esistente, ai sensi dell'art. 47 del presente Regolamento, le superfici che ai sensi del presente articolo costituiscono S.U.L. ma che al momento della loro realizzazione non siano state realizzate in base alle potenzialità edificatorie vigenti al momento della loro esecuzione, non sono computate ai fini della capacità edificatoria dell'edificio come definita all'art. 37 del R.E.C.

*(articolo così modificato con D.C.C. n. 71 del 28.10.2014)*

*Art.32 Superficie coperta (S.C.)*

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, con esclusione delle parti in aggetto dell'edificio stesso.

*Art.33 Rapporto di copertura (R.C.)*

E' il rapporto S.C./S.F. fra la superficie coperta (S.C.) e la superficie fondiaria (S.F.), espresso in percentuale.

*Art.34 Altezza massima del fabbricato (H.M.)*

34.1 L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento :

- a) in alto : la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte assimilabili al legno. Si intende per orditura minuta quella costituita da travetti in cemento armato o simili aventi sezione di dimensione non superiore a cm 8,0 x 8,0. Per le strutture di copertura in legno, sia esse di tipo tradizionale che a struttura complessa (travature composite in legno lamellare), al fine di incentivarne l'utilizzo, si considera l'intradosso del piano di imposta della struttura principale di copertura);
- b) in basso: la quota del marciapiede pubblico esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota assegnata dai competenti Uffici Comunali (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).

34.2 In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al comma precedente.

34.3 Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :

- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
- i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
- i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

34.4 Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo virtuale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata alla quota di cui alla lettera "a" del comma 34.1.

34.5 Qualora le N.T.A. del P.R.G. prescrivano un'altezza massima da determinarsi in funzione dell'edificato circostante, la condizione si intende soddisfatta quando siano verificate entrambe le seguenti condizioni :

- l'altezza media ponderale dell'edificio non sia superiore all'altezza media ponderale dell'edificato preesistente così come individuato dalle N.T.A.;
  - l'altezza massima di ciascun fronte dell'edificio non sia superiore al più alto fronte dell'edificato preesistente così come individuato dalle N.T.A.;
- 34.6 Ogni qualvolta le N.T.A. del P.R.G. prescrivano che il piano di calpestio dei locali a destinazione abitativa debba essere impostato a livello superiore rispetto alla quota indicata dal primo comma del presente articolo al fine di assicurare un determinato franco rispetto al massimo livello di esondazione verificatosi nella zona, si applicano le seguenti prescrizioni :
- l'eventuale altezza massima, determinata in funzione dell'edificato circostante preesistente, viene valutata dalla quota di cui alla lettera "b" del precedente comma 34.1.
  - il riferimento in basso per la determinazione dell'altezza del nuovo edificio si assume corrispondente alla quota minima prescritta dalle N.T.A. del P.R.G.,
- 34.7 Nel caso di nuovi edifici pubblici o di interesse pubblico il Dirigente, previa deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale, potrà autorizzare una altezza superiore a quella prevista dalla strumento urbanistico.

*Art.35 Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)*

E' il rapporto S.U.L./S.T. fra la superficie utile lorda (S.U.L.) costruibile e la superficie territoriale (S.T.), entrambe espresse in metri quadrati.

*Art.36 Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.)*

E' il rapporto S.U.L./S.F. fra la superficie utile lorda (S.U.L.) costruibile e la superficie fondiaria (S.F.), entrambe espresse in metri quadrati.

*Art.37 Capacità edificatoria*

- 37.1 Si definisce come capacità edificatoria di un'area (sia essa già edificata o meno) la massima quantità di S.U.L. realizzabile sulla medesima.
- 37.2 Nel caso di aree per le quali gli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio prevedano un indice di utilizzazione fondiaria (U.F.) o territoriale (U.T.), la capacità edificatoria si determina applicando alla superficie del terreno l'indice ricorrente come specificato nel dettaglio all' art. 48.
- 37.3 Nel caso di immobili esistenti e comunque nelle aree per le quali gli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio non prevedano alcun indice di utilizzazione fondiaria o territoriale, la capacità edificatoria si determina in funzione della S.U.L. esistente come descritto nel dettaglio al comma 48.3 e comunque secondo quanto disposto dagli strumenti e atti sopra citati

*Art.38 Volume del fabbricato (V.F.)*

- 38.1.1 E' il volume da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, le N.T.A. del P.R.G. od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione. Esso è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili lorde dei singoli piani (S.U.L.) per le altezze lorde da calpestio a



calpestio e per l'ultimo piano, nei casi di copertura a falde, da calpestio all'intradosso del solaio – soffitto dell'ultimo piano abitabile, ovvero per l'altezza media all'intradosso della copertura, nel caso in cui essa costituisca anche solaio – soffitto dell'ultimo piano abitabile o in qualche modo accessibile ed utilizzabile.

- 38.1.2 I locali sottotetto sono computati ai fini della volumetria quando risultino accessibili e/o utilizzabili, qualunque sia l'altezza utile di detti locali; in tal caso nel computo del volume andrà considerato anche lo spessore del solaio di calpestio del piano sottotetto.
- 38.1.3 Sono tuttavia esclusi dal computo della volumetria, sia per interventi sul patrimonio edilizio esistente che per interventi di nuova costruzione, gli spazi sottotetto necessari per l'accesso alla copertura nel rispetto delle prescrizioni dettate dal D.P.G.R. 62/R/2005. Lo spazio sottotetto utilizzato per l'accesso alla copertura non potrà comunque avere superficie utile superiore a 4 mq. e dovrà essere delimitato da murature.
- 38.1.4 Nelle nuove costruzioni i solai intermedi verranno computati per uno spessore virtuale non inferiore a mt.0,30, nel caso in cui essi siano previsti di minor spessore, se ne dovrà dare la dimostrazione tecnica.
- 38.1.5 In caso di presenza di dislivello del piano di campagna sia esso naturale o artificiale, il volume sarà calcolato prendendo a riferimento l'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza del piede dei due muri perimetrali opposti a sistemazione avvenuta del marciapiede esterno.
- 38.1.6 Nel caso in cui il fabbricato in progetto presenti la copertura inclinata con pendenza superiore al 35%, anche nel caso in cui tale inclinazione interessi solo una piccola parte dell'edificio, la volumetria compresa al di sotto della copertura viene computata per intero, anche nel caso che la stessa volumetria non sia utilizzabile, accessibile od agibile.
- 38.1.7 Vespai e/o intercapedini creati sotto il pavimento ai fini della salubrità degli immobili posti al piano terra non sono computati ai fini del calcolo della volumetria massima, purché di altezza non superiore a mt. 0,50 dal piano di calpestio finito al piano del marciapiede esterno; in presenza di dislivello del piano di campagna, sia esso naturale o artificiale, detta altezza sarà considerata dal piano ideale che unisce i due punti a differente livello. Eventuali maggiori altezze verranno computate ai fini del calcolo della volumetria solo per la parte eccedente i mt. 0,50; tale modalità è consentita solo per le costruzioni ove non siano previsti locali interrati o seminterrati, in quanto gli stessi formano già intercapedine sufficiente ad un adeguato isolamento delle sovrastrutture.
- 38.1.8 Ai fini dell'applicazione del comma precedente l'altezza del marciapiede non potrà superare gli 0,15 mt.; maggiori altezze del marciapiede saranno verranno computate, per la parte eccedente gli 0,15 mt., ai fini del raggiungimento della quota di mt. 0,50;
- 38.1.9 Nel caso di interventi di E.R.P.(6) fruente di contributi pubblici, gli spessori virtuali di cui al comma precedente hanno valore solamente ai fini della determinazione del contributo del permesso di costruire mentre, per tutte le altre verifiche tecniche si farà riferimento alle altezze geometriche ed alle prescrizioni tecniche delle specifiche normative di riferimento.
- 38.2 Nel caso di interventi su edifici esistenti che prevedano la sostituzione edilizia o la ristrutturazione urbanistica, nell'ipotesi in cui il volume dell'edificio esistente, computato con i criteri di cui al

---

(<sup>6</sup>) Edilizia Residenziale Pubblica

presente articolo, risulti superiore a quello massimo realizzabile sul lotto di pertinenza, nella sua ricostruzione dovrà essere rispettato l'indice di fabbricabilità previsto per il lotto e comunque il volume massimo realizzabile.

- 38.3 Sono esclusi dall'applicazione del comma precedente gli interventi di ristrutturazione edilizia che consistano nella demolizione e fedele ricostruzione, intendendo per fedele ricostruzione il mantenimento dell'ingombro planivolumetrico dell'edificio esistente, nonché dello stesso sedime.
- 38.4 Il volume dell'edificio deve essere calcolato sia per lo stato attuale che per lo stato modificato con gli stessi criteri previsti dal presente articolo.
- 38.5 Al fine di incentivare l'utilizzo del legno nelle strutture di copertura piane o inclinate degli edifici, sia esse di tipo tradizionale che a struttura complessa (travature composite in legno lamellare) la volumetria massima ammissibile sarà data dalla somma dei prodotti delle singole S.U.L. (come definite dall'art. 31 R.E.C.), per l'altezza misurata da calpestio a calpestio e per l'ultimo piano sarà data dalla S.U.L. dello stesso per l'altezza misurata dal calpestio all'intradosso del piano di imposta della struttura principale di copertura.

*Art.39 Indice di fabbricabilità territoriale (I.T.)*

E' il rapporto V.F./S.T. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie territoriale (S.T.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

*Art.40 Indice di fabbricabilità fondiaria (I.F.)*

E' il rapporto V.F./S.F. fra il volume del fabbricato (V.F.) e la superficie fondiaria (S.F.), il primo espresso in metri cubi e la seconda espressa in metri quadrati.

*Art.41 Volumi tecnici*

- 41.1 Sono quei volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.
- 41.2 Possono qualificarsi come volumi tecnici da escludere dal computo della volumetria:
- le cabine elettriche ed i locali caldaia,
  - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
  - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  - gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
  - gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera;
  - lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
  - i serbatoi idrici strettamente commisurati alle esigenze delle U.I. presenti o previste nel fabbricato;
  - le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte

dal presente Regolamento;

- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- gli scannafossi per aerazione dei locali interrati di larghezza utile inferiore a mt.0,80;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

41.3 I volumi tecnici, oltre che essere realizzati con tipologie che ne prefigurino in maniera inequivocabile l'uso, devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante. Detti volumi non possono in alcuna maniera essere direttamente comunicanti con l'unità immobiliare.

41.4 I volumi tecnici a servizio di civili abitazioni civili e rurali devono avere dimensione lorda massima di mq. 4,00 e altezza media utile (interna) non superiore a ml. 2,40. Negli edifici a destinazione abitativa di tipo condominiale (con più di quattro alloggi), turistico-ricettiva (alberghiero ed extra-alberghiero), direzionale, artigianale e commerciale, tali locali dovranno avere dimensioni minime tecnicamente accettabili in funzione degli usi per cui sono realizzati nel rispetto di eventuali normative tecniche e/o di sicurezza da dimostrare con apposita progettazione esecutiva. Non potranno comunque avere altezza netta media utile (interna) superiore a ml. 2,40 e superare il limite del 5% della volumetria dell'edificio cui sono asserviti, fatte salve maggiori dimensioni se comprovate da necessità tecniche specifiche imposte da norme di sicurezza.

41.5 Negli edifici esistenti l'aggiunta di tali locali dovrà essere valutata in relazione all'impossibilità tecnica di poter prevedere l'inserimento degli impianti entro il corpo della costruzione esistente.

#### *Art.42 Minima Unità Operativa (M.U.O.)*

E' l'entità edilizia che corrisponde a una o più unità immobiliari, configurantesi, dal punto di vista storico, spaziale e statico, come unità a se stante.

#### *Art.43 Sagoma dell'edificio*

43.1 Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da:

- Le facce esterne delle murature o degli elementi portanti puntuali della costruzione;
- la copertura piana o inclinata.

43.2 Non concorrono alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dagli strumenti di pianificazione o dagli atti di governo del territorio) :

- i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, le pensiline, i volumi tecnici, che non costituiscono S.U.L. secondo quanto disposto dall'art. 31;
- la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima,
- il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici per il consolidamento statico dell'immobile.
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;
- le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 20 cm. rispetto alla situazione preesistente;

- 43.3 La presente definizione di sagoma ha valore anche ai fini dell'applicazione dell'art. 83 comma 12 lettera b) della L.R.T. 1/05, ma non incide ai fini della determinazione della distanza tra edifici, dai confini e dalle strade.

*Art.44 Logge e porticati e pilotis*

- 44.1 Si definiscono come logge gli edifici o parte di questi, comunicanti direttamente con l'esterno su uno o più lati, e delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
- 44.2 Si definiscono come porticati gli spazi coperti posti al piano terreno dei fabbricati caratterizzati da sviluppo lineare, delimitati almeno su un lato da pilastri, e generalmente prospettanti su spazi pubblici.
- 44.3 Non sono qualificabili come logge né come porticati, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non siano aperti verso l'esterno, per almeno 1/4 del perimetro complessivo, al netto degli elementi che delimitano la loggia o il porticato, senza interposizione di infissi od altri elementi, in qualunque materiale, anche leggero, atti a determinare un vano chiuso
- 44.4 Logge e porticati destinati ad attività ricettive, commerciali e di servizio, che prospettino su spazi pubblici o comunque soggetti a pubblico passaggio, potranno prevedere, ai soli fini di sicurezza, l'installazione, sul lato libero, di un serramento tipo rotolante, a maglie larghe, (maglia non inferiore a 10 cmq.), che potranno essere chiuse solamente nell'orario di chiusura dell'esercizio.
- 44.5 Si definisce come pilotis il piano terreno di un edificio aperto su tutti i lati con interposti pilastri come elementi strutturali.

(articolo così modificato con D.C.C. n. 71 del 28.10.2014)

*Art.45 Prospetti*

- 45.1 Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati nonché la copertura dell'edificio.
- 45.2 Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.
- 45.3 Non costituiscono modifica dei prospetti, anche ai fini dell'art. 8, le seguenti opere:
- sostituzione degli infissi;
  - riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e sempreché si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;

*Art.46 Analisi storico-critico-stilistica*

- 46.1 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente classificato di valore storico dagli strumenti di pianificazione o dagli atti di governo del territorio i progetti relativi dovranno essere corredati da una analisi storico-critico-stilistica dell'edificio.
- 46.2 I contenuti di detta analisi dovranno essere sostanzialmente i seguenti :
- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;

- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) analisi dello stato attuale con individuazione:
  - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
- d) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

**CAPITOLO VI : NORME DI CARATTERE GENERALE**

*Art.47 Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione.*

- 47.1 Per tutti i fini del presente Regolamento si considerano come “edifici esistenti” quelli che alla data del 20/12/2002 (data di approvazione del precedente regolamento edilizio comunale) risultavano legittimamente esistenti, in corso di costruzione o per i quali era già stato rilasciato permesso di costruire, salvo diverse specificazioni previste nel presente regolamento. Non sono considerati edifici esistenti quelli il cui permesso di costruire sia stato rilasciato dopo la suddetta data, i quali debbono essere considerati a tutti gli effetti edifici di nuova costruzione.
- 47.2 Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici realizzati in forza di permesso di costruire rilasciato posteriormente alla data di entrata in vigore del Regolamento) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo. Per essi valgono le norme in forza delle quali sono stati costruiti, e quelle eventualmente dettate dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio. A tali edifici non si applicano le eccezioni, deroghe e soluzioni alternative che il presente Regolamento ammette sugli edifici esistenti.
- 47.3 Le addizioni per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici, le autorimesse pertinenziali e il rialzamento del sottotetto di edifici esistenti, le opere di trasformazione degli edifici che comportino variazione della sagoma, mediante spostamento o accorpamento di volumi secondari, gli ampliamenti e le sopraelevazioni in genere, ancorché classificati dalla normativa regionale come interventi di ristrutturazione, debbono rispettare i rapporti di superficie coperta e di altezza massima degli edifici previsti dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio ed essere conformi alla norme di tutela dei caratteri storico-tipologici degli edifici; inoltre, le porzioni di edificio che determinano variazione della sagoma debbono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati previste per le nuove costruzioni senza alcuna deroga rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/1968.

*Art.48 Applicazione degli indici e capacità edificatoria*

- 48.1 CRITERI GENERALI PER L'APPLICAZIONE DEGLI INDICI
- 48.1.1 La capacità edificatoria delle zone in cui l'attuazione è subordinata dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio alla formazione di Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) tramite indici edificatori è determinata dall'indice di utilizzazione territoriale (U.T.), in base al quale viene determinata la massima quantità di S.U.L. edificabile. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio (indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, volume massimo ammissibile, numero dei piani, altezza massima degli edifici, distanza minima dai confini, ecc.) costituiscono ulteriori vincoli finalizzati ad orientare la progettazione secondo i criteri stabiliti dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa. Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione territoriale che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio (fatte salve le possibilità di deroga previste per legge o dal presente regolamento o dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio) è in ogni caso

condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni degli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio.

48.1.2 La capacità edificatoria dei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di P.U.A. approvati che nel caso di edificazione in zone in cui è previsto l'intervento edilizio diretto, qualora gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo del territorio la determinano secondo indici edificatori, è determinata dall'indice di utilizzazione fondiaria (U.F.), in base al quale viene determinata la massima quantità di S.U.L. edificabile sul lotto. Gli altri indici e parametri urbanistici eventualmente prescritti dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio (indice di fabbricabilità fondiaria I.F., numero dei piani, altezza massima degli edifici, distanza minima dai confini, ecc.) costituiscono ulteriori vincoli finalizzati ad orientare la progettazione secondo i criteri stabiliti dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio e limitano pertanto le possibili soluzioni progettuali con le quali può conseguirsi l'integrale sfruttamento della capacità edificatoria ammessa sul lotto. Il rispetto sia dell'indice di utilizzazione fondiaria che degli ulteriori indici e parametri stabiliti dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio (fatte salve le possibilità di deroga previste per legge o dal presente regolamento o dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio), è in ogni caso condizione essenziale per la conformità dell'intervento alle previsioni degli strumenti di pianificazione o degli atti di governo del territorio

48.1.3 Nel caso di edificazione successiva a P.U.A., il totale delle superfici utili lorde o delle volumetrie costruibili sui singoli lotti non può superare quello indicato degli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio o calcolato applicando alla superficie territoriale l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di fabbricabilità territoriale.

48.1.4 Nell'applicazione degli indici di zona la capacità edificatoria del lotto deve essere calcolata al netto della S.U.L. degli edifici esistenti, calcolata come prescritto all'art. 31. Nel caso che la quantità di S.U.L. o di volume delle costruzioni esistenti, a seconda dell'indice prescritto dallo strumento urbanistico, sia superiore o pari a quello massimo costruibile, non saranno ammessi incrementi di S.U.L. o di volume.

#### 48.2 EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI SUI MEDESIMI

48.2.1 Gli edifici di nuova costruzione, siano essi realizzati a seguito di P.U.A. che su lotti nei quali è ammesso l'intervento edilizio diretto, devono rispettare integralmente gli indici e parametri urbanistici previsti dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio, calcolati come indicato nel Capitolo VI ed applicati come prescritto all'art. 48.1.

48.2.2 Sugli edifici di nuova costruzione, una volta ultimati, sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non siano espressamente preclusi dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio. Detti interventi non potranno comportare, in alcun caso, incremento degli indici e parametri urbanistici (calcolati come prescritto al comma precedente) oltre i limiti ammessi dallo strumento urbanistico in caso di nuova costruzione.

#### 48.3 INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

48.3.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno comportare variazione degli indici e valori urbanistici in dipendenza del tipo di intervento ammesso dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio e ferma restando la massima capacità edificatoria attribuita all'edificio.

48.3.2 La capacità edificatoria relativa ad ogni singolo edificio è pari alla S.U.L. esistente, calcolata come indicato all'art. 31 e, se del caso, rettificata come prescritto nei commi che seguono.

- 48.3.3 Negli edifici e zone nelle quali gli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio ammettano un incremento percentuale della S.U.L. esistente, la capacità edificatoria si determina applicando a quest'ultima, una ed una sola volta, l'incremento ammesso dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio.
- 48.3.5 Ogni qualvolta un intervento comporti incremento di S.U.L. il parametro da assumere come principale riferimento per verificarne la conformità alle previsioni degli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio è rappresentato dalla capacità edificatoria dell'immobile, fermo restando che, anche nel caso degli edifici esistenti, l'eventuale sussistenza di diversi indici o parametri urbanistici presuppone necessariamente anche il rispetto dei medesimi.
- 48.3.5 La verifica della S.U.L. deve essere condotta utilizzando, sia per lo stato precedente che per quello posteriore l'intervento, i criteri di calcolo di cui all'art. 31, previa determinazione della capacità edificatoria secondo quanto prescritto dai commi che precedono.

*Art.49 Definizione di lotto ai fini edificatori*

- 49.1 Per lotto ai fini edificatori si intende una porzione minima di terreno sufficiente per realizzare, in base agli indici di zona prescritti dallo strumento urbanistico generale comunale, una costruzione funzionalmente autonoma e conforme alle prescrizioni edilizie previste.
- 49.2 Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamento, ed in genere comportanti lo sfruttamento degli indici edificatori previsti, debbono essere verificati rispetto al lotto urbanistico come individuato dallo strumento urbanistico generale comunale o dal Piano Urbanistico Attuativo o dagli atti di governo del territorio.
- 49.3 In assenza di precisa individuazione e perimetrazione del lotto urbanistico, l'entità del terreno edificabile sul quale condurre la verifica per interventi che prevedano lo sfruttamento degli indici edificatori, in caso di lotti parzialmente edificati, dovrà coincidere con quella del lotto originario risultante dal primo atto abilitativo con cui è stata realizzata la costruzione, senza tener conto di successivi frazionamenti e trasferimenti di proprietà del lotto originario.
- 49.4 Non costituiscono lotto urbanistico ai fini edificatori, le porzioni e/o particelle di terreno, ancorché libere da manufatti, che siano derivati da frazionamenti e trasferimenti di proprietà di un lotto originario. Esse si considerano come lotti parzialmente edificati e la loro capacità edificatoria deve essere valutata come all'art. 49.3.
- 49.5 Nell'impossibilità di individuare il lotto urbanistico originario risultante da atti comunali, la capacità edificatoria dei terreni aventi un indice di utilizzazione fondiaria o di fabbricabilità fondiaria, deve essere valutata con riferimento alla S.U.L. o alla volumetria residua edificabile all'intero perimetro della zona omogenea di appartenenza, proporzionalmente alla superficie del terreno interessato; in tal caso non è comunque ammesso il superamento degli indici edificatori (Utilizzazione fondiaria, indice di fabbricabilità...) con riferimento all'intero perimetro della zona omogenea in cui il terreno è inserito.

*Art.50 Interventi sulle logge e sui porticati*

- 50.1 Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che interessano logge o porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali



retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio, ammettendosi invece, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni degli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio e del presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.

- 50.2 Nel caso di interventi che prevedano il riutilizzo parziale o totale di logge e porticati relativi a singole unità immobiliari o comunque a porzioni di edificio, la verifica di cui al comma 48.3 deve essere operata con riferimento alla consistenza dell'intero edificio cosicché sia sempre assicurato il rispetto della capacità edificatoria complessiva dell'immobile. Ove da detta verifica risulti possibile procedere ad incrementi di S.U.L. l'incremento relativo ad ogni unità immobiliare, salvo diversi accordi tra i singoli proprietari interessati, dovrà essere proporzionato alla consistenza delle logge o porticati di pertinenza rispetto a quelle complessivamente esistenti nell'edificio.

*Art.51 Distanze minime tra edifici*

- 51.1 Negli interventi di nuova costruzione, le distanze tra gli edifici sono fissate, per le diverse zone omogenee, dall'art. 9, del D.M. 1444/1968, fatte salve le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica o dagli strumenti urbanistici vigenti, ancorchè solo adottati; Nelle zone omogenee diverse da quelle indicate nell'art. 9 del D.M. 1444/1968, si applicano le distanze minime previste per la zona omogenea B.
- 51.2 Nell'applicazione delle distanze di cui al comma 51.1 è sufficiente che una sola parete sia finestrata.
- 51.3 Le distanze minime di cui al comma 51.1 non si applicano quando due edifici siano costruiti in aderenza o in appoggio l'uno all'altro.
- 51.4 Affinchè due edifici siano considerati costruiti in aderenza essi devono presentare i muri contigui perfettamente combacianti, per tutta la lunghezza per cui si fronteggiano, sì da evitare intercapedini dannose, anche modeste. Non possono essere realizzate intercapedini per gli edifici costruiti in appoggio.
- 51.5 La distanza di cui al comma 51.1 non si applica alle pareti finestate e fronteggianti di un medesimo edificio; alle stesse si applicano le norme in materia di cortili di cui al presente regolamento, anche quando lo spazio interposto tra le pareti non sia scoperto.
- 51.6 La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio; tali elementi sporgenti, non potranno comunque essere posti ad una distanza dai confini e dalle costruzioni inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile.
- 51.7 Non si considerano ai fini della distanza tra edifici di cui al comma 51.1 le logge realizzate in aggetto e i porticati, se hanno il lato prospiciente il fabbricato completamente libero da murature, sempre che gli stessi non costituiscano S.U.L.
- 51.7 bis Non si considerano altresì ai fini della determinazione della distanza tra edifici di cui al comma

51.1, le seguenti costruzioni:

- a) i manufatti esistenti e legittimati, di altezza massima, misurata nel punto più alto della copertura, non superiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone;
- b) i volumi tecnici e i manufatti con funzione di schermatura di posti auto all'aperto di cui all'art. 69 del R.E.C. aventi altezza massima non superiore a ml. 3,00, misurata nel punto più alto della copertura;

51.7 ter Le costruzioni che non rilevano ai fini della distanza tra edifici di cui al comma 51.1 devono comunque rispettare le distanze minime dai confini e dalle costruzioni previste dal codice civile;

51.7 quater Sui manufatti di cui ai commi 51.7 non sono mai ammessi interventi di cambio di destinazione d'uso o di utilizzo che presuppongano la permanenza continuativa di persone nel caso gli stessi manufatti siano ubicati a distanza dai confini e dagli edifici inferiore a quella minima prescritta rispettivamente dall'art. 52 e dal comma 51.1; Sui manufatti di cui al comma 51.7bis non sono mai ammesse destinazioni d'uso o di utilizzo diverse da quelle con cui sono stati realizzati, nel caso gli stessi manufatti siano ubicati a distanza dai confini e dagli edifici inferiore a quella minima prescritta rispettivamente dall'art. 52 e dal comma 51.1.

51.8 Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili o di servizi o accessori.

51.9 Non costituiscono invece pareti finestrate:

- a) le pareti prive di aperture;
- b) le pareti che presentino solo porte o finestre a servizio di vani scala, per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta;
- c) Le pareti che hanno solo porte di ingresso che non siano necessarie a garantire l'illuminazione e l'aerazione naturale diretta del locale servito;

51.10 La distanza minima si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante; detta verifica deve essere effettuata reciprocamente da entrambe le pareti fronteggianti; ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

51.11 Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione con ampliamento e ristrutturazione edilizia con modifiche alla sagoma debbono rispettare le distanze previste per le nuove costruzioni; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che fuoriescono dalla sagoma originaria dell'edificio.

51.12 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di cui al punto precedente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

*Art.52 Distanze minime dai confini*

- 52.1 Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto dei soli elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.
- 52.2 Le logge in aggetto e i porticati, possono essere costruiti a distanza dal confine inferiore a quella prescritta dal comma 52.5 solo se hanno il lato prospiciente il confine libero da murature, sempre che non costituiscono S.U.L.; essi dovranno comunque mantenere una distanza minima dal confine non inferiore a 1,50 ml., salvo diverso esplicito accordo tra i proprietari confinanti con le modalità da determinarsi in apposito atto, fermo restando il rispetto delle distanze tra costruzioni di cui all'art. 873 del Codice Civile;
- 52.2bis I volumi tecnici e i manufatti con funzione di schermatura di posti auto all'aperto di cui all'art. 69 del R.E.C., aventi altezza massima non superiore a ml. 3,00 misurata nel punto più alto della copertura, possono essere costruiti a distanza dal confine inferiore a quella prescritta dal comma 52.5; essi dovranno comunque mantenere una distanza minima dal confine non inferiore a 1,50 ml., salvo diverso esplicito accordo tra i proprietari confinanti con le modalità da determinarsi in apposito atto, fermo restando il rispetto delle distanze tra costruzioni di cui all'art. 873 del Codice Civile;
- 52.3 L'obbligo di rispettare le distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice civile deriva dalla necessità di garantire il rispetto delle norme di carattere igienico – sanitarie in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti; tale distanza si intende quindi riferita ai soli confini tra proprietà contigue e non tra diverse delimitazioni derivanti da atti di governo del territorio, ovvero da strade, in relazione alle quali si applicano specifiche prescrizioni.
- 52.4 Le eventuali prescrizioni di PRG in relazione a distanze minime da tenersi dai limiti di zona si applicano, pertanto, nei soli casi in cui la zona contigua sia di uso pubblico o preordinata all'esproprio.
- 52.5 I valori della distanza minima degli edifici dai confini di proprietà sono precisati, per le singole zone o sottozone, dal P.R.G.; la distanza dai confini di proprietà deve essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici.
- 52.5 bis La distanza minima di cui al comma 52.5 si applica anche agli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione con ampliamento e ristrutturazione edilizia con modifiche alla sagoma dell'edificio; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che fuoriescono dalla sagoma originaria dell'edificio.
- 52.6 La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta dal comma 52.5 può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria, con cui il proprietario confinante si impegna all'istituzione di una servitù che lo obbliga ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.
- 52.7 Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrate degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

- 52.8 Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per gli edifici che debbano erigersi in aderenza al confine nei seguenti casi:
- a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
- 52.9 Nel caso di edifici costruiti in aderenza sul confine di proprietà, è ammessa la sopraelevazione degli stessi proseguendo sulla stessa linea verticale della costruzione esistente senza il mantenimento delle distanze dal confine prescritte dall'art. 52.5 e 52.5bis, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:
- a) non siano aperte vedute sul fondo del vicino;
  - b) siano rispettate le distanze minime tra edifici prescritte dall'art. 51 tra la porzione di edificio sopraelevata emergente dalla copertura dell'edificio in aderenza e gli edifici limitrofi;
  - c) la sopraelevazione sia contenuta entro la larghezza della parte in aderenza degli edifici esistenti;

*Art.53 Distanze minime dalle strade*

53.1 DISTANZA DALLE STRADE

53.1.1 Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda di dimensioni non superiori a 0,80 ml.) e il confine stradale, come definito all'art. 3 del D.Lgs. 285/1992.

53.2 MINIMA DISTANZA DALLE STRADE

53.2.1 I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio.

53.2.2 In assenza di specifiche prescrizioni degli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

53.2.2bis (abrogato con emendamento in sede di approvazione DCC n. 71 del 28-10-2014);

53.2.2ter La distanza di cui al comma 53.2.2 si applica per le strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti;

53.2.2quater Ai fini dell'applicazione dell'art. 186 del presente regolamento, in deroga al rispetto della distanza di cui al comma 53.2.2bis, è ammesso l'allineamento al prospetto principale degli edifici esistenti direttamente confinanti; la deroga è concessa per motivi di decoro e riqualificazione urbana previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale (a maggioranza dei 2/3). In ogni caso dovranno comunque essere rispettate le distanze minime tra edifici di cui all'art. 51.

53.2.3 Ogni qualvolta gli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio prevedano la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni degli strumenti di pianificazione

o gli atti di governo del territorio.

*Art.54 Rispetto dei diritti di terzi*

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

*Art.55 Edifici crollati o resi inagibili da eventi eccezionali o calamitosi*

- 55.1 Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale salvo quanto diversamente specificato dagli strumenti di pianificazione o dagli atti di governo del territorio.
- 55.2 Qualora la richiesta di Permesso di Costruire preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 10 anni dall'evento calamitoso si procede per intervento edilizio diretto e il Permesso di Costruire viene rilasciato a titolo gratuito.
- 55.3 Decorso tale termine e comunque non oltre 30 anni dall'evento calamitoso, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale Permesso di Costruire viene rilasciato a titolo oneroso.
- 55.4 Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro conservativo.

*Art.56 Tutela del verde e delle alberature*

- 56.1 In tutte le aree in cui il presente Regolamento, gli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio od altre norme prescrivono la salvaguardia della esistente dotazione di alberature di alto e medio fusto e delle sistemazioni a verde, qualsiasi intervento dovrà prevedere la conservazione ed il mantenimento, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali autoctone e tipiche esistenti.
- 56.2 E' consentito l'abbattimento delle alberature, previa semplice comunicazione, soltanto nel caso in cui le stesse creino pregiudizio per la pubblica incolumità o arrechino danno alle strutture o ai manufatti adiacenti.
- 56.3 I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto. Nel caso l'intervento comporti la necessità di abbattere una o più alberature di alto fusto, la necessaria 'autorizzazione è assorbita nella concessione edilizia, e quindi è soggetta alla sola valutazione del Servizio Edilizia Privata, il quale provvede in merito acquisendo l'eventuale parere del Collegio degli Esperti di cui all'art. 15 del presente Regolamento.

*Art.57 Rischio idraulico e geomorfologico*

- 57.1 Le prescrizioni di carattere nazionale, regionale, o derivanti da provvedimenti dell'Autorità competente in materia di rischio idraulico e geomorfologico, operano direttamente sugli interventi edilizi, senza necessità che le stesse siano recepite dal presente Regolamento.

- 57.2 Le prescrizioni ed i vincoli di cui al primo comma si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001 e art. 140 della L.R.1/2005. Sono fatte salve le istanze di condono edilizio ai sensi del Capo IV della L. 47/1985, L. 724/1994, L.R. 53/04 che sono regolate da normativa specifica.

*Art.58 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale*

- 58.1 Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di ampliamenti comportanti incremento della superficie coperta nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 16 del Regolamento Regionale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 2/R del 9 febbraio 2007.
- 58.2 Le disposizioni di cui al citato art. 16 del citato Regolamento, si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, ampliamento che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.
- 58.3 Le superfici permeabili minime indicate ai commi precedenti dovranno essere composte da superfici a verde per almeno il 10% della superficie del lotto, fatte salve le eccezioni di cui ai commi successivi.
- 58.4 In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli oli dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato in misura non inferiore a quella richiesta dal D.P.G.R. 2/R/2007.
- 58.5 Nelle zone omogenee "D" del P.R.G. vigente, o in altre zone ove definito dagli strumenti di pianificazione o gli atti di governo del territorio per motivazioni tecniche dovute a notevoli carichi di esercizio gravanti sulle pavimentazioni stesse, è consentito il raggiungimento della superficie permeabile minima prescritta dall'art.16 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 2/R del 9 febbraio 2007, mediante l'utilizzo di pavimentazioni superficialmente impermeabili che siano dotate di sistemi di reirrigazione diffusa nel suolo sottostante la pavimentazione; in tal caso la superficie permeabile così ottenuta non dovrà essere inferiore al 40% della superficie del lotto.

*Art.59 Immobili notificati ai sensi D.Lgs. 42/04 e ss.mm.ii. – parte seconda*

- 59.1 Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. parte seconda, ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e quelle degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo e del presente Regolamento operano come di seguito specificato.
- 59.2 Qualora il vincolo riguardi solo una parte dell'immobile o singoli elementi del medesimo, la restrizione degli interventi ammissibili di cui al precedente comma avrà valore solo per dette parti od elementi, ferma restando la disciplina prevista dello strumento urbanistico vigente e quella degli

strumenti di pianificazione e degli atti di governo per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto.

- 59.3 Le restrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche in caso di vincoli imposti e notificati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento e decorrono dalla data di notifica del vincolo. Analogamente dette restrizioni cessano di sussistere nel caso in cui i vincoli vengano revocati, anche in questo caso con decorrenza dalla data di notifica della revoca del vincolo.

*Art.60 Tolleranze di costruzione*

- 60.1 Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :

- per lunghezze fino a ml. 2,00 :  $\pm 2\%$
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 :  $\pm 1\%$
- per lunghezze oltre a ml. 6,00 :  $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 5,00  $\pm 1\%$
- per altezze oltre a ml. 5,00 :  $\pm 0,5\%$

- 60.2 Per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme regolamentari di carattere locale, è consentita in ogni caso una tolleranza di  $\pm$  cm. 2, ferme restando le altezze minime fissate dal D.M. 5 Luglio 1975 che sono per loro natura inderogabili; parimenti sono inderogabili le disposizioni in materia di distanze minime dai confini e tra fabbricati stabilite dal Codice Civile, dal D.M. 1444/1968 e dal presente regolamento.

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

## CAPITOLO VII : DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

### *Art.61 Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale*

- 61.1 Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, soggetti a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio attività, sono disciplinati dagli artt. 78-79-82-83-84 della L.R. 1/05.

### *Art.62 Interventi sul patrimonio edilizio esistente*

#### 62.1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

- 62.1.1 Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in :

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica

- 62.1.2 MANUTENZIONE ORDINARIA: gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

- 62.1.3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA: gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le 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 e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio. Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti.

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- 2) rifacimento degli infissi esterni;
- 3) rifacimento della sistemazione esterna;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti;
- 5) rifacimento del manto di copertura;

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportino la contemporanea esecuzione di opere edilizie:

- 6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento
- 7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- 8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- 9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione e sollevamento idrico;
- 10) rifacimento impianti igienico sanitari;



Sono comunque considerate, interventi di manutenzione straordinaria, le seguenti opere:

- 11) installazione di impianti igienico sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- 12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- 13) consolidamento delle strutture di fondazione o elevazione;
- 14) costruzione di vespai e scannafossi.

62.1.4 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed 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 essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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.

62.1.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

Ristrutturazione edilizia di tipo D1: opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza aumento dei volumi, delle superfici utili, ed del numero delle unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

Ristrutturazione edilizia di tipo D2: le opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari ed il loro adeguamento igienico sanitario, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
- ampliamento della volumetria esistente tramite ispessimento delle murature esterne per adeguamento delle stesse al contenimento dei consumi relativi al risparmio energetico (L.10/91)
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscono nuove unità immobiliari;
- ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi;
- frazionamento delle unità immobiliari.

Ristrutturazione edilizia di tipo D3: opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche agli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino alla svuotamento dell'involucro edilizio, opere che comportino la demolizione e contestuale fedele ricostruzione dell'edificio stesso.

62.1.6 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistemati di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

Ristrutturazione Urbanistica di tipo E1: opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica del singolo edificio anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.

Ristrutturazione Urbanistica di tipo E2: le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico edilizio, o la ricostruzione parziale o totale di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

62.2 OPERE ASSIMILATE A SPECIFICHE CATEGORIE DI INTERVENTO

62.2.1 Ai sensi dell'art. 26 della L. 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni in materia di energia tese allo snellimento delle procedure in materia edilizia imposte da leggi nazionali e regionali.

62.2.2 Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

62.3 AMMISSIBILITÀ DI ALCUNE CATEGORIE DI INTERVENTO

62.3.1 L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono nella elencazione di cui all'art.62.1, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 81 comma 2 della L.R. 1/05.

62.4 INTERVENTI AMMISSIBILI IN ATTESA DELLA FORMAZIONE DI P.U.A.

62.4.1 Nelle zone in cui lo strumento urbanistico subordina gli interventi alla formazione di strumenti urbanistici attuativi (P.U.A.) resta fermo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in attesa della formazione degli strumenti attuativi medesimi.

*Art.63 Interventi di nuova edificazione*

63.1 Gli interventi di nuova edificazione si distinguono in :

- a) nuova costruzione, e cioè nella realizzazione di edifici ex-novo in aree già urbanizzate o comunque nelle quali lo strumento urbanistico ammette l'intervento edilizio diretto;
- b) nuovo impianto, e cioè nel complesso delle opere necessarie alla realizzazione di nuove costruzioni in aree da urbanizzare o comunque nelle quali lo strumento urbanistico prescrive la preventiva formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

63.2 NUOVA COSTRUZIONE

63.2.1 L'intervento di nuova costruzione consiste nella edificazione di qualsiasi manufatto entro e fuori terra, realizzato in muratura o con l'impiego di altro materiale, che indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di

costituire unità abitabile o agibile.

63.2.2 Il tipo di intervento comprende anche gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ad eccezione di quelli rientranti nei limiti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente articolo 62.1.

63.3 NUOVO IMPIANTO

63.3.1 L'intervento di nuovo impianto comprende il complesso di tutte le opere necessarie per la formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

63.3.2 L'intervento di nuovo impianto è sempre soggetto all'approvazione preventiva di un P.U.A.

63.3.3 In tali interventi, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedo-ciclabile ed è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

*Art.64 Sistemazione delle aree scoperte*

64.1 L'intervento di sistemazione delle aree scoperte comprende le opere da eseguirsi per l'attrezzatura e la sistemazione di aree scoperte, di pertinenza o meno di edifici esistenti, quando l'intervento non sia conseguente o correlato ad uno degli interventi di cui agli articoli precedenti.

64.2 Ferme restando le limitazioni previste per le singole zone dalle N.T.A. del P.R.G. nonché le ulteriori limitazioni previste dal presente Regolamento, il tipo di intervento comprende fra l'altro:

- a) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- b) l'arredo fisso e l'attrezzatura, per gli usi consentiti dallo strumento urbanistico, degli spazi scoperti di cui sopra;
- c) la realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre attrezzature sportive;
- d) la costruzione e la modifica dei piccoli manufatti che non si configurano come nuova costruzione come definita all'art. 63.2;
- e) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- f) le opere già indicate come di manutenzione straordinaria quando eseguite su aree scoperte o sugli elementi che ne fanno parte;
- g) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.
- h) la realizzazione degli arredi da giardino come disciplinati all'art. 169 del presente regolamento.

*Art.65 Demolizione.*

65.1 Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi.

65.2 Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle N.T.A. del P.R.G. o di specifica legislazione. In particolare detti interventi sono vietati sugli edifici classificati dal P.R.G. come "VAAR, VAAA, VDR e VDA"

## CAPITOLO VIII : SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI

### *Art.66 Parcheggi privati: norme generali*

- 66.1 Si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc.).
- 66.2 Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori.
- 66.3 La modifica introdotta dalla L. 246/2005 all'art. 41-sexies della L. 1150/1942, che ha eliminato il vincolo di pertinenzialità previsto dall'art. 9 comma 5 della L. 122/89, opera esclusivamente nei confronti dei posti auto da realizzare ed in quelli realizzati dall'entrata in vigore della L. 246/2005, fermo restando che il vincolo di pertinenzialità non può essere estinto per i parcheggi privati realizzati e/o compravenduti prima dell'entrata in vigore della L. 246/2005, in quanto è principio pacifico che le leggi le quali modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore.
- 66.4 Il presente Regolamento prescrive in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.
- 66.5 Gli spazi per parcheggi privati costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 380/2001, comma terzo, lettera "c" e dell'art.124, primo comma, lettera d) della L.R.1/2005 e quando essi siano realizzati contestualmente ad altre opere soggette al contributo medesimo, la loro incidenza non viene considerata ai fini delle eventuali maggiorazioni del contributo stesso.
- 66.6 Detti spazi tuttavia se esterni ai centri abitati e quindi al di fuori dell'ipotesi di cui all'art. 124 comma 1 lettera d) della L.R. 1/2005, sono soggetti al versamento del contributo di cui all'art. 119.

### *Art.67 Modalità di calcolo della superficie per parcheggi*

- 67.1 Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi richiesta è quello definito all'art. 38 del presente Regolamento.
- 67.5 Nel computo della superficie destinata a parcheggi possono essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione direttamente adiacenti al parcheggio, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse ed ad esclusivo servizio delle stesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le rampe di accesso esterne alle autorimesse o comunque di uso non esclusivo delle stesse, gli spazi di solo transito, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.
- 67.3 Per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamento, sopraelevazione di edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale,

turistico – ricettiva, di servizio, la superficie minima da destinare al parcheggio degli autoveicoli ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L. 122/89, deve essere rappresentata per almeno il 70% dagli spazi effettivamente destinati alla sosta dei veicoli.

67.4 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano il cambio di destinazione d'uso di autorimesse singole o collettive o di volumi comunque destinati al parcheggio dei veicoli, deve essere reperita nell'area di pertinenza dell'edificio o all'interno dello stesso una superficie di parcheggio non inferiore a quella soggetta a cambio di destinazione d'uso.

67.5 Quando le superfici a parcheggio siano ricavate su aree sistemate a verde (e cioè su aree inerbate predisposte in modo tale - prato armato o tecniche similari - da renderle idonee al passaggio ed alla sosta degli autoveicoli) le superfici medesime, su scelta del progettista da indicarsi in maniera espressa nel progetto, potranno essere computate in maniera ordinaria (e cioè considerando separatamente gli spazi a verde dalle superfici per parcheggi, quale che sia la loro pavimentazione permeabile).

*Art.68 Parcheggi privati da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 comma 1 della L.122/89*

68.1 La deroga di cui all'art. 9 della L.122/1989 si applica esclusivamente per la realizzazione di spazi per parcheggio a servizio di edifici esistenti ed opera soltanto rispetto alla disciplina di carattere urbanistico edilizio, per cui deve essere garantito il rispetto di tutte le altre norme vigenti, con particolare riferimento alla normativa sulla sicurezza degli impianti, sulla prevenzione dagli incendi e sul superamento delle barriere architettoniche.

68.2 All'atto di inoltro della Denuncia di Inizio Attività per la realizzazione dei parcheggi ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, quando non risulti necessaria la preventiva acquisizione del parere di conformità antincendio, il progettista dovrà dichiarare anche la conformità delle opere alle prescrizioni tecniche di cui al Decreto Ministeriale 1 febbraio 1986 "norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.

68.3 Le addizioni per realizzare le autorimesse pertinenziali fuori terra, ancorché non computabili ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità, sono realizzabili soltanto ove ciò non sia escluso dal PRG, in funzione della tutela dei caratteri storico tipologici degli edifici e nel rispetto del parametro della superficie coperta di zona; tali addizioni devono inoltre rispettare le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste per la nuova edificazione.

*Art.69 Schermatura di posti auto all'aperto*

69.1 In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

69.2 Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale (escluse le c.d. zone agricole per le quali si rimanda alle specifiche dell'allegato E), e non sono computate ai fini della S.U.L. e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto;

- c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per più di tre lati, e in ogni caso un lato dovrà sempre risultare aperto senza posizionamento di elementi di chiusura e/o infissi;
- d) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00; l'altezza media utile della struttura non dovrà superare ml. 2,40;
- e) la superficie utile massima del posto auto non sia superiore a mq. 20 per ciascuna unità immobiliare alla quale lo stesso dovrà essere legato con atto di vincolo di pertinenzialità.
- f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui all'art. 58.

69.3 Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

## CAPITOLO IX : ESECUZIONE DEI LAVORI

### *Art.70 Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi*

- 70.1 Il titolare del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività deve dare comunicazione scritta al soggetto di cui al comma 5.1 dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di Permesso o D.I.A., la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al soggetto di cui al comma 5.1.
- 70.2 Se non già specificato nella richiesta di Permesso o D.I.A., contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
- 70.3 Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :
- le opere in corso di realizzazione;
  - la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori.
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - la data di inizio dei lavori;
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
- 70.4 Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96 e ss.mm.ii.
- 70.5 Gli obblighi di cui ai precedenti commi 70.3 e 70.4 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono in preventivo rilascio di Permesso di Costruire e sono soggette al deposito di D.I.A. od alla semplice comunicazione di cui all'art. 7 dell'Allegato D al presente regolamento.
- 70.6 Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera che, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, rivesta un interesse pubblico o presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto, a richiesta del soggetto di cui al comma 5.1, a collocare sul luogo dei lavori, al momento

dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

*Art.71 Richiesta di punti fissi di allineamento e quote*

- 71.1 Nel caso di interventi di nuovo impianto, il titolare del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione deve chiedere ai competenti Uffici Comunali l'assegnazione sul terreno di punti fissi da assumere a riferimento, sia planimetrico che altimetrico, per le opere da realizzare.
- 71.2 I punti fissi di allineamento e quota vengono assegnati dai tecnici comunali entro 15 giorni dalla data di deposito della richiesta.
- 71.3 L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale, redatto contestualmente all'assegnazione dei punti medesimi e sottoscritto dal titolare del permesso (o, in sua rappresentanza, dal direttore dei lavori) e dal tecnico comunale incaricato dell'assegnazione. Copia del verbale di assegnazione deve essere mantenuta presso il cantiere congiuntamente al permesso di costruire.
- 71.4 Decorso il termine temporale di cui al secondo comma del presente articolo senza che i punti fissi siano stati assegnati, il titolare del permesso può procedere nei lavori rimanendo sollevato da ogni responsabilità in merito all'esatta collocazione dell'opera, sempre che la medesima sia stata eseguita in conformità al progetto approvato.
- 71.5 Nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, è facoltà del titolare del Permesso di Costruire chiedere l'assegnazione dei punti fissi di allineamento e quota. Ove questi si avvalga di detta facoltà i punti fissi verranno assegnati con le modalità stabilite ai commi precedenti per gli interventi di nuovo impianto, con l'obbligo da parte del Direttore dei Lavori di presentare contestualmente alla richiesta un rilievo plano-altimetrico attestante il punto di riferimento dell'erigendo fabbricato e rilievo fotografico.

*Art.72 Prescrizioni per il cantiere*

- 72.1 Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
- 72.2 In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494 e ss.mm.ii. dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt.12 e 13 dello stesso D.Lgs. 494/96 e ss.mm.ii.
- 72.3 Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
- 72.4 Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
- 72.5 L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la



pubblica incolumità.

*Art.73 Documenti da conservare presso il cantiere*

- 73.1 Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
- a) Permesso di Costruire o D.I.A. e relativi elaborati di progetto;
  - b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
  - c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
  - d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
  - e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
- 73.2 Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494 e ss.mm.ii., sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96 e ss.mm.ii..

*Art.74 Occupazione e manomissione del suolo pubblico*

- 74.1 L'esecuzione di opere edilizie che comportano la manomissione del suolo pubblico devono essere preventivamente autorizzate con le modalità disciplinate dall'apposito Regolamento comunale.
- 74.2 L'autorizzazione alla manomissione del suolo pubblico deve essere allegata alla comunicazione dell'inizio lavori.

*Art.75 Comunicazione di ultimazione lavori*

- 75.1 L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della DIA, contestualmente alla presentazione della certificazione di cui all'art 86, primo comma, della L.R. 1/2005, con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso.
- 75.2 Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di una nuova DIA o dal rilascio di un nuovo Permesso di costruire.
- 75.3 Quando, per inerzia del titolare del Permesso di costruire o della DIA e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 131 della L.R. 1/2005 e dall'art. 29 del D.P.R. 380/2001.

*Art.77 Altri adempimenti*

- 77.1 Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
- a) richiesta del numero civico all'ufficio Toponomastica del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
  - b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
  - c) domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali (solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui alla precedente lettera "b");
  - d) richiesta all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (URTT) del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte di tale Ufficio.
- 77.2 Fascicolo edificio: Il responsabile amministrativo di ciascun edificio è tenuto a raccogliere e conservare presso la sua sede legale tutta la documentazione relativa all'edificio (documentazione per l'abitabilità, ai sensi **dell'art. 91**, relazioni tecniche/certificazioni sui consumi energetici, copie progetti edificio, impianti e relative certificazioni, etc.), prevista dalla legislazione, sia in materia edilizia che di sicurezza, vigente al momento della realizzazione dei lavori.

## CAPITOLO X : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

### *Art.78 Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche*

- 78.1 Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
- 78.2 Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 78.3 Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo **art. 79**. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

### *Art.79 Norme di riferimento e prescrizioni tecniche*

- 79.1 Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :
- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. nr. 503 del 24.07.1996.
  - b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 nr. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 nr. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
  - c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 n.49 e Del. C.R. 03.11.1993 nr. 417:
  - d) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 nr. 47 e le norme tecniche che saranno emanate dal Consiglio Regionale secondo quanto previsto dall'art. 13 della legge.
  - e) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 nr. 104.
  - f) per gli edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi le disposizioni applicative riportate nell'Allegato "C" del presente Regolamento.
  - g) D.P.R. 380/2001 parte seconda, capo terzo.
- 79.2 Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.
- 79.3 Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali soprarichiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione

*Art.80 Interventi soggetti*

- 80.1 Le norme indicate al precedente art. 79 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano :
- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
  - b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
  - c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.
- E' fatto salvo quanto disposto nei precedenti art. 78.3 e art. 79.1 lett. f).

*Art.81 Documentazione ed elaborati tecnici*

- 81.1 Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
- 81.2 In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.
- 81.3 Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

*Art.82 Soluzioni tecniche alternative*

- 82.1 Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma 81.3.
- 82.2 Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

*Art.83 Dichiarazione di conformità*

- 83.1 La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.
- 83.2 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 82, l'ido-

neità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

- 83.3 La dichiarazione di conformità può essere formulata anche all'interno della certificazione di conformità delle opere al progetto, di cui all'art. 86, primo comma, della L.R.1/2005.

*Art.84 Prescrizioni e deroghe*

- 84.1 Limitatamente allo specifico intervento progettato, le D.I.A. non possono essere inoltrate e i Permessi di Costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 84.2 Ove necessario, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, il soggetto di cui all'art. 5 impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.
- 84.3 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al titolo primo del D.Lgs. 42/2004, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24, comma 2, della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisorie, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici soggetti alla disciplina di cui all'art. 138 del D.Lgs 42/2004(ex L. 1497/1939), nonchè censiti come VDA e VDR dal PRG vigente e dalla variante per le zone a prevalente funzione agricola.
- 84.4 Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 79 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 84.5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1, comma 3, della L. 13/1989, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
- 84.6 Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal soggetto di cui all'art. 5 del presente Regolamento in sede di rilascio del Permesso di costruire, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

## CAPITOLO XI : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

### *Art.85 Certificazione di abitabilità o agibilità.*

- 85.1 Per il disposto dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 86 della L.R. 1/2005, la certificazione di abitabilità o di agibilità è necessaria nei casi specificati al comma secondo dello stesso art. 86 L.R. 1/2005, e cioè:
- a) per le nuove costruzioni;
  - b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
  - c) per gli interventi di sostituzione edilizia;
  - d) per gli interventi di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
  - d) per gli interventi di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
- 85.2 La certificazione di abitabilità o agibilità è attestata dal Direttore dei lavori o da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare del Permesso di costruire o della DIA.
- 85.3 Per le opere soggette alla normativa sulle costruzioni in zone sismiche in cui sia previsto il collaudo tecnico finale dalla normativa vigente, la relativa certificazione è redatta dal collaudatore; a tal fine egli acquisisce una dichiarazione resa dal Direttore dei Lavori sulla conformità dell'opera eseguita con il progetto approvato e con le norme igienico sanitarie.
- 85.4 Sono fatte salve le procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998 per la semplificazione dei procedimenti inerenti la localizzazione, realizzazione e trasformazione degli impianti produttivi di beni e servizi; il raccordo con le disposizioni del presente capitolo sarà effettuato con provvedimenti dell'ufficio comunale competente.

### *Art.86 Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità*

- 86.1 Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere redatto nel rispetto della procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005, sull'apposito modello predisposto dal Comune reperibile presso gli uffici comunali e disponibile nella rete civica del Comune di Orbetello. La certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui all'art. 87 del presente Regolamento e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.
- 86.2 La certificazione deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.
- 86.3 Successivamente alla presentazione della certificazione all'interessato e al tecnico viene comunicata l'attestazione di avvenuto deposito della stessa; dalla data di deposito dell'abitabilità o l'agibilità decorre l'efficacia della certificazione resa ed i termini di cui all'art. 86 quarto comma, della L.R. 1/2005.

### *Art.87 Documentazione obbligatoria.*

La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da:

- a) stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua

- parte, indicando eventualmente con la dicitura "non necessario" la non necessità di adempimenti o di documentazione;
- b) dichiarazione del Direttore dei Lavori, nei casi di cui al precedente art. 85.1, di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie (verificata come indicato al successivo art. 88), come da modello predisposto dall'ufficio.
  - c) dichiarazione con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori, secondo quanto disposto dall'art. 103 del presente Regolamento. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici.
  - d) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli quando le stesse costituiscono la dotazione minima di spazi per parcheggi). Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.
  - e) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione, come disposto all'art. 6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392).
  - f) copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti :
    - f.1 impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");
    - f.2 impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "e");
    - f.3 impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
    - f.4 impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
    - f.5 impianti trasporto e utilizzazione gas;
    - f.6 impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
    - f.7 impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco

per il certificato di cui alla precedente lettera "d").

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. n. 37 del 22/01/2008 è obbligatoria la redazione del progetto e deposito unitamente alla certificazione di abitabilità/agibilità dell'immobile in tutti i casi di: installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere; - radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici; - riscaldamento, climatizzazione, condizionamento e refrigerazione; - idrici e sanitari; distribuzione e utilizzazione di gas; - protezione antincendio.

- g) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale.
- h) dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (detta perizia deve contenere anche gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni di cui all'art.10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap).
- i) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo.
- l) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991).
- m) collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e con dichiarazione relativa agli estremi di avvenuto deposito presso la struttura regionale competente.
- n) relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica e di avvenuto deposito presso l'Ufficio regionale di tutela del territorio, nei casi in cui non occorra il collaudo.
- o) copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciato dalla struttura regionale competente nel caso in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte della struttura regionale stessa.
- p) certificazione sul rispetto del D.M. 5/12/1997.
- q) Estremi di eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo.

87.2 La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

87.3 Il deposito della certificazione di abitabilità o agibilità comporta la corresponsione del versamento dei diritti di segreteria per ciascuna unità immobiliare oggetto della attestazione

#### *Art. 88 Salubrità delle costruzioni*

Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili, o le parti degli stessi oggetto di intervento, in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.



*Art. 89 Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità*

- 89.1 Entro trenta (30) giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute mediante sorteggio a campione, le cui modalità sono definite da apposita disposizione di servizio del Dirigente del Settore competente, fermo restando quanto stabilito dall' art. 86, quarto comma, ultimo capoverso della L.R. 1/2005.
- 89.2 Qualora l'attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente Regolamento, il Responsabile del Procedimento provvede a richiedere all'interessato le integrazioni necessarie, avvertendo che la mancata presentazione entro il termine assegnato può comportare l'annullamento degli effetti della certificazione.
- 89.3 Nel caso di richiesta di integrazioni di cui all'art. 89.2, il termine previsto all'art. 89.1 è interrotto e inizia a decorrere per intero nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.
- 89.4 Il suddetto termine può essere interrotto esclusivamente nei casi in cui la documentazione debba essere integrata con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità del Comune.
- 89.5 Il termine di cui all'art. 89.1 può essere interrotto una sola volta.

*Art.90 Controlli e verifiche*

- 90.1 Le ispezioni di cui all'art. 86, quarto comma, della L.R. 1/2005 potranno essere effettuate a campione. Le ispezioni saranno eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente coadiuvato da personale dell'Azienda sanitaria cittadina.
- 90.2 Detti sopralluoghi potranno essere effettuati entro e non oltre centottanta (180) giorni dalla presentazione delle attestazioni o delle integrazioni, se richieste.
- 90.3 Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà emessa una attestazione di insussistenza di elementi ostativi all'utilizzazione dell'immobile. In caso contrario sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento.

*Art.91 Domande antecedenti al 28 dicembre 1994*

- 91.1 Per le richieste di abitabilità presentate prima del 28 dicembre 1994, e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 425/1994, gli interessati possono attivare la procedura di cui all'art. 86 quarto comma della L.R. 1/2005, al fine di usufruire della possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità ed agibilità.
- 91.2 Ai fini di cui al comma precedente, è necessario che le domande risultino complete di tutta la documentazione e gli adempimenti previsti dalla L.R. 1/2005 e dal presente Regolamento, inclusa la certificazione di conformità di cui al primo comma dell'art. 86 del presente Regolamento.
- 91.3 Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni ordinarie, sia per quanto attiene la possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità/agibilità, che per quanto attiene ad ispezioni, a verifiche e a controlli, che decorrono dal momento della integrazione.

*Art.92 Domande per immobili oggetto di condono edilizio*

- 92.1 Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità può essere rila-

sciato a seguito della Concessione in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/1985, e dalla Circolare Ministeriale 30 luglio 1985, n. 3357/25, punto 9.

- 92.2 La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere verificata attraverso le procedure di cui all'art. 86 del presente Regolamento con idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima.
- 92.3 Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dell'art. 35 della L. 47/1985.
- 92.4 Il certificato può essere quindi rilasciato anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria, da definirsi con apposito allegato, ed in mancanza di questo, previo parere favorevole della Azienda sanitaria competente per territorio; rimane fermo l'obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni.
- 92.5 Dette disposizioni devono considerarsi inderogabili, mentre la mancata osservanza di altre norme regolamentari, ivi comprese quelle di cui all'art. 34 della L. 457/1978, ai sensi dell'art. 9 della Circolare Ministeriale 3357/1925, non costituisce ostacolo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.
- 92.6 Quando non si utilizzi la procedura di cui all'art. 35 della L. 47/1985 l'abitabilità o l'agibilità sono conseguite con la procedura di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005, previa eventuale richiesta di parere alla Azienda sanitaria locale competente per territorio.

*Art.93 Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione*

- 93.1 Per gli edifici, o loro parti, di costruzione antecedente al 27 Luglio 1934 (entrata in vigore del Testo unico delle leggi sanitarie, TULS), la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti:
- a) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
  - b) il possesso dei requisiti di salubrità previsti dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento;
  - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti. Con riferimento al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 (in vigore dal 27/03/2008), nessuna prescrizione di adeguamento vige per gli impianti preesistenti già conformi alle precedenti norme e pertanto ne consegue che la valutazione della sicurezza degli impianti va effettuata in funzione delle norme vigenti al momento della loro realizzazione o modifica; ai fini della valutazione di conformità per gli impianti realizzati o ristrutturati: a) prima del 13/03/1990 l'impianto elettrico delle civili abitazioni risultava e risulta adeguato se dotato dell'interruttore differenziale (salvavita) e dell'impianto di terra – b) tra il 13/03/1990 e il 27/03/2008 erano e sono adeguati se conformi alla L. 46/90 ed al regolamento di attuazione D.P.R. 447/91, ed in tal caso è necessaria la dichiarazione di conformità rilasciata da imprese abilitate;
  - d) il rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - e) il rispetto della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e in materia di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
  - f) la regolare iscrizione in catasto del bene.

- 93.2 La perizia giurata deve essere resa da un tecnico abilitato, incaricato dalla proprietà dell'immobile o da soggetto avente comunque un titolo equivalente alla proprietà; in caso di immobili di proprietà pubblica, la perizia giurata può essere sostituita da una perizia resa da un tecnico abilitato e vistata dal Dirigente responsabile comunale del patrimonio immobiliare o figura allo stesso assimilabile.

## CAPITOLO XII : REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

### *Art.94 Ambito di applicazione*

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

### *Art.95 Salubrità del terreno*

- 95.1 E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia. La destinazione d'uso di progetto deve essere compatibile con i requisiti del terreno conseguenti alla bonifica eseguita a termini di legge.

### *Art.96 Materiali da costruzione*

- 96.1 In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per la conservazione dell'ambiente.
- 96.2 Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme UNI-Bioedilizia.

### *Art.97 Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza*

- 97.1 Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.
- 97.2 Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 97.3 Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento progetto.
- 97.4 Deve essere verificata l'assenza di condensa interstiziale nelle pareti esterne secondo le norme UNI 10350 e successivi aggiornamenti.

### *Art.98 Misure contro la penetrazione negli edifici di animali in genere.*

- 98.1 In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, vanno adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione di roditori, volatili e di animali in genere.
- 98.2 Tutte le aperture di aerazione, sia prospettanti all'esterno che su intercapedini (scannafossi e simili), quando siano prive di infisso a normale tenuta devono essere protette (senza pregiudicare l'aerazione del locale) da griglie, reti con maglie di adeguata dimensione, od altro dispositivo atto

ad impedire la penetrazione di animali della dimensione di un ratto. Lo stesso accorgimento deve essere adottato per le aperture di ventilazione dei vespai e delle intercapedini aerate sottostanti i solai.

- 98.3 Nel caso in cui l'areazione sia conseguita mediante condotti che conducono all'esterno (sia nel caso di ventilazione naturale che forzata), analoghe protezioni devono essere predisposte all'estremità del condotto, la quale deve inoltre essere facilmente accessibile per i necessari controlli.
- 98.4 Il sistema delle condutture di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

#### *Art.99 Riscaldamento degli edifici*

##### 99.1 OBBLIGATORIETÀ DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- 99.1.1 Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
- 99.1.2 Nel caso di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, fedele ricostruzione o sostituzione di edifici con oltre 4 unità immobiliari ad uso abitativo, fatta salva la tipologia a schiera e plurifamiliare, è fatto obbligo dell'utilizzo di impianto termico centralizzato con contabilizzatore di calore per singola utenza. Al fine del raggiungimento dell'obiettivo di un più consistente risparmio energetico si considera inoltre preferibile l'installazione di sistemi di termoregolazione con sonda esterna e di caldaie poste in "cascata".

##### 99.2 EDIFICI ESISTENTI PRIVI DI IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

- 99.2.1 Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
- 99.2.2 Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo (si considera tale una temperatura interna di 18° nella stagione invernale).

##### 99.3 NORME TECNICHE ED ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

- 99.3.1 Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412, così come modificate dal D.P.R. 380/2001 e dal D.Lgs 192/2005 (modificato dal D.L. 311/2006).
- 99.3.2 Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
- 99.3.3 Entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 113 del D.P.R. 380/2001 ed art. 8 del D.Lgs 192/2005 (modificato dal D.L. 311/2006).

#### *Art.100 Camini e canne fumarie*

##### 100.1 SBOCCO DEI CONDOTTI DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE

- 100.1.1 In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve

avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 comma 9 del D.P.R. 412/93.

100.1.2 Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :

- mera sostituzione di generatori di calore individuali;
- singole ristrutturazioni di impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio.

Gli interventi di sostituzione di generatori di calore individuali, ivi compreso la realizzazione dei fori di uscita dei fumi a parete di caldaie murali, sono assimilati ad Attività Edilizia Libera come disciplinati all'art. 7 del presente regolamento.

100.2 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE LIQUIDO O SOLIDO

100.2.1 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica superiore a 35 kW e di impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia superiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 .

100.2.2. Le canne fumarie ed i camini di tutti gli impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido di potenzialità termica inferiore a 35 kW, inclusi gli impianti termici costituiti da forni da pane o di altre imprese artigiane la cui superficie interna sia inferiore a 1 mq, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto ed alle prescrizioni del punto 100.3.2 del presente Regolamento previste per gli impianti a combustibile gassoso .

100.3 IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE GASSOSO

100.3.1 Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso la cui potenzialità termica sia inferiore a 35 kW devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto. Le canne fumarie ed i camini di impianti termici civili alimentati a combustibile gassoso di potenzialità termica superiore a 35 kW, devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui all'allegato IX al Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n° 152.

100.3.2 La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento

generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

100.3.3 Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.

100.4 ALTRI CONDOTTI DI EVACUAZIONE

100.4.1 I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), devono anche essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista per gli impianti termici a combustibile gassoso di cui all'articolo 101.3.2 del presente Regolamento.

100.4.2 Nei centri storici, i condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzare lo sbocco dei condotti di evacuazione al di sopra della copertura degli edifici, l'intervento sarà autorizzato previo parere della Commissione Intersettoriale Edilizia, che nel caso potrà avvalersi anche del parere di esperto della competente U.S.L.; in tal caso la Commissione potrà valutare, in ordine alla tipologia e consistenza dell'esercizio (se trattasi di attività produttiva) o in generale dell'attività generante la combustione, la previsione di sistemi di diversi per l'evacuazione dei fumi (*comma 4.2 integrato ed emendato con D.C.C. n. 18 del 19.03.2013*).

100.5 APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

*Art.101 Apparecchi a fiamma libera*

101.1 In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129.

*Art.102 Isolamento termico degli edifici*

102.1 Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla Parte seconda, Capo quinto del D.P.R. 380/2001; la progettazione deve inoltre garantire il rispetto dei livelli previsti dalla norma UNI EN ISO 7730.

102.2 Il Progetto Energetico delle strutture deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e D.Lgs. 19 agosto 2005, n.

192 come modificato dal D.L. 311/2006.

- 102.3 Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo, ai sensi degli artt. 1 e 2 del D.P.R. 1052/1977, di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alla Tabella A della L. 10/1991; la relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori.

*Art.103 Isolamento acustico degli edifici*

- 103.1 Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 nr.447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997) nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
- 103.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico. La stessa prescrizione si applica agli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.
- 103.3 Nei casi di cui al comma precedente i materiali e le tecniche da impiegare devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :
- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
  - i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
  - i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
  - i rumori provenienti da attività lavorative.

*Art.104 Energia elettrica*

- 104.1 Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.
- 104.2 Solo in casi del tutto eccezionali e di comprovata impossibilità potrà essere autorizzata l'utilizzazione di fonti di energia elettrica diverse da quelle di cui al comma precedente. L'autorizzazione decade con il cessare della condizione che aveva determinato l'impossibilità della fornitura.

*Art.105 Impianti elettrici*

- 105.1 In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione (con l'entrata in vigore del D.M. 22/01/2008 n. 37 dal 27/03/2008 sussiste l'obbligo della progettazione di ogni tipo d'intervento sull'impianto con la sola eccezione di interventi di manutenzione ordinaria) ai sensi della Parte seconda Capo quinto del D.P.R. 380/2001 e del relativo regolamento di attuazione di cui al DPR 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
- 105.2 Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della pro-



gettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

*Art.106 Prevenzione incendi*

- 106.1 Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.
- 106.2 Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali, salvo più favorevoli disposizioni di legge. Il conseguimento di detto nulla osta costituisce condizione per il rilascio del Permesso di Costruire solo nei casi espressamente previsti dalla legge.
- 106.3 La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino in qualsiasi misura soggetti alle medesime, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

*Art.107 Centrali termiche*

- 107.1 Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

*Art.108 Rifornimento idrico*

- 108.1 Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
- 108.2 Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurezze ed alterare i caratteri organolettici dell'acqua.
- 108.3 Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua, dimensionati in base all'utenza servita, dotati di rubinetti a monte ed a valle per il prelievo dell'acqua, alloggiati in vano apposito e protetti dalle escursioni termiche. I serbatoi di accumulo devono essere di idoneo materiale, a perfetta tenuta e di norma posizionati fuori terra; i serbatoi interrati devono essere protetti da scannafosso che ne consenta l'ispezione e dotati di chiusura che impedisca infiltrazioni di acque meteoriche; la tubazione di troppo pieno non deve presentare continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue e deve essere protetta all'estremità con rete antiinsetti. Gli impianti di accumulo e pressurizzazione devono essere dotati di by-pass con elettrovalvola che ne determinino l'ingresso in esercizio solo quando vi è un abbassamento di pressione nella rete idrica.
- 108.4 Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non infe-

riore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

- 108.5 Per sopperire alle eventuali carenze d'acqua che si possano verificare nel periodo estivo, è possibile installare depositi idrici, direttamente collegati all'acquedotto comunale, della capacità massima di lt.1500 per ciascuna unità abitativa presente nel edificio asservito.

*Art.109 Requisiti relativi alla riservatezza ed al decoro delle unità immobiliari a destinazione residenziale.*

- 109.1 Nel recupero del patrimonio edilizio esistente comportante il cambio di destinazione d'uso di locali posti al piano terra o al piano rialzato di edifici, direttamente prospettanti su spazi pubblici o di uso comune (es. ad uso condominiale), siano essi destinati alla circolazione o alla sosta di persone o veicoli, devono essere verificate le seguenti prescrizioni per il riutilizzo ai fini residenziali:

- L'accesso all'alloggio dovrà avvenire preferibilmente dagli spazi condominiali già preposti, quali androni d'ingresso e/o vani scale esistenti, o in alternativa da locale disimpegno di superficie utile non inferiore a mq. 3;
- La quota dell'estradosso del solaio di calpestio dell'alloggio deve essere posto ad almeno ml. 0,70 rispetto alla quota del marciapiede esterno posto al piede del fabbricato o del piano viabile (se mancante il marciapiede) prospettante il fabbricato;
- il davanzale delle finestre prospettanti gli spazi pubblici o di uso comune deve avere un'altezza non inferiore a ml. 2,00 rispetto alla quota di calpestio dei medesimi spazi.

Le prescrizioni di cui al presente articolo sono obbligatorie nelle zone omogenee "B" e "C" del territorio comunale e anche nel caso di mutamento funzionale destinazione d'uso attuato senza opere edilizie.

*Art.110 Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.*

- 110.1 Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

110.2 REQUISITI DEI PARAPETTI E DELLE FINESTRE

110.2.1 Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a ml. 1,10.

110.2.2 Le finestre a tutt'altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente dovranno essere dotate di parapetti, in metallo od altro idoneo materiale, di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

110.2.3 I parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.

110.2.4 Le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, dovranno presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del

locale.

110.3 REQUISITI DEGLI SPAZI COMUNI DI COLLEGAMENTO

110.3.1 Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone dovrà presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.

110.3.2 In tutti i casi in cui siano prescritte, dal presente Regolamento a da altre norme, larghezze minime per i collegamenti pedonali comuni (orizzontali, inclinati o verticali che essi siano), le eventuali porte, sportelli e simili che si aprano sul collegamento non dovranno mai comportare riduzione della larghezza minima prescritta. Nel caso di serramenti che si aprano sul collegamento la larghezza di quest'ultimo dovrà essere pari almeno a quella minima prescritta con una maggiorazione pari al massimo ingombro del serramento aperto. Ove non sia possibile conseguire detta maggiore larghezza i serramenti dovranno aprirsi verso l'interno dei vani latitanti il collegamento oppure essere del tipo scorrevole.

110.3.3 Le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello del collegamento pedonale comune dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore.

110.3.4 Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

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

110.4 ALTRI REQUISITI

110.4.1 Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, dovrà essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.

110.4.2 La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici, ivi comprese le coperture, deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.

110.4.3 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

110.4.4 Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esalazioni, fumi o vibrazioni.

110.4.5 Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

110.5 APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

*Art.111 Impianti igienici*

111.1 I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente

Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.

- 111.2 Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
- 111.3 Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile. Le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 2,00.
- 111.4 Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.
- 111.5 I vasi wc devono essere forniti preferibilmente di apparecchi per cacciata d'acqua a doppio effetto che permettano di scegliere tra l'effettuare uno scarico completo o parziale dell'acqua, a seconda delle necessità, con differenza fra i due scarichi di circa 8 litri. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.
- 111.6 Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.
- 111.7 La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito.
- 111.8 L'utilizzazione di apparecchiature tipo "Sanitrit", Nella realizzazione dei servizi igienici obbligatori per legge o regolamento, è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo rispetto agli obblighi di legge; in tutte le destinazioni diverse dalla residenza deve inoltre essere acquisito il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio.
- 111.9 Gli scarichi derivanti da impianti tipo "Sanitrit" devono essere convogliati in apposito depuratore ovvero nella prima camera delle fossa biologica.
- 111.10 Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

#### *Art.112 Scale*

- 112.1 Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.
- 112.2 Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.
- 112.3 Nel caso di edifici per abitazione il limite di cui al comma precedente può essere elevato a mq. 600 limitatamente ai primi due piani fuori terra (piani terreno e primo).
- 112.4 Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.
- 112.5 In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
- 112.6 Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :
- larghezza non inferiore a ml. 1,20;

- andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

Può essere fatta eccezioni alle prescrizioni di cui sopra solo nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima comunque prescritta. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale dovranno inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.

112.7 Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aerazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione, fermo restando il rispetto delle prescrizioni imposte dalla Normativa per la Prevenzione degli Incendi.

112.8 Non è mai ammesso conseguire i livelli di aerazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questo risultino aerati ed illuminati direttamente.

112.9 Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :

- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata).

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili come definiti al successivo art. 117.3.

### *Art.113 Cortili*

113.1 DEFINIZIONE

113.1.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone. Qualsiasi spazio scoperto diverso dalle chiostrine e dai cavedi è assimilato, ai fini del suo dimensionamento e delle caratteristiche igieniche dei locali che vi prospettano, ad un cortile.

113.2 TIPI DI CORTILE

113.2.1 In funzione della loro conformazione, i cortili si distinguono in cortili aperti e cortili chiusi. Sono cortili aperti quelli il cui perimetro presenta uno o più tratti liberi per uno sviluppo complessivo pari ad almeno 1/6 del perimetro medesimo. Sono cortili chiusi quelli interamente delimitati da pareti o che comunque non presentano tratti liberi di sviluppo sufficiente a qualificarli come cortili aperti.

113.2.2 In funzione della loro ubicazione rispetto all'edificio, i cortili si distinguono in cortili interni ed esterni al fabbricato. Sono cortili interni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di un unico edificio. Sono cortili esterni al fabbricato quelli delimitati dalle pareti di due o più edifici.

113.3 CRITERI DI MISURA DELL'AREA DEI CORTILI

113.3.1 Per area del cortile s'intende la superficie del medesimo al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda.

113.3.2 La proiezione orizzontale dell'aggetto di gronda deve essere contenuta nei limiti di 1/5 dell'area del cortile. Nel caso in cui l'aggetto di gronda ecceda tale valore, l'area del cortile deve essere computata al netto di detta eccedenza.

113.3.3 I cortili interni non dovranno essere frazionati in più porzioni con murature od altre strutture fisse di altezza superiore a ml. 2,00. Quando ciò avvenisse ciascuna porzione di cortile sarà considerata essa stessa cortile e dovrà pertanto essere dimensionata in modo tale da garantire la totale rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento.

113.4 DIMENSIONAMENTO DEI CORTILI

113.4.1 Negli edifici di nuova costruzione, i cortili esterni al fabbricato, sia di tipo chiuso che aperto, dovranno rispettare le distanze minime tra edifici di cui **all'art. 51**. Gli eventuali cortili esterni cui non risultassero applicabili dette distanze minime dovranno comunque presentare dimensioni non inferiori a quelle prescritte per i cortili interni dal comma successivo.

113.4.2 Negli stessi edifici, i cortili interni al fabbricato dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- a) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad 1/4 della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano, nel caso di cortili di tipo chiuso, o ad 1/3 della stessa superficie, nel caso di cortili di tipo aperto;
- b) in nessun punto del cortile la distanza tra una parete finestrata e quella opposta dovrà essere inferiore a ml. 10,00;
- c) la distanza minima di cui alla precedente lettera "b" potrà essere ridotta a ml. 8,00 quando la più alta delle pareti che delimitano il cortile presenti altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile medesimo sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza (è pertanto vietato avvalersi di detta distanza ridotta nel caso di cortili interni che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte).

113.4.3 Le norme di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

113.4.4 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione

urbanistica, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni :

- a) l'area del cortile non dovrà essere inferiore ad 1/5 della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano, nel caso di cortili di tipo chiuso, o ad 1/4 della stessa superficie, nel caso di cortili di tipo aperto.
- b) in nessun punto del cortile la distanza tra un parete e quella opposta dovrà essere inferiore all'altezza della più alta tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00;
- c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano ai cortili di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per i cortili degli edifici di nuova costruzione, per i quali si applicano le norme di cui agli art. 113.4.1 e art. 113.4.2.

113.4.5 Gli interventi su cortili esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

#### 113.5 SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CORTILI.

113.5.1 Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate cortile - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani abitabili - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

113.5.2 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

#### 113.6 CARATTERI COSTRUTTIVI DEI CORTILI.

113.6.1 Il piano di calpestio dei cortili, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane. E' fatta eccezione per le pavimentazioni dei cortili con piano di calpestio a contatto con il terreno, i quali potranno essere lasciati sterrati o dotati di pavimentazioni permeabili.

113.6.2 Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni cortile deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di cortili a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile.

#### 113.7 APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NEI DEI CORTILI.

113.7.1 Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.

113.7.2 L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:

- a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;

- b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
- c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante.
- d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

*Art.114 Chiostrine*

114.1 DEFINIZIONE

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

114.2 CRITERI DI MISURA DELL'AREA DELLE CHIOSTRINE

114.2.1 Per area della chiostrina s'intende la superficie della medesima al netto di qualsiasi sporgenza, ivi compresa quella dell'aggetto di gronda per la parte eccedente ml. 0,20 d'aggetto.

114.3 DIMENSIONAMENTO DELLE CHIOSTRINE

114.3.1 Negli edifici di nuova costruzione le chiostrine dovranno essere dimensionate come segue :

- a) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media della pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,30, con un minimo assoluto di mq. 12,00.
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00

114.3.2 Detto dimensionamento si applica anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

114.3.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni :

- a) l'area della chiostrina non dovrà essere inferiore al valore ottenuto moltiplicando l'altezza media della pareti che la delimitano (ciascuna valutata dal piano di calpestio della chiostrina sino alla sommità della parete) per il coefficiente 1,10, con un minimo assoluto di mq. 10,50.
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00
- c) le norme di cui alle precedenti lettere "a" e "b" non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 114.3.1.

114.3.4 Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, non potranno in ogni caso comportare peggioramento della situa-



zione igienico sanitaria in atto.

114.4 SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CHIOSTRINE.

114.4.1 Quando la chiostrina abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione. In tal caso sono considerate chiostrina - e pertanto suscettibili di consentire l'apertura di finestre di vani di abitazione non permanente - le sole porzioni sovrastanti la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

114.4.2 Analogo procedimento di verifica è ammesso nel caso di chiostrine che soddisfino i requisiti richiesti solo per la porzione superiore anziché per l'intero loro sviluppo in altezza. In tali casi è ammesso considerare tali spazi scoperti come chiostrine limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo.

114.5 CARATTERI COSTRUTTIVI DELLE CHIOSTRINE

114.5.1 Il piano di calpestio delle chiostrine, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane. E' fatta eccezione per le pavimentazioni delle chiostrine con piano di calpestio a contatto con il terreno, le quali potranno essere lasciate sterrate o dotate di pavimentazioni permeabili.

114.5.2 Per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione, ogni chiostrina deve essere facilmente accessibile nella sua parte inferiore e, nel caso di chiostrine a sezione variabile, in corrispondenza di ogni piano calpestabile.

114.5.3 Le pareti delle chiostrine dovranno essere intonacate e tinteggiate o comunque rifinite con tecniche e materiali tali da garantire il decoro delle medesime.

114.6 APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NELLE CHIOSTRINE.

114.6.1 Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.

114.6.2 Per quanto finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili all'art. 113.7.

*Art.115 Cavedi*

115.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.

115.2 I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

- 115.3 Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.
- 115.4 Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

### CAPITOLO XIII : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

#### *Art.116 Alloggi inabitabili.*

- 116.1 Un alloggio è da ritenersi inabitabile :
- quando è in condizioni di degrado tali da pregiudicare l' incolumità degli occupanti;
  - quando è alloggio improprio (ovvero ricavato da locali aventi caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione quali, ad esempio, garage, stalle, cantine e simili);
  - quando manca di aerilluminazione;
  - quando manca la disponibilità di servizi igienici e/o di acqua potabile.
- 116.2 Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere nuovamente occupato se non previa esecuzione dei necessari interventi di adeguamento (l'avvenuto adeguamento sarà attestato dallo stesso ufficio che ha emesso l'ordinanza).
- 116.3 L'accesso principale all'alloggio non deve avvenire attraverso locali "non abitabili" così come definite dal successivo art. 117.3.

#### *Art.117 Classificazione dei locali di abitazione*

- 117.1 In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.
- 117.2 LOCALI ABITABILI
- 117.2.1 Sono locali abitabili quelli che soddisfano le caratteristiche minime stabilite dal presente Regolamento perché un vano possa essere adibito ad uno specifico uso abitativo.
- 117.2.2 I locali abitabili si distinguono in locali di abitazione permanente e locali di abitazione non permanente.
- 117.2.3 LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE.
- Sono locali di abitazione permanente quelli adibiti a funzioni abitative che comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
- a) camere da letto;
  - b) soggiorni e sale da pranzo;
  - c) cucine abitabili;
  - d) studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati
- 117.2.4 LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE.
- Sono locali di abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni abitative che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :
- a) spazi di cottura;
  - b) servizi igienici;
  - c) spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
  - d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.

117.3 LOCALI NON ABITABILI

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

- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b) cantine e ripostigli esterni all'abitazione, garages e simili.

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

*Art.118 Locali fuori terra, interrati e seminterrati*

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

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

118.3 Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

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

*Art.119 Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno*

119.1 I locali di abitazione permanente o temporanea devono, di norma, essere del tipo fuori terra.

119.2 Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

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

In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di abitazione temporanea ma non di abitazione permanente.

119.3 I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione temporanea quando rispettino le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "d" del comma precedente. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione di tipo permanente.

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

biti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

- 119.5 Possono essere adibiti ad abitazione permanente o temporanea i locali rialzati rispetto al piano di campagna esterno al fabbricato (sia esso determinato dal marciapiede esterno, dal piano viabile o dal terreno esistente a piede del fabbricato) che soddisfino tutte le prescrizioni relative ai requisiti relativi alla riservatezza ed al decoro delle unità immobiliari a destinazione residenziale di cui all'art. 109 del presente Regolamento.

*Art. 120 Illuminazione dei locali di abitazione*

120.1 REQUISITI ILLUMINOTECNICI GENERALI

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

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

120.2 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

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

120.2.2 Ciascun vano di abitazione permanente deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

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

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

120.3 ILLUMINAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

120.3.1 Per i locali di abitazione non permanente non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

120.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

120.4.1 Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non

assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

- 120.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario (art. 81 della L.R. 1/2005), per i quali l'adeguamento non è richiesto ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, fermo restando che anche in tali edifici gli interventi non possono comunque comportare peggioramento della situazione igienico sanitaria.

*Art.121 Requisiti relativi all'aerazione*

121.1 REQUISITI DI AERAZIONE GENERALI

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

121.1.2 Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.

121.1.3 Ciascun alloggio dovrà essere aerato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.

121.1.4 Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.

121.2 AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

121.2.1 Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale e diretta.

121.2.2 Le finestre di detti locali debbono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di dimensioni regolamentari.

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

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

121.3 AERAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE

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

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

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

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

121.3.4 La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :

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

121.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

121.4.2 E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici di valore storico-architettonico, tipologico e documentario (art. 81 della L.R. 1/2005), per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

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

121.4.4 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, a seguito di frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi, la superficie minima di cui al **comma 125.1.4** è elevata a mq. 50.

*Art.122 Altezza dei locali ad uso residenziale*

- 122.1 MODALITÀ DI MISURA DELL'ALTEZZA LIBERA DI UN LOCALE
- 122.1.1 Per altezza libera di un locale di intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta del solaio sovrastante l'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili). Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.
- 122.2 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE
- 122.2.1 L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.
- 122.2.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.
- 122.2.3 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,40. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,70 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.
- 122.3 ALTEZZA DEI LOCALI DI ABITAZIONE NON PERMANENTE
- 123.3.1 L'altezza libera dei locali di abitazione non permanente non deve essere minore di ml. 2,40.
- 122.3.2 Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 1,80.
- 122.3.3 Nel caso di soffitti piani che presentino discontinuità di altezza tra una parte e l'altra del locale, l'altezza in corrispondenza della parte più bassa non deve essere inferiore a ml. 2,20. L'altezza non può essere comunque inferiore a ml. 2,40 per una superficie superiore ad 1/3 di quella totale del vano.
- 122.3.4 Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per i soppalchi adibiti a locali di abitazione non permanente.
- 122.4 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI
- 122.4.1 Si fa eccezione a quanto prescritto nei commi precedenti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
- 122.4.2 Negli stessi interventi è inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta all'art. 122.3.1 ogni qualvolta l'unità sia dotata di almeno un altro servizio completamente conforme alle prescrizioni del presente Regolamento. In ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico non potrà essere inferiore a ml. 1,80 e quella media non inferiore a ml. 2,20.



*Art.123 Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali*

- 123.1 MODALITÀ DI MISURA DELLA SUPERFICIE DI UN LOCALE
- 123.1.1 Per superficie di un locale o di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa per il locale interessato, al netto di pilastri, cassetture ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni del vano.
- 123.2 DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI
- 123.2.1 Ciascun alloggio dovrà essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
- 123.2.2 I vari spazi costituenti l'alloggio non devono necessariamente essere delimitati da pareti. E' però necessario che i medesimi siano progettati e realizzati in modo tale che, qualora fossero delimitati da pareti, siano comunque integralmente rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
- 123.2.3 A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, cadauno, per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
- 123.2.4 E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 28 (simplex), e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monolocale, senza obbligo di dimostrarne la possibile suddivisione secondo quanto prescritto dal precedente art.123.2.2.
- 123.2.5 In tutti i tipi di alloggio devono, in ogni caso, essere delimitati da pareti i vani da adibire ai servizi igienici.
- 123.3 DIMENSIONAMENTO DEGLI SINGOLI VANI
- 123.3.1 Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.
- 123.3.2 La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, esse dovrà essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente Regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.
- 123.3.3 Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,00.

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

- la superficie del locale sia non inferiore a mq. 4,00 e non superiore a mq. 8,00;
- siano garantite l'aerazione e l'illuminazione in misura non inferiore a quella prescritta all'art.121.3;
- il locale sia adibito alla sola funzione di cottura dei cibi e non anche di regolare consumazione dei medesimi.

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

123.3.5 Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9.

#### 123.4 SERVIZI IGIENICI

123.4.1 La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da : vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

123.4.2 Detta dotazione minima può essere soddisfatta tramite uno o più locali, sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

123.4.3 I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20.

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

#### 123.5 ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

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

#### *Art.124 Soppalchi*

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

124.2 La formazione di soppalchi è ammissibile soltanto ove la porzione del vano principale libera dal soppalco mantenga le caratteristiche di abitabilità prescritte dal presente Regolamento.

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

- 124.4 I soppalchi che siano destinati ad abitazione non permanente, debbono avere altezza minima non inferiore a ml. 1,70 ed altezza media non inferiore a ml. 2,20.
- 124.5 Lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a ml. 2,40.
- 124.6 I soppalchi devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00.
- 124.7 Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse a quelle prescritte nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

## CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEI LUOGHI DI LAVORO

### *Art.125 Classificazione dei luoghi di lavoro*

- 125.1 I luoghi in cui viene svolta attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono come indicato nel presente articolo.
- 125.2 **AMBIENTI DI LAVORO**  
Sono ambienti di lavoro i locali chiusi in cui vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo di una azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima.
- 125.3 **AMBIENTI DI VENDITA**  
Sono ambienti di vendita i locali chiusi in cui vengono svolte le attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
- 125.4 **AMBIENTI DI UFFICIO**  
Sono ambienti di ufficio i locali chiusi in cui vengono svolte attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, siano esse svolte autonomamente che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali :
- a) uffici amministrativi e direzionali, studi professionali e simili
  - b) sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;
- 125.5 **AMBIENTI DI SUPPORTO**  
Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali :
- a) refettori, mense ed altri locali aziendali di uso comune;
  - b) ambulatori, camere di medicazione e simili;
  - c) locali destinati al riposo degli addetti e simili.
- 125.6 **AMBIENTI DI SERVIZIO**  
Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate ai commi precedenti che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali :
- a) spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
  - b) spazi di distribuzione e disimpegno in genere;
  - c) magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone;
- 125.7 **AMBIENTI NON AGIBILI**  
Sono ambienti non agibili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso solo saltuario di persone, quali :
- a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
  - b) cantine, ripostigli e simili.

*Art.126 Norme generali sulla aerazione dei luoghi di lavoro*

126.1 AERAZIONE NATURALE

- 126.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono essere aerati mediante superfici apribili prospettanti direttamente all'esterno.
- 126.1.2 Di norma le aperture di aerazione devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
- 126.1.3 La superficie minima di aerazione richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.
- 126.1.4 Ai fini della verifica della superficie di aerazione sono computate anche i portoni e le porte prospettanti direttamente all'esterno. Tali aperture non possono in ogni caso rappresentare l'unico sistema di aerazione e la loro incidenza non può essere computata oltre il 75% della superficie minima prescritta.

126.2 AERAZIONE FORZATA

- 126.2.1 Potrà farsi ricorso alla aerazione forzata dei luoghi di lavoro nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali aerati artificialmente.
- 126.2.2 I flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno.
- 126.2.3 L'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento.
- 126.2.4 Di norma l'impianto di aerazione forzata non può essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni. In tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

*Art.127 Norme generali sulla illuminazione dei luoghi di lavoro*

127.1 ILLUMINAZIONE NATURALE

- 127.1.1 Fatte salve le eccezioni espressamente previste dal presente Regolamento, i luoghi di lavoro devono usufruire di illuminazione naturale e diretta.
- 127.1.2 La superficie illuminante minima richiesta per ogni tipo di ambiente lavorativo è precisata nel presente Regolamento, fatte salve le eventuali normative che regolino la specifica attività.
- 127.1.3 Ai fini della verifica della superficie illuminate sono computate tutte le parti trasparenti, ivi compresi porte e portoni (ad eccezione delle parti poste ad altezza inferiore a cm. 80 da terra), finestrature a shed, lucernari, lanterne e simili.
- 127.1.4 Di norma le superfici illuminati deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminate di ogni singola apertura.
- 127.1.5 In assenza di specifica progettazione illuminotecnica, la capacità illuminante delle finestre

e delle altre fonti di illuminazione naturale si assume limitata come di seguito descritto :

a) Aperture a parete.

La capacità illuminante delle aperture a parete si considera limitata ad una profondità pari a 2,5 volte l'altezza dell'architrave dell'apertura (o la maggiore di esse nel caso di più aperture su una stessa parete). Per maggiori profondità la superficie illuminante deve essere aumentata proporzionalmente fino ad un massimo del 25% in corrispondenza di una profondità pari a 3,5 volte l'altezza dell'architrave. Oltre detta profondità la capacità illuminante dell'apertura a parete si considera esaurita e l'illuminazione deve essere garantita da altre aperture collocate sulla parete contrapposta o sulla copertura.

b) Aperture sulla copertura.

La capacità illuminante delle aperture collocate sulla copertura si considera limitata ad un tronco di piramide con la base superiore coincidente con l'apertura illuminante e base inferiore data dalla proiezione, sul piano di calpestio del locale da illuminare, della base superiore secondo un angolo di diffusione di 45°.

127.1.6 La superficie illuminante deve tener conto del coefficiente di trasmissione della luce del materiale trasparente utilizzato in rapporto al coefficiente di trasmissione della luce del vetro naturale.

127.2 ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE

127.2.1 Potrà farsi ricorso alla illuminazione artificiale, in sostituzione di quella naturale, solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento o nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.

127.2.2 L'impianto di illuminazione artificiale di ogni locale deve presentare caratteristiche (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) tali da garantire un comfort visivo adeguato alle operazioni che vi si svolgono.

127.2.3 La collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretto e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolino il compito visivo.

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

127.3 ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

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

*Art. 128 Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro*

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

— lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servi-

zio;

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

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

*Art.129 Luoghi di lavoro in edifici esistenti*

- 129.1 Le prescrizioni impartite al presente titolo per i luoghi di lavoro in generale nonché quelle specifiche per i diversi tipi di ambienti secondo la classificazione di cui all'art. 125, si applicano, senza eccezione alcuna, agli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 129.2 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, possono trovare applicazione le deroghe, le eccezioni e le soluzioni alternative previste caso per caso dal presente Regolamento.
- 129.3 Qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente deve in ogni caso tendere a conseguire i minimi prescritti e la deroga potrà essere concessa solo quando (per le caratteristiche dell'edificio o per la vigenza di specifiche norme di tutela disposte dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G. o per altri documentati motivi) detto conseguimento non sia possibile. In ogni caso non sono ammesse deroghe per interventi che comportino peggioramento igienico rispetto alla situazione preesistente.

*Art.130 Caratteristiche degli ambienti di lavoro*

- 130.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI LAVORO
- 130.1.1 Gli ambienti di lavoro delle aziende industriali che occupano più di cinque lavoratori e delle altre aziende industriali rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 del DPR 15 marzo 1956 n. 303, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al primo comma dello stesso art.6. Altezze inferiori, fino ad un minimo inderogabile di ml. 2,70 e limitatamente ai casi di cui al quarto comma dello stesso art.6, potranno essere ammesse previa autorizzazione dall'organo di vigilanza competente per territorio.
- 130.1.2 Gli ambienti di lavoro esclusi dall'ambito di applicazione del citato art.6 del DPR 303/56 devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70. Per ogni lavoratore devono inoltre essere assicurate una cubatura non inferiore a mc. 10 ed una superficie non inferiore a mq. 2.
- 130.1.3 La superficie di ciascun ambiente di lavoro non dovrà comunque essere inferiore a mq. 9, fatti i salvi i casi in cui la minore superficie sia necessaria per speciali esigenze di lavorazione.
- 130.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE
- 130.2.1 Gli ambienti di lavoro devono essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali

che siano equiparabili a quelli fuori terra.

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

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

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

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

### 130.3 AERAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

130.3.1 Gli ambienti di lavoro degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, devono essere aerati mediante infissi apribili, prospettanti direttamente su spazi liberi o cortili di dimensioni regolamentari.

130.3.2 Gli infissi che garantiscono l'aerazione ad un ambiente di lavoro devono essere dotati di comandi ad altezza d'uomo e presentare superficie non inferiore a :

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

130.3.4 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri soprariportati. Qualora ciò non risulti possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, i valori minimi di cui al comma 134.3.2 possono essere ridotti a 2/3, e pertanto rispettivamente a 1/12, 1/24 ed 1/36.

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



limitata alla speciale attività dichiarata.

130.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

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

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

- 1/8 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie fino a mq. 100;
- 1/10 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie oltre mq. 100 e fino a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 12,50;
- 1/12 della superficie di pavimento del locale, per locali con superficie superiore a mq. 1000, con un minimo assoluto di mq. 100.

130.4.3 Almeno il 50% delle superfici illuminanti di ogni singolo locale deve provenire da aperture prospettanti su spazi esterni.

130.4.4 Nel caso di illuminazione proveniente da più elementi costitutivi dell'edificio (pareti e copertura) le superfici illuminanti collocate a parete devono risultare :

- almeno il 50% se la restante parte è costituita da lucernari;
- almeno il 25% se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

130.4.5 Nei casi in cui l'attività che viene svolta e/o la protezione dei lavoratori dall'irraggiamento solare lo richiedano, i locali devono essere dotati di dispositivi che ne consentano l'oscuramento totale o parziale.

130.4.6 Parametri diversi da quelli prescritti ai commi precedenti potranno essere ammessi esclusivamente ove ricorrano particolari esigenze tecniche, le quali dovranno essere adeguatamente illustrate e documentate nel progetto. In tali casi l'idoneità del locale quale ambiente di lavoro sarà limitata all'attività lavorativa dichiarata.

130.4.7 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, l'intervento dovrà tendere al raggiungimento dei parametri sopra riportati. Quando ciò non sia possibile, per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto, è ammesso integrare l'illuminazione naturale con illuminazione artificiale idonea per intensità e qualità e che non dia luogo a fenomeni di abbagliamento (Norme UNI 10380). Anche in tale eventualità le aperture di illuminazione diretta non potranno comunque essere inferiori al 50% di quelle prescritte all'art. 130.4.2.

130.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI LAVORO

130.5.1 I soppalchi, come definiti all'art.124, possono essere adibiti ad ambienti di lavoro quando presentino le seguenti caratteristiche :

- a) strutture portanti adeguate al carico che devono sostenere;
- b) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;
- c) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,70 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- d) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le

altezze di cui alla lettera precedente.

- 130.5.2 Non è ammessa, nei soppalchi e negli ambienti su cui essi prospettano, la contemporanea presenza di lavorazioni nocive, pericolose o insalubri con altre lavorazioni.
- 130.5.3 I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di lavoro.
- 130.5.4 Sui soppalchi dovranno essere esposti in punti ben visibili cartelli riportanti il carico massimo ammissibile in condizioni di normale esercizio (espresso in kg./mq.), così come questo risulta dal progetto strutturale. La distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre rispondente alle ipotesi assunte nel progetto strutturale.

*Art.131 Caratteristiche degli ambienti di vendita*

131.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

- 131.1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 131.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :
  - ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
  - ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa prevalente attività.

131.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

- 131.2.1 Per la posizione degli ambienti di vendita rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro all'art.130.2.

131.3 AERAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

- 131.3.1 Gli ambienti di vendita devono usufruire di aerazione naturale diretta o di adeguato impianto di ventilazione forzata.
- 131.3.2 Nel caso di aerazione naturale diretta, le aperture di aerazione devono presentare superficie non inferiore a quella già prescritta per gli ambienti di lavoro all'art.130.3.
- 131.3.3 Nel caso di aerazione forzata dovrà essere installato un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

131.4 ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI VENDITA

- 131.4.1 Gli ambienti di vendita possono essere illuminati con luce naturale o luce artificiale.
- 131.4.2 Anche quando usufruiscano di illuminazione naturale, gli ambienti di vendita devono comunque essere dotati di adeguati impianti di illuminazione artificiale, idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento (norma UNI 10380).

131.5 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI VENDITA

- 131.5.1 I soppalchi, come definiti all'art.124, possono essere adibiti ad ambienti di vendita quando presentino le seguenti caratteristiche :
  - a) la superficie del soppalco non sia superiore a 2/3 di quella del locale su cui il soppalco prospetta;

- b) le altezze degli spazi soprastanti e sottostanti il soppalco non devono risultare inferiori a ml. 2,40 (nel caso di soffitti inclinati si assume l'altezza media, con un'altezza minima assoluta di ml. 2,20);
- c) la profondità del soppalco non deve risultare superiore a 2,5 volte la minore tra le altezze di cui alla lettera precedente.

131.5.2 I parapetti, le protezioni contro il vuoto, le scale, gli accessi e le uscite dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente per i normali ambienti di vendita.

*Art.132 Caratteristiche degli ambienti di ufficio*

132.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

132.1.1 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la loro superficie non inferiore a mq. 9, con un minimo assoluto di mq. 5 per addetto.

132.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

132.2.1 Per la posizione degli ambienti di ufficio rispetto al terreno circostante valgono le stesse prescrizioni impartite per gli ambienti di lavoro al precedente art. 131.2.

132.3 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI UFFICIO

132.3.1 Gli ambienti di ufficio devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti lavorativi.

132.3.2 In assenza di detti requisiti, per gli ambienti di ufficio sono ammessi :

- a) l'aerazione forzata mediante un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.
- b) l'illuminazione artificiale mediante un impianto che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità e che non diano luogo a fenomeni di abbagliamento in conformità alla norma UNI 10380.

132.3.3 Anche quando integrate dagli impianti di aerazione e/o illuminazione di cui sopra, l'aerazione ed illuminazione naturali devono in ogni caso essere assicurate nei seguenti limiti :

- a) per i locali di superficie fino a mq. 100 : nella misura del 50% dei minimi prescritti all'art. 130.3.2;
- b) per i locali di superficie oltre mq. 100 : nella misura del 25% dei minimi prescritti all'art. 130.3.2, con un minimo assoluto di mq. 6,25.

132.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI UFFICIO

132.4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 124, possono essere adibiti ad ambienti di ufficio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita all'art. 131.5.

*Art.133 Caratteristiche degli ambienti di supporto*

133.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO

133.1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di supporto si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.

133.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli

ambienti di supporto è stabilita in ml. 2,70.

- 133.1.3 Le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.
- 133.1.4 I refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 1 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
- 133.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE
- 133.2.1 Gli ambienti di supporto devono, in genere, essere ricavati nei locali fuori terra degli edifici od in locali equiparati a quelli fuori terra secondo quanto disposto dal precedente art. 130.2.
- 133.2.2 Potranno inoltre essere adibiti ad ambienti di supporto i locali seminterrati che soddisfino tutte le caratteristiche richieste dal presente Regolamento per i locali di abitazione non permanente.
- 133.3 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SUPPORTO
- 133.3.1 Gli ambienti di supporto devono in genere usufruire delle stesse caratteristiche di aerazione ed illuminazione già prescritte per gli ambienti di lavoro.
- 133.3.2 Quando l'illuminazione e/o l'aerazione naturali non raggiungano i minimi di cui al comma precedente, per gli ambienti di supporto sono ammesse l'aerazione forzata e l'illuminazione artificiale secondo quanto già indicato all'art. 132.3 per gli ambienti di ufficio, con i valori minimi di aerazione ed illuminazione naturali ivi prescritti.
- 133.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SUPPORTO
- 133.4.1 I soppalchi, come definiti all'art. 124, possono essere adibiti ad ambienti di supporto quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita all'art. 131.5.

*Art.134 Caratteristiche degli ambienti di servizio*

- 134.1 DIMENSIONI DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO
- 134.1.1 Per il dimensionamento degli ambienti di servizio si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 134.1.2 Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza minima degli ambienti di servizio è stabilita in ml. 2,40.
- 134.1.3 La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.
- 134.1.4 I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :
- a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
  - c) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
  - b) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.
- 134.1.5 I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq.

1,50.

134.2 POSIZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO RISPETTO AL TERRENO CIRCOSTANTE

134.2.1 Gli ambienti di servizio possono essere ricavati sia in locali fuori terra che in locali seminterrati o interrati.

134.3 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEGLI AMBIENTI DI SERVIZIO

134.3.1 Gli ambienti di servizio possono essere aerati sia in modo naturale diretto che mediante idoneo impianto di ventilazione forzata.

134.3.2 I servizi igienici, nel caso di aerazione naturale e diretta, devono avere finestre non inferiori ad 1/8 della superficie di pavimento, con un minimo assoluto di mq. 0,40. Quando i servizi igienici siano privi di finestre o le medesime abbiano dimensioni inferiori a quelle prescritte, l'aerazione deve essere assicurata in uno dei seguenti modi :

- a) mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
- b) mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

134.3.3 Gli spogliatoi, sia che siano dotati di aperture di aerazione naturale che di impianto di ventilazione forzata, devono comunque garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed alla massimo numero di persone presenti contemporaneamente;

134.3.4 In tutti altri locali di servizio (disimpegno, depositi, archivi senza permanenza di persone, ecc.), anche quando privi di proprio sistema di ventilazione, devono essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso di incendio.

134.4 SOPPALCHI ADIBITI AD AMBIENTI DI SERVIZIO

134.4.1 I soppalchi possono essere adibiti ad ambienti di servizio quando presentino le caratteristiche già prescritte per gli ambienti di vendita all'art. 131.5. E' fatta eccezione per gli ambienti adibiti alla sola funzione di magazzino senza permanenza continuativa di addetti, per i quali l'altezza media può essere ridotto a ml. 2,20 con una altezza minima comunque non inferiore a ml. 2,00.

**CAPITOLO XV : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE**

*Art.135 Funzioni regolate da norme specifiche*

- 135.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.
- 135.2 Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

*Art.136 Funzioni non regolate da norme specifiche*

- 136.1 I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti Capitoli XIII e XIV, ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.
- 136.2 A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto

*Art.137 Servizi per l'infanzia 0-3 anni (D.P.G.R. n.47/R)*

137. 1 Per le strutture dedicate all'infanzia 0-3 anni, ubicate all'interno delle zone ad alta densità abitativa, identificata dai limiti del centro abitato, è possibile derogare alle previsioni legislative in materia di dotazione minima di spazi esterni, fino ad un minimo del 70% della superficie interna.

## CAPITOLO XVI : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

### *Art.138 Acque pluviali ed acque reflue*

- 138.1 In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :
- acque pluviali,
  - acque reflue.
- 138.2 Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostre, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
- 138.3 Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
- 138.4 In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :
- acque nere;
  - acque saponose;
- 138.5 Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
- 138.6 Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

### *Art.139 Corpi ricettori finali*

- 139.1 I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :
- pubblica fognatura
  - corpo d'acqua superficiale
  - suolo
  - sottosuolo.
- 139.2 Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
- 139.3 Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).
- 139.4 Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.
- 139.5 Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

### *Art.140 Pubbliche fognature*

- 140.1 Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro re-

capito, si distinguono in :

- fognatura nera
- fognatura bianca
- fognatura mista

140.2 PUBBLICA FOGNATURA NERA

140.2.1 Le fognature nere sono quelle che adducono ad un depuratore comunale ad ossidazione totale e che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

140.2.2 E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

140.3 PUBBLICA FOGNATURA BIANCA

140.3.1 Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

140.3.2 E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

140.4 PUBBLICA FOGNATURA MISTA

140.4.1 Le fognature miste sono quelle prive di depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

140.5 Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento.

*Art.141 Abitanti equivalenti*

141.1 I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

141.2 Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue :

- un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione e assimilati o, in alternativa, tramite conteggio dei posti letto desumibili dalle singole camere;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

*Art.142 Raccolta e smaltimento delle acque pluviali*

142.1 CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

142.1.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

142.1.2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed imperme-



abile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

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

142.1.4 Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

142.1.5 All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifici un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

142.1.6 Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

#### 142.2 SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

142.2.1 L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

142.2.2 La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

#### 142.3 RECAPITO FINALE

142.3.1 Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo;
- accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).

142.3.2 Quando possibile ed opportuno, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

#### *Art. 143 Raccolta e smaltimento delle acque reflue*

#### 143.1 PRESCRIZIONI GENERALI

143.1.1 Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

143.1.2 Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermea-

bile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

143.1.3 Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali :

- a) le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;
- b) le tubazioni verticali devono essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio, in modo tale da garantire la ventilazione delle medesime, ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti;
- c) negli edifici di nuova costruzione, deve essere inoltre realizzato un sistema di ventilazione secondaria, anche mediante un'unica calata di diametro adeguato, che sfiati le colonne delle acque nere e saponose, sia ai piedi delle stesse che in prossimità di ogni attacco.
- d) le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

143.1.4 Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

143.2 RECAPITO IN PUBBLICA FOGNATURA

143.2.1 Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione del tipo di fognatura e del tipo di acque.

143.2.2 RECAPITO IN FOGNATURA MISTA

Acque nere.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque nere, prima di essere recapitate in fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto dall'articolo 145 o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Acque saponose.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

143.2.3 RECAPITO IN FOGNATURA NERA

Acque nere.

Nelle zone servite da pubblica fognatura nera, le acque luride potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dai competenti uffici comunali.

Acque saponose.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

143.3 RECAPITI DIVERSI DALLA PUBBLICA FOGNATURA

143.3.1 Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrante ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per la consentire verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

143.3.2 RECAPITO NEL SUOLO

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dall'articolo 145. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

143.3.3 RECAPITO IN ACQUE SUPERFICIALI

Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dall'articolo 146.

143.3.4 RECAPITO IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

Quando non risulti possibile o economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione con le caratteristiche di cui all'articolo 151.

*Art.144 Fosse biologiche*

144.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

144.1.1 Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

144.1.2 Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.

144.1.3 Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

144.2 POSIZIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

144.2.1 Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.

144.2.2 Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle

distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

144.2.3 Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

144.2.4 In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni :

- essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aerata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
- presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
- essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

144.2.5 Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

#### 144.3 DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

144.3.1 Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

144.3.2 Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.

144.3.3 Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

#### 144.4 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

144.4.1 Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;
- in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere rea-

lizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

144.4.2 Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

#### 144.5 VENTILAZIONE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

144.5.1 Ogni fossa biologica dovrà essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile.

144.5.2 Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

#### 144.6 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

144.6.1 Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati.

##### 144.6.2 FOSSE BIOLOGICHE COSTRUITE IN OPERA

Le fosse biologiche costruite in calcestruzzo armato dovranno avere pareti e soletta di fondo di spessore non inferiore a cm. 15, mentre la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione, con un minimo assoluto di cm. 8. Le fosse biologiche costruite con muratura di mattoni dovranno avere il fondo costituito da una soletta in calcestruzzo armato dello spessore non inferiore a cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 5. Le pareti saranno costituite da pareti in mattoni pieni murati con malta cementizia dello spessore non inferiore di cm. 26, protette sul lato esterno da un rinfianco di calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 15, cosicchè lo spessore complessivo risulti non inferiore a cm. 45. Tutte le facce interne della fossa dovranno essere intonacate e lisciate con malta di cemento ed avere tutti gli angoli arrotondati e il fondo concavo per la facile estrazione delle materie. Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere anch'esse spessore non inferiore a cm. 45 ed essere intonacate anche sulle faccia esterna.

##### 144.6.3 FOSSE BIOLOGICHE DI TIPO PREFABBRICATO

Gli elementi prefabbricati utilizzabili per la costruzione delle fosse biologiche possono essere sia di tipo monoblocco che di tipo ad elementi separati da comporre in opera (cosiddette ad anelli).

Gli elementi monoblocco possono essere realizzati sia in calcestruzzo che in altri materiali con idonee caratteristiche di impermeabilità (vetroresina e simili).

Le fosse costituite da elementi prefabbricati composti in opera (anelli) dovranno essere

accuratamente stuccate in tutti i punti di giunzione al fine di garantirne la migliore tenuta idraulica.

Per tutte le fosse di tipo prefabbricato valgono le seguenti prescrizioni :

- dovranno essere protette da un idoneo rinfiacco di calcestruzzo di spessore tale che lo spessore complessivo (parete della fossa più rinfiacco) non sia mai inferiore a cm. 15;
- il fondo dello scavo dovrà essere privo di asperità e ben livellato con un getto di calcestruzzo in modo tale da garantire la stabilità del manufatto;
- la soletta di copertura dovrà essere dimensionata in funzione dei massimi carichi che possono gravare sulla medesima in ragione della sua ubicazione.

*Art.145 Fosse settiche tipo Imhoff*

145.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

145.1.1 Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.

145.1.2 Alle fosse settiche Imhoff non possono essere mai condotte acque pluviali.

145.2 DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

145.2.1 Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

145.2.2 Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

145.3 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

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

- deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

145.4 POSIZIONAMENTO, VENTILAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

145.4.1 Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui agli artt. 144.2, 144.5, 144.6.

*Art.146 Depuratori ad ossidazione totale*

- 146.1 L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.
- 146.2 I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.
- 146.3 Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.
- 146.4 Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.
- 146.5 Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

*Art.147 Altri tipi di depuratori*

- 147.1 Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

*Art.148 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione*

- 148.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
- 148.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.
- 148.3 La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

- 148.4 La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.
- 148.5 La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno
- 148.6 La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.
- 148.7 L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri :
- | <i>tipo di terreno</i>                             | <i>sviluppo lineare per abitante equivalente</i> |
|--|--|
| sabbia sottile, materiale leggero di riporto ..... | 2 ml/abitante                                    |
| sabbia grossa e pietrisco .....                    | 3 ml/abitante                                    |
| sabbia sottile con argilla .....                   | 5 ml/abitante                                    |
| argilla con poca di sabbia .....                   | 10 ml/abitante                                   |
| argilla compatta .....                             | non adatta                                       |
- Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.
- 148.8 La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.
- 148.9 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

*Art. 149 Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti*

- 149.1 L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
- 149.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.



- 149.3 Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile, il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.
- 149.4 La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 60. Il pozzetto deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassedo per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.
- 149.5 Di norma i pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno
- 149.6 La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.
- 149.7 La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:
- | <i>tipo di terreno</i>                     | <i>superficie per abitante equivalente</i> |
|--|--|
| sabbia grossa e pietrisco .....            | 1 mq/abitante                              |
| sabbia fine .....                          | 1,5 mq/abitante                            |
| argilla sabbiosa o riporto .....           | 2,5 mq/abitante                            |
| argilla con molta sabbia o pietrisco ..... | 4 mq/abitante                              |
| argilla con poca sabbia o pietrisco .....  | 8 mq/abitante                              |
| argilla compatta impermeabile .....        | non adatta                                 |
- Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertare mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.
- 149.8 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verificano impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

*Art.150 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio*

- 150.1 Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.
- 150.2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.
- 150.3 Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.
- 150.4 Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.
- 150.5 La condotta drenante sbocca in un'idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.
- 150.6 Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.
- 150.7 Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all'art. 148 per le normali condotte di sub-irrigazione.
- 150.8 Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

*Art.151 Fitodepurazione*

- 151.1 L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
- 151.2 L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
- 151.3 I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.
- 151.4 Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessaria-

mente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

- 151.5 Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.
- 151.6 In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.
- 151.7 Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.
- 151.8 La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio :

*Arbusti*

Aucuba Japonica  
 Bambù  
 Calycantus Florindus  
 Cornus Alba  
 Cornus Florida  
 Cornus Stolonifera  
 Cotoneaster Salicifolia  
 Kalmia Latifolia  
 Laurus Cesarus  
 Sambucus Nigra  
 Thuja Canadensis

*Fiori*

Auruncus Sylvester  
 Astilbe  
 Elymus Arenarius  
 Felci  
 Iris Pseudoacorus  
 Iris Kaempferi  
 Lythrum Officinalis  
 Nepeta Musini  
 Petasites Officinalis

- 151.9 Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

*Art.152 Pozzi a tenuta*

- 152.1 E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (L.R. 31 maggio 2006, n. 20). Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

*Art.153 Autorizzazione per scarichi di reflui di competenza comunale*

- 153.1 Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati, fatti salvi gli scarichi di acque reflue domestiche che recapitano in reti fognarie che sono ammessi nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato.
- 153.2 Gli scarichi di acque reflue industriali, urbane ed assimilabili che recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte dell' ATO competente per territorio.
- 153.3 Gli scarichi di acque reflue industriali e urbane che non recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte della Provincia.
- 153.4 Gli scarichi di acque reflue domestiche che non recapitano in pubblica fognatura sono soggetti ad autorizzazione da parte del Comune. L'istanza dovrà essere presentata su appositi modelli predisposti dal Comune, e dovrà essere corredata dalla certificazione di un professionista abilitato che attesti la conformità dell'impianto di smaltimento realizzato al progetto autorizzato e, ove prescritto, copia dell'attestazione dell'ASL (per impianti fino a 100 abitanti-equivalenti) e dell' ARPAT (per quelli oltre 100 e fino a 2.000 abitanti-equivalenti), sulla regolare esecuzione dell'impianto, accertata in corso d'opera.
- 153.5 Il responsabile del procedimento entro il termine di 15 giorni dal ricevimento dell'istanza verifica la completezza e, ove necessario, provvede a richiedere le necessarie integrazioni. Qualora il richiedente non provveda entro il termine di 30 giorni, dalla data di ricevimento della richiesta, l'istanza si intende respinta. L'autorizzazione allo scarico, relativa alle istanze formalmente complete, deve essere rilasciata entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta o dalla data di presentazione degli elementi integrativi. Qualora il Comune risulti inadempiente nei termini sopra indicati, l'autorizzazione si intende temporaneamente concessa per i successivi 60 giorni, salvo revoca.
- 153.5 Salvo quanto previsto dal Decreto Legislativo 59/2005, l'autorizzazione allo scarico è valida per quattro anni dal rilascio della stessa ed è suscettibile di sospensione o revoca ai sensi dell'articolo 130 del Decreto Legislativo 152/2006, qualora non vengano rispettate le prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo.
- 153.6 L'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche non recapitanti in pubblica fognatura è tacitamente rinnovata, qualora le caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico non risultino modificate rispetto a quelle autorizzate. Qualora, invece, tali caratteristiche qualitative e quantitative risultino diverse si provvederà a rinnovare l'autorizzazione sulla base di una nuova istanza da presentarsi entro i termini del Decreto Legislativo 152/2006.
- 153.7 L'eventuale autorizzazione provvisoria allo scarico, connessa alla fase di avvio degli impianti di depurazione e di acque reflue con scarico che non recapita in pubblica fognatura potrà essere rilasciata solo per impianti superiori a 15 abitanti/equivalenti, nelle forme e con le modalità di cui alla apposita regolamentazione regionale.
- 153.8 L'autorizzazione allo scarico di reflui va comunque acquisita dagli interessati prima della presentazione al comune dell'attestazione di abitabilità o agibilità degli edifici.

*Art.154 Smaltimento delle acque bianche*

- 154.1 Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui agli articoli 73 e seguenti del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.  
Costituiscono le "acque bianche" tutte le acque di natura meteorica e le acque di "falda freatica", provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.
- 154.2 La rigida denominazione di "acque bianche", non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, ed è pertanto tassativamente vietato denaturare, in qualsiasi misura, la loro specifica destinazione mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.
- 154.3 Le "acque bianche" dovranno essere convogliate alla fognatura comunale, per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime di cm. 40x40, in corrispondenza di ogni calata, curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml, seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile.
- 154.4 Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno essere finite a perfetta tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atmosfere e costituite da materiale idoneo e poste in opera secondo tecniche ritenute adeguate.
- 154.5 Il dimensionamento delle canalizzazioni dovrà essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi trenta anni nella provincia di Grosseto; comunque la sezione interna di ogni canalizzazione verticale, non dovrà in nessun caso essere inferiore a mm. 100, mentre quella delle canalizzazioni di impianto non inferiore a mm. 150.
- 154.5 Il tratto finale della canalizzazione di impianto (a valle di ogni derivazione) dovrà essere intercettato da un pozzetto ispezionabile posto subito all'esterno della proprietà privata.
- 154.5 I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie) nelle superfici di uso privato, dovranno essere del tipo e posti in opera secondo le prescrizioni eventualmente impartite dal Comune; di massima non possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone antiodore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla metà del volume interno del manufatto.

*Art.155 Recapiti diversi dalla pubblica fognatura di reflui civili e misti*

- 155.1 Le autorizzazioni allo scarico, di cui al presente regolamento, per acque reflue domestiche, sono di competenza del Comune. Le autorizzazioni per scarichi di acque reflue industriali e urbane è di competenza della Provincia. I Comuni, per gli scarichi di propria competenza, si avvalgono, per impianti oltre i 100 abitanti equivalenti (a.e.) del parere tecnico dell'ARPAT e per quelli sotto i 100 a.e. del parere tecnico dell'ASL.
- 155.2 Per lo smaltimento dei reflui in aree agricole ed in zone soggette a tutela idrogeologica, dovrà tenere conto delle disposizioni e delle zonizzazioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale; in caso di area soggetta a vincolo idrogeologico, l'intervento dovrà ottenere il parere dell'Ufficio competente al rilascio di tale nulla osta.
- 155.3 I pozzetti di ispezione devono collegarsi mediante condutture interrato a tenuta ad un impianto di depurazione conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto a dare un

refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione, per consentire la verifica dei limiti imposti dalle norme vigenti.

*Art. 156 Sistemi di smaltimento delle acque reflue domestiche*

156.1 Tutti gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui agli articoli 73 e seguenti del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e scelti secondo le norme vigenti di tutela della falda idrica e delle osservazioni tecniche della ASL competente.

156.2 Costituiscono le "acque reflue domestiche" tutte le acque di rifiuto di provenienza domestica e di uso civile (servizi igienici di abitazione e di qualsiasi ambiente abitato), così come definite all'articolo 74, comma 1, lettera g) del Decreto Legislativo 152/2006.

Alle acque domestiche possono essere assimilate tutti gli scarichi di quelle attività rientranti nelle categorie individuate dall'articolo 101, comma 7 del decreto legislativo n. 152/2006 e dalla Tabella 1/Allegato 1 DPGR n°28/R e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso di scarico di acque reflue industriali (cioè non assimilabili a domestiche secondo i criteri suddetti) in pubblica fognatura, dovranno essere osservati i limiti imposti dall'apposita colonna "scarico in fognatura pubblica" nella Tabella 3, Allegato 5, Parte terza del decreto legislativo 152/2006.

In ogni caso dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni dell'ente gestore.

156.3 Tutte le canalizzazioni, sia verticali (colonne discendenti) che di impianto (canalizzazioni orizzontali) dovranno garantire la massima tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atm., dovranno essere costituite da materiale ritenuto idoneo e poste in opera secondo tecniche e criteri riconosciuti validi.

Di massima si prescrivono:

- per le canalizzazioni verticali, tubazioni in p.v.c. o in polietilene, resistenti a temperature fino a 100° centigradi,;

- per le canalizzazioni di impianto sono prescritte tubazioni costituite da elementi in p.v.c o in polietilene; ambedue con diametro interno non inferiore a mm. 160.

156.4 Non potranno essere accettati profili di canalizzazione di impianti aventi pendenza inferiore allo 0,50% per le acque meteoriche, mentre per le acque nere la pendenza minima dovrà essere il 2% all'interno della proprietà privata. Tale pendenza dovrà essere relativa al rapporto fra il dislivello realmente esistente (misurato dalla quota di scorrimento della canalizzazione di impianto rilevata al piede della canalizzazione verticale, alla quota della linea d'estradosso superiore del collettore stradale rilevata nel punto sul quale si intende eseguire l'allacciamento) e la distanza tra i due punti di quota indicati, rilevata seguendo lo sviluppo della canalizzazione. L'intera canalizzazione di impianto dovrà essere provvista di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime interne di cm. 40x40 ad ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml.

156.5 All'esterno della proprietà privata deve essere posto un pozzetto di ispezione, con sifone del tipo Firenze a due tappi, che rimarrà di proprietà privata e delimiterà la competenza pubblica da quella privata. In ogni caso dovranno essere inoltre rispettate le prescrizioni dell'ente gestore.

## CAPITOLO XVII : OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI

### *Art.157 Opere esteriori ai fabbricati*

- 157.1 Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.
- 157.2 Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea "A" o in aree ad essa assimilata o comunque per quanto dettato per aree immobili o complessi di valore dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo.

### *Art.158 Terrazze a sbalzo sulla pubblica via*

- 158.1 La realizzazione di terrazze a sbalzo su facciate frontistanti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di ml. 8, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata frontistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarcia piede del lato opposto della via.
- 158.2 Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, le terrazze a sbalzo non dovranno aggettare oltre ml. 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostati a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a ml. 4,50 dal filo retromarcia piede all'intradosso del terrazzo.
- 158.3 Le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del terrazzo non potranno in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre un metro rispetto a quella prescritta per il terrazzo medesimo.

### *Art.159 Elementi decorativi a rilievo*

- 159.1 Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retro marciapiede.
- 159.2 Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A", o in aree ad essa assimilata o comunque ove dettato per aree immobili o complessi di valore dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

### *Art.160 Cornicioni e gronde*

- 160.1 Nell'ambito della zona omogenea "A", o in aree ad essa assimilata o comunque ove dettato per aree immobili o complessi di valore dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo i cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere

sporgenze superiori a ml. 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retro marciapiede.

*Art.161 Zoccoli*

- 161.1 Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo pubblico.
- 161.2 Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea "A" o in aree ad essa assimilata o comunque ove dettato per aree immobili o complessi di valore dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo, quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.
- 161.3 Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici dovranno avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale resistente ed impermeabile.
- 161.4 Nell'ambito della zona omogenea "A" o in aree ad essa assimilata o comunque ove dettato per aree immobili o complessi di valore dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo, gli zoccoli formati con intonaco saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

*Art.162 Tende parasole*

- 162.1 E' consentita l'installazione di tende parasole del tipo estensibile e richiudibile a pacchetto all'esterno degli edifici privati e/o fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, purché ciò non comporti l'esecuzione di opere edili (es. nuovi cordoli sul muro perimetrale dell'edificio) sia dimostrata la completa amovibilità delle attrezzature. L'installazione delle suddette attrezzature è subordinata:
- preventiva autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico da parte del competente ufficio comunale qualora prospettanti su area pubblica o di uso pubblico;
  - preventiva autorizzazione ai fini della sicurezza e del codice della strada da parte del competente ufficio comunale se direttamente fronteggianti un piano viabile;
  - preventiva autorizzazione paesaggistica se l'immobile ricade in zona assoggetta al vincolo; in ogni caso non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici principali degli edifici, o arrecare pregiudizio all'estetica degli stessi per tipologia e colore.
- 162.2 La dimensione massima di estensione (profondità) delle tende parasole non deve superare ml. 3,00; possono essere predisposti appoggi a terra privi di ancoraggi fissi.

*Art.163 Muri di cinta, recinzioni, pergolati e gazebi*

- 163.1 I muri di cinta, quando non siano previsti in materiale tradizionale a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
- 163.2 Le recinzioni entro il perimetro del centro edificato su strade o tra proprietà, non possono superare l'altezza di m. 1,80, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.
- 163.3 Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e



materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

- 163.4 Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a ml. 0,80, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni, quando, su parere conforme del Collegio degli esperti in materie ambientali, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali e orografiche della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.
- 163.5 In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici, i cancelli di ingresso dei passi carrai dovranno essere arretrati dalla linea di recinzione in conformità a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli senza che gli stessi arrechino intralcio alla circolazione stradale.
- 163.6 Gli strumenti urbanistici attuativi possono dettare norme e prescrizioni specifiche per le recinzioni, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.
- 163.7 Sono vietate le recinzioni effettuate con materiali diversi dalla tradizione locale.
- 163.8 Per le recinzioni degli spazi annessi alle abitazioni poste nel territorio aperto e quelle dei terreni agricoli si rimanda all'allegato "E".
- 163.9 Nelle aree pertinenziali degli edifici a destinazione residenziale civile e rurale, a destinazione turistico-ricettiva (alberghiero ed extra-alberghiero) e ad uso agriturismo, è ammessa l'installazione di manufatti di tipo precario, di facile rimozione e privi di fondazioni, destinati a costituire zone ombreggianti quali pergolati e gazebi,.
- Si definisce GAZEBO un manufatto costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura inclinata a colmo centrale in tela, vetro, canniccio, legno o ferro, completamente aperta sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a ml. 3,00 e superficie coperta non superiore a mq. 15,00. La superficie occupata è considerata superficie permeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico, salvo la presenza legittimata di esistenti pavimentazioni o strutture che già limitino la permeabilità del suolo. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente propria resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva la superficie complessiva non può superare il 5% delle aree libere (scoperte) di pertinenza direttamente connesse all'edificio principale, ed in ogni caso, fino a un massimo di mq. 35,00 di superficie coperta.
  - Il PERGOLATO dovrà essere realizzato con elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l' esclusione dell' alluminio anodizzato), atti a consentire il sostegno del verde rampicante o della copertura ombreggiante che potrà essere esclusivamente in tela. E' vietato l' uso di altri tipi di materiale. La superficie coperta non potrà essere superiore a mq. 30. La stessa non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che già limitino la permeabilità del suolo. Per i pergolati è obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato stesso. L'assenza della previsione, fin dal progetto, di verde rampicante, o la presenza di qualsiasi tipo di copertura, diversa da quella precedentemente descritta, esclude la struttura dalla definizione data e non ne consente l'autorizzazione. Per gli edifici con destinazione turistico-ricettiva la superficie complessiva non può superare il 5% delle aree libere (scoperte) di pertinenza e direttamente connesse con l'edificio principale ed, in ogni caso, fino a un massimo di mq. 35,00 di superficie coperta. Nel limite dimensionale si superficie coperta, i pergolati possono inoltre essere installati su terrazzi ed attici degli edifici a condizione che rispettino le definizioni sopra riportate e

comunque non ingombrino oltre il 30% della superficie complessiva dei balconi o terrazzi esistenti nella stessa unità immobiliare.

- I gazebo e i pergolati, se realizzati con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte, non sono conteggiabili in termini di Superficie Utile Lorda e di Volume come definiti dal presente regolamento. Per la loro realizzazione dovrà in ogni caso essere presentata pratica di D.I.A..

*Art.164 Tettoie a sbalzo*

- 164.1 Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.
- 164.2 Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retro marciapiede al punto più basso della tettoia, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.
- 164.3 Per le tettoie impostata alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1.00. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarciapiede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.
- 164.4 In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede o comunque a ml. 2,50.
- 164.5 Dette tettoie dovranno essere munite di apposito sistemi per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura secondo quanto prescritto all'art. 142.
- 164.6 Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

*Art.165 Infissi ed affissi*

- 165.1 Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
- 165.2 Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
- 165.3 Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarciapiede.
- 165.4 Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

*Art.166 Modifica di logge o porticati*

- 166.1 Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dallo strumento urbanistico vigente, non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.
- 166.2 A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge o porticati di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluri-piano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
- 166.3 Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.
- 166.4 In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e con arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile.
- 166.5 In tutti i casi di intervento su logge e porticati rimangono ferme le disposizioni di cui all'art.50 del presente regolamento.

*Art.167 Mostre ed insegne*

- 167.1 Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed insegne.
- 167.2 Le mostre ed insegne dovranno essere collocate esclusivamente nei vani e spazi prestabiliti, senza alterare le linee architettoniche dell'edificio, ed il loro oggetto non potrà superare i cm. 5 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarciapiede. Le cornici superiori delle mostre e delle vetrine che si trovino poste almeno a ml. 2,50 dalla quota del retro marciapiede potranno aggettare fino a cm. 15 oltre la sporgenza ordinaria.

*Art.168 Numeri civici*

- 168.1 In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici Comunali il numero civico da applicarsi alle porte.
- 168.2 Tale numerazione sarà eseguita dal Comune.
- 168.3 In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

*Art.169 Cartelli indicatori*

- 169.1 E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.
- 169.2 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di

rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

*Art.170 Impianti tecnologici*

- 170.1 Tutte le canalizzazioni dei servizi alle unità immobiliari devono essere realizzate sottotraccia o in cavedi incassati nella muratura appositamente predisposti realizzati a norma di legge. Le tubazioni per il gas metano o GPL, qualora le normative tecniche non ne consentano la realizzazione come sopra previste, potranno essere installate in facciata cercando di limitare al massimo l'impatto visivo del condotto (seguendo cioè il percorso di canali di gronda e discendenti esistenti, angoli interni delle facciate, cornici, sporgenze o rientranze ecc. e comunque per lo sviluppo più breve possibile). Negli edifici plurifamiliari le condotte di alimentazione dovranno essere realizzate in maniera che ciascuna colonna montante asservi più unità immobiliari, i sistemi di misurazione dovranno essere posti all'interno dell'unità immobiliare asservita (logge, balconi, terrazze e simili) sempre nel rispetto della normativa tecnica di settore. Qualora le condizioni degli edifici non permettano detta predisposizione, l'azienda erogatrice del servizio deve darne tempestiva comunicazione all'ufficio tecnico comunale, il quale, a seguito di sopralluogo congiunto, darà le opportune indicazioni al fine di garantire la fornitura del servizio e contemporaneamente, la tutela dell'aspetto esteriore dell'edificio. Tutti gli impianti installati in contrasto con dette disposizioni e che creino pregiudizio al decoro degli edifici saranno rimossi a cura e spese della ditta installatrice dell'impianto stesso.
- 170.2 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, in linea generale, devono essere collocate di norma sulla copertura degli edifici; sono ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura, a condizione che l'antenna o parabola sia del tutto invisibile dalla pubblica via.
- 170.3 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via; è ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
- 170.4 Sono vietate le installazioni sulle facciate che prospettano la pubblica via.
- 170.5 E' ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari per ogni edificio contraddistinto da specifico numero civico; le parabole devono essere delle dimensioni più ridotte possibile e comunque di diametro inferiore al metro ed essere tinteggiate con colorazione opaca di tono idoneo a mimetizzarsi con la struttura sulla quale sono installate; devono inoltre essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
- 170.6 Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dai commi precedenti e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste devono essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via.

Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.

- 170.7 Antenne e parabole riceventi della radio e della televisione non potranno mai essere installate su falde poste in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico.
- 170.8 Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 90 della L.R. 1/2005, che richiama l'art. 149 del D.Lgs. 42/2004, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 87 della stessa legge regionale,. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito, presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/1990.
- 170.9 Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti può derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Nel caso in cui l'intervento ricada in zona sottoposta a tutela paesaggistica, non trova inoltre applicazione quanto disposto dal comma precedente e deve conseguirsi l'autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/2005. Se la parabola od antenna è installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.
- 170.10 Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime e con un massimo di un'antenna per vano scala presente nell'edificio) in occasione di opere di manutenzione straordinaria estese all'intera copertura.
- 170.11 La normativa di cui al presente articolo è da intendersi riferita all'intero territorio comunale.

*Art.171 Impianti e costruzioni a servizio dell'agricoltura - Applicazione del Regolamento di Attuazione del Titolo IV°, Capo III della L.R.T. 1/2005 - approvato con Decreto del P.G.R. n. 5/R del 09/02/2007 (vigente dal 16/04/2007) – Allegato "E"*

*Art.172 Piscine private e campi da tennis*

- 172.1 Fermo restando quanto stabilito dagli atti di Governo del Territorio, è permessa la costruzione di piscine pertinenziali ad uso privato (abitazioni civili e rurali) e a servizio delle strutture ricettive, con i seguenti criteri prescrittivi:
- E' vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale, in aree a vincolo cimiteriale.
  - Dovrà essere localizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di m. 50 salvo motivate esigenze.
  - Dovrà tenere conto della struttura geomorfologica del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie.

- Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, è prescritta una verifica sull'inserimento ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta;
- L'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale; dovrà essere installato un contatore per il controllo del consumo dell'acqua, nel caso si utilizzino pozzi, esistenti o appositamente costruiti. L'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.
- Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato.
- La piscina dovrà avere una superficie d'acqua non superiore a 200 mq.
- Nel caso in cui la piscina è condominiale a servizio di almeno 4 unità immobiliari o a servizio di strutture turistico-ricettive, la superficie d'acqua potrà raggiungere mq. 300. La superficie occupata dalla piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

172.2 La realizzazione di campi da tennis, ove non espressamente vietata dallo strumento urbanistico vigente, può essere consentita purché venga dimostrata la univoca pertinenzialità degli stessi all'edificio principale, non possono essere scelti luoghi in cui siano presenti dislivelli superiori a 50 cm., che non siano all'interno della fascia di rispetto stradale e comunque in diretto rapporto visivo rispetto alle principali strade di scorrimento del territorio comunale. Dovrà essere localizzato su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di m.75 salvo motivate esigenze. Il fondo dei campi da tennis potrà essere in terra battuta o in erba. Detti impianti dovranno essere opportunamente dotati di schermature acustiche effettive attraverso alcuni dispositivi quali alberature, fitte siepi, altre barriere.

#### *Art.173 Arredi da giardino*

Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computabili ai fini della S.U.L. e del Volume come definiti dal presente Regolamento, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto (corte o giardino) nella resede pertinenziale del fabbricato principale a destinazione residenziale e turistico-ricettiva (alberghiero ed extra-alberghiero). Sono compresi in tale definizione:

- Piccoli forni o barbecue, anche in muratura, purché di superficie lorda (compresi gli accessori quali piani di appoggio, contenitori per legna etc...) non superiore a 3,00 mq. ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00. La realizzazione dei forni è subordinato alla presentazione di pratica edilizia (ed autorizzazione paesaggistica se ricadente in zona assoggettata al vincolo);
- Piccole serre, nel numero massimo di una, per ogni resede di pertinenza con superficie non inferiore a 100 mq. Dette serre dovranno essere realizzate con struttura metallica (con l' esclusione dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione. La superficie della serra non potrà superare i 4,00 mq. e la sua altezza massima non dovrà essere superiore a ml. 2,20. Potranno essere destinate esclusivamente al ricovero di piante da giardino ed è vietato qualsiasi altro uso, anche parziale. La realizzazione delle serre non è assoggettato a presentazione di pratica edilizia. Gli ancoraggi al suolo dovranno essere di tipo non permanente e di facile rimozione.

OTTOBRE 2014

- Piccoli manufatti in legno destinati al ricovero attrezzi o animali da cortile fino ad una superficie massima utile (interna) di mq. 4,00 ed altezza utile massima al colmo di ml. 2,00, purché realizzati con pennellature di spessore non superiore a 4 cm. La realizzazione dei piccoli manufatti destinati al ricovero di attrezzi o di materiali non è assoggettato a presentazione di pratica edilizia. Gli ancoraggi al suolo dovranno essere di tipo non permanente e di facile rimozione.

**CAPITOLO XVIII : REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI**

*Art.174 Rendimento energetico degli edifici*

- 174.1 In applicazione all’articolo 3 del Decreto Legislativo 192/2005, così come modificato dal Decreto Legislativo 311/2006, per tutte le categorie di edifici, così come classificati in base alla destinazione d’uso all’articolo 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, l’Indice di Prestazione Energetica (IPE) per la climatizzazione invernale, (escluso il condizionamento estivo ed i consumi di energia elettrica) deve essere calcolato secondo le modalità e nel rispetto dei valori limite previsti all’Allegato C dello stesso Decreto.
- 174.2 I valori di tale indice di prestazione energetica determineranno la classificazione dell’edificio nelle classi previste nella successiva tabella A, a seconda del fattore di risparmio energetico ottenuto con il seguente calcolo:

$$\text{Fattore di Risparmio Energetico (FRP)} = \frac{(\text{IPE limite} - \text{IPE effettivo}) \times 100}{\text{IPE limite}}$$

*(in cui IPE limite è il valore limite del D.L.vo 311/2006, Allegato C e successive modificazioni; IPE effettivo è il valore effettivamente calcolato)*

**TABELLA A**

<b>classi</b>	<b>VALORI FRP</b>
<b>D</b>	<b>□ 5 - 10</b>
<b>C</b>	<b>□ 10 - 15</b>
<b>B</b>	<b>□ 15 - 20</b>
<b>A</b>	<b>&gt; 20</b>

- 174.3 Gli interventi che prevedono una classificazione superiore alla classe D potranno accedere agli incentivi edificatori previsti “all’Allegato “G” - Edilizia Sostenibile” del presente Regolamento.

*Art.175 Installazione di pannelli solari termici o di altri dispositivi di produzione di energia da fonti rinnovabili*

- 175.1.1 A partire dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, salve le limitazioni dettate da dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio per rispetto dei caratteri e dei valori storico architettonici degli edifici e dei valori storico insediativi o paesaggistici delle aree, nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici o privati, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia come disciplinati dalla L.R.T. 1/05, è obbligatorio l’utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica. L’impianto di produzione di energia termica deve essere progettato e realizzato in modo da produrre annualmente un quantitativo di energia, con l’utilizzo delle predette fonti di energia rinnovabile, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici realizzati nei centri storici, fermo restando che per prescrizioni di carattere monumentale e paesaggistici, nonché



per documentati impedimenti tecnici, il limite previsto nei centri storici può essere ulteriormente diminuito.

175.1.2 In attesa dell'entrata in vigore dei decreti di cui all'articolo 4, comma 1 del Decreto Legislativo 192/2005 così come modificato dal Decreto Legislativo 311/2006, tale obbligo si applicherà per gli edifici aventi le destinazioni d'uso di seguito riportate:

- turistico – ricettiva (alberghiera ed extra-alberghiera);
- ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;
- attività sportive;
- spogliatoi, con docce, di qualsiasi attività in cui siano previsti un numero di utenti medi giornalieri superiore a 20 unità;
- mense in cui siano previsti un numero di utenti medi giornalieri superiore a 40 unità;
- Residenziale, solo nei casi di cui all'articolo 99 del presente regolamento (obbligo dell'utilizzo di impianto termico centralizzato).

175.1.3 Nel caso di ristrutturazione o nuova installazione di impianti termici, tale obbligo è prescrittivo con l'entrata in vigore del Decreto Legislativo 192/2005 come modificato dal Decreto Legislativo 311/2006.

175.1.4 Negli edifici di nuova costruzione, ivi compresi quelli ricostruiti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia (intesa come demolizione con fedele ricostruzione), ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 KW per ciascuna unità abitativa.

175.2 TIPOLOGIE DEGLI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI –  
COMPETENZE

Il D.Lgs 387/2003 e la L.R.T. 39/2005 e la successiva Circolare Regionale del 31/03/2008, definiscono le tipologie degli impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche rinnovabili e le competenze degli enti preposti al rilascio dei rispettivi atti abilitanti. Si riporta di seguito la tabella riassuntiva.

Fonte Rinnovabile	Potenza Impianto	Competenza	Atto abilitativo
FOTOVOLTAICO	Inferiore a 3kW	Comune	Attività edilizia libera
	DA 3 kW a 20 kW	Comune	D.I.A.
	Superiore a 20 kW	Provincia	Autorizzazione Unica
SOLARE TERMICO	Inferiore a 20 mq	Comune	Attività edilizia libera
	da 20 mq a 100 mq	Comune	D.I.A.
	Superiore a 100 mq	Provincia	Autorizzazione Unica
BIOMASSA	inferiore a 200 Kw elettrici	Comune	Attività edilizia libera
	Superiore a 200 Kw elettrici	Provincia	Autorizzazione Unica
EOLICO	Inferiore a 5 kW	Comune	Attività edilizia libera
	Da 5 kW a 60 kW	Comune	D.I.A.
	Superiore a 60 kW	Regione	Autorizzazione Unica
BIOGAS	Inferiore a 250 kW elettrici	Comune	Attività edilizia libera
	Superiore a 250 Kw elettrici	Provincia	Autorizzazione Unica
	Inferiore a 250 kW elettrici	Comune	Attività edilizia libera

175.3 OSSERVATORIO DEGLI IMPIANTI DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI

Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli impianti autorizzati ed operanti sul territorio comunale, presso il Servizio Assetto del Territorio sono raccolte copie di tutti gli atti autorizzativi rilasciati dall'Amministrazione Comunale e/o dalla Provincia e Regione. A tal fine per l'installazione di impianti rientranti nella categoria di "Attività Edilizia Libera" dovranno in ogni caso essere denunciati mediante comunicazione da inoltrare su apposito modello predisposto dal competente ufficio del Servizio Gestione del Territorio.

## CAPITOLO XIX: NORME FINALI E TRANSITORIE

*Art.176 Disciplina per l'utilizzo dei vani sottotetto.*

### UTILIZZO DEI VANI SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI

- 176.1.1 Negli immobili esistenti e legittimamente approvati, i locali posti sotto le falde del tetto, laddove gli stessi presentino i requisiti di abitabilità, riguardo alle altezze, dimensioni minime, possono essere recuperati ed utilizzati ai fini abitativi, il progetto di recupero di detti locali dovrà prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici. Le relative opere dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nel presente regolamento, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
- 176.1.2 Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, in nessun caso sarà consentita la modifica delle quote di imposta delle coperture esistenti.
- 176.1.3 Nei casi trattati dal presente articolo, le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui al precedente Capitolo X, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.
- 176.1.4 Gli interventi edilizi di cui al presente articolo saranno effettuati previa Attestazione di Conformità di cui all'art.7, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi degli art.5 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n.10 calcolati sulla volumetria resa abitativa, secondo le tariffe approvate e vigenti relative alle opere di nuova costruzione. Nel caso in cui parte di detta volumetria fosse già stata computata all'atto del rilascio della concessione originaria, a tale porzione verranno applicati gli oneri relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia.

### UTILIZZO DEI VANI SOTTOTETTO PER DEPOSITO OCCASIONALE

- 176.2.1 Negli immobili esistenti e legittimamente approvati, i locali posti sotto le falde del tetto, laddove gli stessi non presentino i requisiti di abitabilità, possono essere recuperati ed utilizzati per deposito occasionale, il progetto di recupero di detti locali dovrà prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici. Le relative opere dovranno essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nel presente regolamento, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, detti locali dovranno avere altezza media non inferiore a mt. 2,10 con altezza minima non inferiore a mt.1,50. Anche gli interventi relativi al recupero dei locali per deposito occasionale possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi. Le eventuali aperture realizzate sulle coperture del tetto dovranno avere una superficie massima complessiva pari a mq.1,00 per ogni 30 mq di superficie netta. In nessun caso sarà consentita la modifica delle quote di imposta delle coperture esistenti.
- 176.2.2 Gli interventi edilizi di cui al presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di

costruzione ai sensi degli art.5 e 6 della legge 28 gennaio 1977 n.10 calcolati sulla volumetria effettivamente utilizzata a deposito occasionale, secondo le tariffe approvate e vigenti relative alle opere di nuova costruzione. Nel caso in cui parte di detta volumetria fosse già stata computata all'atto del rilascio della concessione originaria, a tale porzione verranno applicati gli oneri relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia.

176.2.3 I locali recuperati per deposito occasionale non potranno avere accesso diretto dall'esterno, gli stessi dovranno essere direttamente comunicanti con l'unità immobiliare di cui ne costituiscono la pertinenza, mediante scala di collegamento interno. Potranno essere dotati di bagni o W.C (vedi Art. 123.4.1).

#### RAPPORTI CON GLI STRUMENTI MURBANISTICI PER L'UTILIZZO DEI LOCALI SOTTOTETTO

176.3.1 Gli interventi di cui al presente articolo saranno consentiti laddove lo strumento urbanistico vigente non vieti espressamente la suddetta possibilità, e sempre nel rispetto delle norme di tutela paesaggistica e ambientale, nonché nel rispetto delle caratteristiche storiche e documentarie dell'edificio oggetto degli interventi.

#### *Art.177 Disciplina transitoria dei mutamenti della destinazione d'uso*

##### 177.1 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Fino all'approvazione della organica e complessiva disciplina di cui agli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005, sull'intero territorio comunale i mutamenti di destinazioni d'uso, a prescindere dalla qualificazione del tipo di intervento che comporta il mutamento, sono regolati dalle seguenti disposizioni.

##### 177.2 FUNZIONI ORDINARIE

177.2.1 Sono funzioni ordinarie, sottoposte alla disciplina prevista dal vigente PRGC e dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo e dal presente Regolamento, nel rispetto di quanto disposto dall' art. 59 della L.R. 1/2005, si articolano nelle seguenti categorie:

- RESIDENZIALE  
rientrano nella destinazione residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale o abitazione/affittacamere) quando che la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.
- INDUSTRIALE E ARTIGIANALE  
rientrano nella destinazione industriale/artigianale: industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda.
- COMMERCIALE  
rientrano nella destinazione commerciale : le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), le attività commerciali di grande distribuzione (grandi strutture), le attività commerciali all'ingrosso, i pubblici esercizi e le altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale.

- TURISTICO-RICETTIVE  
rientrano nella destinazione turistico-ricettiva : le attività ricettive propriamente dette di cui al Capo I della L.R.T. 42/00 (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi ed aree di sosta, come rispettivamente definite agli artt. 3, 4, 6, 8 di detta legge) nonché le altre attività che, seppur escluse dall'ambito di applicazione della L.R. 83/97, siano comunque adibite ad usi di carattere essenzialmente ricettivo quali affittacamere, ostelli e le altre attività turistico-ricettive extra alberghiere di cui al Capo II della L.R. 42/00;
  - DIREZIONALE  
rientrano nella destinazione direzionale : banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali in genere (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare).
  - DI SERVIZIO  
rientrano nella destinazione d'uso di servizio i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero e le altre attività di servizio alla residenza anche quando esercitate in forma artigianale.
  - COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI  
rientrano nella destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi le attività commerciali all'ingrosso, i corrieri e le aziende di autotrasporto, i magazzini di imprese edili e simili.
  - AGRICOLA E FUNZIONI CONNESSE  
rientrano nella destinazione agricola gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola od alle attività direttamente connesse, ivi comprese quelle agrituristiche o di acquacoltura.
- 177.2.3 Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio tra l'una e l'altra delle categorie di cui al comma precedente.
- 177.2.4 L'ammissibilità di ciascuna di dette categorie di destinazioni d'uso è stabilita, per le varie zone delle territorio comunale, dal Piano Regolatore Generale, ferme restando le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte in via transitoria dal presente Regolamento in attesa della organica e complessiva disciplina di cui agli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005.
- 177.2.5 Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione del P.R.G. e del presente Regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi. L'autorizzazione per il temporaneo utilizzo viene rilasciata dal soggetto di cui all'art. 5 su conforme indicazione della Giunta Comunale. Periodi temporali superiori potranno essere autorizzati solo in casi del tutto eccezionali che a giudizio della Giunta Comunale rivestano particolare e specifica rilevanza pubblica. La temporanea utilizzazione non comporta alcuna variazione della originaria destinazione d'uso dell'immobile.

177.3 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

177.3.1 Fino all'approvazione della organica e complessiva disciplina di cui agli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005, per il mutamento di destinazione d'uso si applicano le seguenti disposizioni :

- si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi (art. 59 comma 2 L.R. 1/2005);
- quando la destinazione d'uso in atto non risulti da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione medesima si assume corrispondente a quella catastale alla data di entrata in vigore della L.R. 39/94 (art. 59 comma 3 L.R. 1/2005);

177.4 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

177.4.1 In attesa di compiuta disciplina di cui agli artt. 58 e 59 della L.R. 1/2005, il mutamento di destinazione non accompagnato da opere non è soggetto ad alcuno specifico atto abilitante.

177.4.2 Il mutamento di destinazione d'uso o di funzione non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso (quali ad esempio l'inserimento o l'eliminazione di una cucina o di un punto cottura, la esecuzione di interventi impiantistici di particolare rilievo e specificamente finalizzati alla nuova funzione e simili); in tali casi, per la variazione della destinazione d'uso deve essere presentata una DIA con la quale si asseveri la conformità alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni relative all'uso che si intende insediare, versando contestualmente il conguaglio dovuto ai sensi dell'art. 125, ultimo comma, della L. R. 1/2005;

177.4.3 Anche in caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere deve sempre essere rispettata la vigente disciplina urbanistico-edilizia, igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque tutte le disposizioni interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

177.4.4 Nel caso s'intenda conseguire il cambio di destinazione d'uso sotto il profilo urbanistico, è fatta salva la possibilità di presentare una DIA con la quale si asseveri la conformità alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni relative all'uso previsto; in questo caso è dovuto il contributo di cui all'art. 119 della L.R. 1/2005.

177.5 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO DIFFERITI NEL TEMPO

177.5.1 I mutamenti di destinazione d'uso, accompagnati o meno da opere, sono comunque soggetti alla disciplina di cui all'art. 10, ultimo comma, della L. 10/77.

*Art.178 Costruzioni temporanee*

- 178.1 Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità.
- 178.2 Non comportando alcuna effettiva trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, dette costruzioni non sono soggette al rilascio di Permesso di Costruire o ad altro titolo abilitativi di tipo edilizio.
- 178.3 Per quanto attiene le varie tipologie di costruzioni temporanee, la loro ammissibilità, le procedure da seguire per la richiesta ed il rilascio delle relative autorizzazioni ed ogni altro aspetto pertinente le costruzioni medesime, si rimanda allo specifico regolamento riportato in appendice e che disciplina compiutamente le materia (vedi allegato "A").

*Art.179 Normativa in materia di manufatti oggetto di condono edilizio*

- 179.1 Sugli immobili oggetto di condono edilizio, ovunque ubicati, sono sempre ammessi gli interventi necessari a conseguire l'adeguamento statico di cui all'art. 35 della L. 47/85, anche mediante la fedele demolizione e ricostruzione di cui al comma d) lett. 1 dell'art. 79 della L.R. 1/2005.
- 179.2 Nel caso di manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, con la sola eccezione della ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, senza che sia necessaria la preventiva definizione della pratica. In ogni caso il rilascio dell'atto abilitante richiesto non costituisce ratifica o presa d'atto dello stato di fatto né garanzia dell'effettivo rilascio della concessione in sanatoria. L'eventuale diniego del condono comporta l'applicazione delle sanzioni di legge anche sulle parti eventualmente interessate da opere eseguite in forza del successivo atto abilitante. Di ciò deve darsi espressamente atto nella autorizzazione edilizia.
- 179.3 Ogni qualvolta un progetto interessi manufatti oggetto di istanza di condono edilizio non ancora definita, è facoltà dell'interessato chiederne la definizione con procedura di urgenza. In tali casi l'Ufficio Condono Edilizio procede in via prioritaria alla definizione della pratica nei termini del procedimento per il rilascio della concessione.
- 179.4 Nel caso che i manufatti oggetto di condono, assoggettati al regime di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., vengano valutati negativamente dagli organismi competenti per motivi non sostanziali e comunque modificabili senza alterazioni sostanziali della struttura oggetto di condono, il soggetto competente al rilascio dell'atto di sanatoria potrà aprire una fase di partecipazione al procedimento ai sensi dell' art.10/bis della L. 241/1990 in modo da consentire agli interessati di proporre, entro termini determinati, eventuali interventi di adeguamento finalizzati a rimuovere i motivi ostativi al rilascio, assegnando un congruo termine per la presentazione di proposte di adeguamento, in analogia con il procedimento di adeguamento statico previsto dall' art. 35, comma 5 della L. 47/1985. Gli eventuali interventi proposti sono valutati dai medesimi organismi che hanno espresso il precedente parere e la realizzazione degli interventi di adeguamento sarà condizione indispensabile per il rilascio della Sanatoria. Una volta trascorso infruttuosamente il termine assegnato per la presentazione delle proposte di adeguamento ovvero per l'esecuzione degli adeguamenti stessi, si procede comunque al diniego dell'istanza.

*Art.180 Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili.*

- 180.1 Gli edifici adibiti a funzioni in contrasto con quelle ammesse dal Piano Regolatore Generale non potranno essere oggetto di interventi finalizzati all'ampliamento o al potenziamento delle funzioni in contrasto. Per detti immobili, qualora sia previsto il mantenimento dell'attività in contrasto, sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

*Art.181 Manutenzione degli edifici*

- 181.1 Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.
- 181.2 Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
- 181.3 Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio di deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, può essere emessa apposita ordinanza che disponga l'esecuzione dei lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che siano reputati necessari.
- 181.4 In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.
- 181.5 Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

*Art.182 Deroghe*

- 182.1 La facoltà di deroga prevista dall'art.14 del D.P.R. 380/2001 relativamente al vigente P.R.G. è esercitabile esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nonché in applicazione di specifiche norme di cui al presente regolamento, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
- 182.2 La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.
- 182.3 Il provvedimento di deroga è atto amministrativo autonomo di competenza del Consiglio Comunale e deve precedere il Permesso di costruire o la DIA nei casi previsti al comma precedente; dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della L. 241/1990.



- 182.4 Deroghe ex art. 54 della L.R.1/2005. Il potere di deroga previsto dall'art 54 della L.R.1/2005 per gli atti di governo del territorio redatti ai sensi della stessa legge regionale, è esercitabile soltanto nel rispetto di ambedue le seguenti condizioni:
- purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
  - per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.
- 182.5 Deroghe al regolamento edilizio. Le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia non sono soggette alle disposizioni di cui ai commi precedenti e per l'applicazione delle medesime non è necessario alcun ulteriore atto od adempimento, salvo l'acquisizione delle abilitazioni in materia paesaggistica ed ambientale, ove prescritto.

*Art.183 Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio*

- 183.1 La realizzazione degli interventi previsti dal PRG vigente nelle zone "F" e "G" e nelle altre aree preordinate all'esproprio individuate dal PRGC vigente o dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti. E' ammessa, in relazione ai termini di validità del vincolo, l'attuazione anticipata delle previsioni di PRGC vigente o degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo da parte di soggetti diversi, previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione da parte del Consiglio comunale dell'intervento e di apposita convenzione con la quale il soggetto attuatore si impegni:
- a dare atto che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dal PRGC vigente o dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo e ne accetti espressamente la prosecuzione anche oltre i limiti della decadenza quinquennale facendo salva, in ogni caso, l'Amministrazione dal pagamento di eventuali indennità relative alla decadenza o reiterazione del vincolo;
  - a mantenere la destinazione attribuita all'area al momento della realizzazione dell'intervento sino all'eventuale modifica di iniziativa pubblica dello strumento urbanistico generale;
  - a dare facoltà al Comune, in caso di dimostrato e sopravvenuto interesse pubblico, di procedere all'acquisizione sia dell'area che dell'immobile od impianto ivi realizzato, a fronte di un indennizzo che tenga conto del valore dell'area a prezzo di esproprio e del valore dell'opera realizzata in funzione dei costi sostenuti per la realizzazione della stessa, così come determinati nell'atto di convenzione e dello stato di conservazione del bene, escludendo ogni eventuale plusvalore derivante dall'attività svolta.

183.2 In tutte le zone preordinate all'esproprio, con la sola eccezione delle zone "F- Parchi" esterne ai centri abitati sono consentite, fino all'avvio della procedura espropriativa, le seguenti attività:

- a) occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo, purchè legate ad attività commerciali preesistenti, situate in idonei locali con destinazione commerciale;
- b) occupazioni di suolo per lo stoccaggio e la commercializzazione di materiali inerti, non qualificabili come rifiuti, a condizione che si utilizzino macchinari e strutture che non comportino trasformazione permanente del suolo;
- c) occupazioni di suolo per attività di coltura e commercializzazione di prodotti connessi all'attività vivaistica, inclusa la messa in opera di serre non ancorate stabilmente al suolo, purchè destinate esclusivamente alla coltivazione.

Detta possibilità è subordinata alla preventiva approvazione da parte della Giunta comunale che, nel rispetto della primaria tutela dei valori ambientali presenti, può autorizzare il provvisorio utilizzo delle aree, previa produzione di apposito atto unilaterale d'obbligo con il quale gli interessati si impegnano:

- a rinunciare, al momento dell'esproprio, all'eventuale plusvalore determinato dalle opere o dall'uso che non comportino trasformazione permanente del suolo ed a procedere a semplice richiesta al ripristino dell'area nello stato precedente all'intervento;
- a mettere in atto tutte le misure atte ad evitare inquinamento del suolo e del sottosuolo;
- a prestare idonee garanzie fidejussorie a garanzia degli impegni di cui sopra.

A presidio dell'attività insediata può essere installato un solo manufatto non infisso stabilmente al suolo, delle dimensioni strettamente necessarie all'attività di controllo.

#### *Art.184 Norme transitorie*

184.1 Alle richieste di Permesso di Costruire nonché alle D.I.A. presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, si continuano ad applicare le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione.

#### *Art.185 Sanzioni*

185.1 Per le infrazioni al presente regolamento edilizio si applicherà una sanzione amministrativa pecuniaria secondo le modalità previste da apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.

185.2 Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui al precedente articolo, il Dirigente del Servizio può intimare, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alla prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà la reiterazione della violazione a seguito di nuovo accertamento e conseguente applicazione di un'ulteriore sanzione amministrativa pecuniaria. In casi di inadempienza da parte dell'interessato, il Comune potrà, comunque, provvedere d'autorità, ponendo gli oneri e le spese relative a carico del o dei soggetti responsabili.

*Art.186 Allineamento degli edifici nel contesto urbano e qualità urbana*

Nelle zone omogenee B di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel caso di lotti direttamente confinanti con piazze o vie pubbliche, nelle nuove costruzioni, negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione, negli ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti, potranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici esistenti direttamente confinanti, secondo le procedure di cui all'art. 53.2.2.quater del presente regolamento. Dovranno in ogni caso essere garantite:

- Le distanze minime prescritte tra edifici dalle norme del vigente strumento urbanistico e le distanze tra le pareti finestrate degli edifici come stabilite dal presente regolamento edilizio;
- La rispondenza dell'intervento alle norme tecniche in materia sismica.

## **Allegato "A" - Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee e stagionali**

---

*(Allegato interamente modificato con D.C.C. 11 del 23.04.2012)*

### *Art.1 Oggetto del regolamento – ambito di applicazione.*

Il presente Regolamento, in attuazione di quanto disposto dal Regolamento Urbanistico, disciplina la realizzazione di strutture temporanee e stagionali da realizzarsi sia su aree private, sia su aree demaniali date in concessione a soggetti privati, fermo restando quanto previsto dall'art. 8 del DPR 380/2001.

Il presente Regolamento disciplina altresì la possibilità di realizzare strutture ed attrezzature negli specchi acquei fronteggianti le aree demaniali concesse a privati.

### *Art.2 Strutture temporanee e strutture stagionali – Nozione.*

Le strutture temporanee sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni, consistenza e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ordinari ma destinate a permanere per un periodo predeterminato di tempo, al termine del quale deve essere garantito il ripristino dell'originario stato dei luoghi.

Le strutture stagionali sono strutture fisiche assimilabili, per dimensioni, consistenza e caratteri funzionali, a manufatti edilizi ordinari ma destinate a permanere per periodi di tempo che si ripetono ciclicamente nel corso dell'anno solare; al termine di ogni ciclo deve essere garantito lo smontaggio delle strutture e possono essere mantenuti in loco i soli elementi di allaccio alle opere di urbanizzazione di rete.

### *Art.3 Atti abilitanti alla realizzazione di strutture temporanee e stagionali*

Fatti salvi i casi nei quali le vigenti disposizioni di legge prevedono procedure semplificate, la realizzazione di strutture temporanee e stagionali è subordinata al rilascio di Permesso di costruire ovvero, per gli interventi produttivi, della Autorizzazione Unica, da rilasciarsi in conformità alla disciplina urbanistico- edilizia vigente; in forza della disciplina urbanistico- edilizia vigente che individua specifiche aree ove sono consentiti solamente interventi temporanei o stagionali, gli atti abilitanti hanno un termine di efficacia pre-determinato.

Le strutture stagionali sono autorizzate, di norma, per un periodo ciclico non superiore a sei mesi continuativi per ogni anno solare espressamente indicato nel titolo edilizio, mentre le strutture temporanee sono autorizzate, di norma, per un periodo non superiore a sei mesi continuativi e un nuovo atto abilitante relativo alla medesima struttura non può essere rilasciato prima che sia trascorso un periodo pari a quello precedentemente autorizzato; nel titolo abilitante è altresì indicato il periodo di validità ed il tempo concesso per l'installazione e

la rimozione delle strutture e per la rimessa in pristino delle aree, di norma non superiore a 15 giorni

Il rilascio o il formarsi del titolo edilizio è subordinato alla preventiva acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dell'intervento; in particolare, salvo quanto previsto dal D.P.R. 9 Luglio 2010 n. 139, nelle aree soggette alla disciplina di cui alla Parte II<sup>a</sup> e III<sup>a</sup> del D.Lgs 42/2004, gli atti abilitanti necessari per la realizzazione di strutture temporanee e stagionali sono inoltre soggetti al preventivo rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 21 e 146 del D.Lgs 42/2004.

Per le aree oggetto di concessione demaniale a privati, anche ove gli strumenti prevedano la possibilità di ottenere atti abilitanti stagionali, questi non possono avere un termine di efficacia superiore al termine della concessione.

Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitante, la rimozione anticipata delle strutture.

#### *Art.4 Realizzazione di strutture stagionali e temporanee su aree private*

##### Art.4.1 Strutture ad uso residenziale

Fatto salvo quanto disposto dalla LR 1/2005 all'art. 80, con particolare riferimento al c. 1 lett. e) ed al c. 2°, alle lett. b) e d/bis), le strutture da realizzarsi su aree private sono soggette al rilascio di Permesso di Costruire.

##### Art.4.2 Strutture ad uso produttivo

Fatto salvo quanto disposto dalla LR 1/2005 all'art. 80, con particolare riferimento al c. 1 lett. e) ed al c. 2°, alle lett. b) e d/bis), le strutture da realizzarsi su aree private sono soggette al rilascio della Autorizzazione Unica rilasciata dallo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

#### *Art.5 Realizzazione di strutture stagionali e temporanee su aree demaniali.*

##### Art.5.1 Strutture ad uso residenziale

Ove sia stata preventivamente ottenuta la concessione demaniale, e fatto salvo quanto disposto dalla LR 1/2005 all'art. 80, con particolare riferimento al c. 1 lett. e) ed al c. 2°, alle lett. b) e d/bis), le strutture sono soggette al rilascio di Permesso di Costruire.

##### Art.5.2 Strutture ad uso produttivo

Ove sia stata preventivamente ottenuta la concessione demaniale, e fatto salvo quanto disposto dalla LR 1/2005 all'art. 80, con particolare riferimento al c. 1 lett. e) ed al c. 2°, alle lett. b) e d/bis), le strutture sono soggette al rilascio della Autorizzazione Unica rilasciata dallo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP).

##### Art.5.3 Strutture ed attrezzature negli specchi acquei

La realizzazione di strutture ed attrezzature temporanee negli specchi acquei marittimi, e la realizzazione di ormeggi, approdi e quanto a questi assimilabili nelle acque interne, oltre che

all'ottenimento della concessione demaniale è subordinata al nulla osta della autorità competente alla sicurezza della navigazione.

*Art.6 Casistiche espressamente previste dal Regolamento Urbanistico*

Ferma restando la disciplina generale di cui all'art.41, il RUC disciplina puntualmente le sotto elencate fattispecie:

Art. 6.1 Strutture a servizio di attività turistico ricreative in ambito demaniale marittimo

Nelle aree demaniali marittime sono consentite attrezzature temporanee e stagionali nei limiti di cui agli artt. 66; 67;69 e 73 del RUC.

Art. 6.2 Strutture a servizio degli specchi acquei e delle imbarcazioni; ormeggi

Negli specchi acquei marittimi ed interni è consentita la realizzazione di strutture ed attrezzature temporanee e stagionali nei limiti di cui all'art. 70 del RUC.

Art. 6.3 Strutture a servizio delle aree di sosta

Nelle aree di sosta sono consentite attrezzature temporanee e stagionali nei limiti di cui all'art. 77 del RUC

Art. 6.4 Strutture a servizio delle vie d'acqua e degli attracchi

Nelle aree di attracco delle vie d'acqua sono consentite attrezzature temporanee nei limiti di cui all'art. 79 del RUC.

Art. 6.5 Strutture a servizio delle aree verdi e sportive

Nelle aree destinate a verde pubblico, oltre alle attrezzature permanenti, sono consentite attrezzature temporanee e stagionali nei limiti di cui all'art. 80 del RUC.

Art. 6.6 Strutture a servizio di attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo

Nelle aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale e collettivo, oltre alle attrezzature permanenti, sono consentite attrezzature temporanee e stagionali, nei limiti di cui agli artt. 81 e 82 del RUC.

Art.6.7 Strutture a servizio di attività turistico ricettive

Nelle aree destinate ad attrezzature Turistico ricettive oltre alle attrezzature permanenti, sono consentite attrezzature temporanee e stagionali nei limiti di cui all'art. 58 del RUC.

Art.6.8 Strutture a servizio dell' attività agricola

Fermo restando quanto previsto dall'art. 80 c.1 lettera e) e c. 2 lett. d/bis) della LR 1/2005, nelle aree destinate all'attività agricola, oltre alle attrezzature permanenti, sono consentite attrezzature temporanee e stagionali, nei limiti di cui agli artt. 60; 63 e 64 del RUC.

*Art.7 Norme transitorie - Casistiche Particolari*

In esecuzione di quanto disposto con la delibera di approvazione del presente Regolamento, le sotto elencate norme transitorie regolano, nelle more dell'adeguamento dello stesso, le casistiche che il Regolamento Urbanistico non ha compiutamente disciplinato; oltre alle casistiche elencate all'art. 6 è di conseguenza consentita l'installazione di strutture temporanee nei seguenti casi ed alle rispettive condizioni:

Art. 7.1 Strutture temporanee a servizio di cantieri edili

La realizzazione di baracche e strutture di cantiere, nella misura strettamente necessaria alla esecuzione delle opere edilizie già oggetto di specifico atto abilitativo, non necessita di alcun specifico atto abilitante oltre a quello necessario per la realizzazione dell'intervento edilizio; qualora sia invece necessario installare strutture non strettamente correlate all'intervento edilizio, quali mense, dormitori e simili, deve essere richiesto specifico atto abilitante temporaneo, anche contestualmente alla richiesta dell'atto abilitante edilizio principale.

Art.7.2 Strutture a servizio di manifestazioni di durata inferiore ai 60 giorni

La realizzazione di strutture temporanee a servizio di manifestazioni patrocinate, o comunque espressamente riconosciute dalla Amministrazione Comunale, (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive, sagre etc.) è consentita in ogni parte del territorio comunale, ad eccezione delle aree soggette ai vincoli di cui alla Parte II° del D.Lgs. 42/2004, delle aree classificate dallo strumento urbanistico o dal Piano Assetto Idrogeologico a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (PIME), nelle aree boscate e nelle aree soggette ad inedificabilità assoluta; il termine di validità dell'atto abilitante è limitato alla durata della manifestazione che deve essere predefinita e certa e comunque non superiore a sessanta giorni.

Le strutture temporanee a servizio di manifestazioni, sempre patrocinate o comunque espressamente riconosciute dalla Amministrazione Comunale, di durata inferiore ai trenta giorni consecutivi non sono soggette ad alcun atto abilitante, ma a semplice comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 80 c. 2 lettera b) della LR 1/2005.

Art.7.3 Attività pubbliche o di pubblico interesse

La realizzazione di strutture destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, può essere autorizzata temporaneamente in ogni parte del territorio comunale previa deliberazione della Giunta comunale che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse ed indichi il periodo di validità dell'atto abilitante, di norma non superiore a sei mesi; periodi superiori possono essere autorizzati qualora con la stessa delibera di giunta si avvii o comunque si dia mandato agli uffici di avviare il procedimento di Variante Urbanistica finalizzata al mantenimento della struttura autorizzata temporaneamente; anche in tal caso il termine non può comunque superare quello ordinariamente necessario per il completamento della procedura di Variante cui si è dato avvio.

Art.7.4 Concessioni di suolo pubblico a servizio di attività commerciali e pubblici esercizi

Preso atto che il RUC non disciplina le concessioni di suolo pubblico a servizio di attività commerciali e di pubblici esercizi, nelle more della redazione di una apposita Variante al RUC, per la concessione di suolo pubblico a servizio di attività commerciali si applicano le disposizioni pre-vigenti rispetto al presente Regolamento, con le ulteriori seguenti precisazioni:

- L'installazione di strutture temporanee su aree pubbliche quali strade, piazze, e comunque spazi pubblici è consentita solamente se a servizio di pubblici esercizi pre-esistenti, posti in stretta prossimità con le strutture stesse.

- L'installazione di strutture temporanee non è consentita nelle aree classificate dallo strumento urbanistico o dal Piano Assetto Idrogeologico a Pericolosità Idraulica Molto Elevata, nelle aree boscate e nelle aree soggette ad inedificabilità assoluta

#### Art.7.5 Aree ad uso ormeggio

Negli specchi acquei marittimi ed interni, in alternativa alle strutture puntualmente previste dall'art. 70 del RUC, è consentita, nei limiti quantitativi già previsti dal RU medesimo, la realizzazione di strutture ed attrezzature temporanee in diversa posizione coerente con l'atto di indirizzo agli uffici di avvio del procedimento di Variante Urbanistica al RUC; il termine di validità della autorizzazione temporanea non può comunque superare quello ordinariamente necessario per il completamento della procedura di Variante.

#### Art.7.6 Richieste di strutture temporanee presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento

Alle richieste di strutture temporanee o stagionali presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, si applicano le norme del Regolamento vigente al momento della presentazione.

#### *Art.8 Documentazione e garanzie*

La domanda per il rilascio dei Permessi di costruire Temporaneo e Stagionali deve essere presentata al Comune, corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali indicati al punto successivo e di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori relativi alla installazione delle strutture.

Documentazione da allegare alla istanza da prodursi in carta semplice:

- a) planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
- b) rappresentazione grafica del manufatto;
- c) documentazione fotografica dei luoghi;
- d) dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'atto abilitante, i manufatti temporanei ed a ripristinare l'originario stato dei luoghi;
- e) perizia di stima sull'entità degli interventi necessari per effettuare le operazioni di cui alla precedente lettera;
- f) polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, o comunque fissata dall'ufficio comunale competente in relazione alla entità o consistenza delle opere, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno di cui alla precedente lett.d).

Lo svincolo della fideiussione sarà autorizzato dal Responsabile del competente ufficio comunale con propria determinazione, previa verifica della avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario stato dei luoghi.



*Art.9 Sanzioni.*

In analogia con quanto previsto dall'art. 135 della LR 1/2005, nel caso di omessa o tardiva richiesta della prescritta autorizzazione è applicata la sanzione amministrativa di € 516,00.

Le strutture temporanee o stagionali autorizzate ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nel provvedimento abilitante e che quindi perdano il carattere di temporaneità, sono considerate a tutti gli effetti come opere realizzate in assenza di valido titolo abilitativo, e soggette quindi al regime sanzionatorio di cui al titolo VIII della L.R. 1/2005.

---

**Allegato "B" - Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento**

---

*Art.1 Domanda*

Per le richieste di Permesso di Costruire, la domanda deve essere presentata in bollo di legge, (per le D.I.A., trattandosi di mero deposito di atti, non è necessario il bollo), le stesse devono essere sottoscritte dal richiedente e devono contenere i seguenti dati :

- a.1) dati anagrafici e fiscali completi del richiedente (o del legale rappresentante della società in caso di persona giuridica) compreso l'indirizzo esatto dove recapitare la necessaria corrispondenza.
- a.2) dati anagrafici e fiscali completi del proprietario compreso l'indirizzo esatto nel caso che lo stesso sia diverso del richiedente.
- a.3) dati relativi all'immobile in oggetto: ubicazione, dati catastali, gli estremi di tutte le licenze o concessioni inerenti lo stesso immobile con nominativo di eventuali precedenti proprietari.
- a.4) descrizione sintetica dell'oggetto della richiesta.
- a.5) dati anagrafici e fiscali completi del progettista delle opere con gli estremi di iscrizione al relativo albo professionale, compreso l'indirizzo esatto dove recapitare la necessaria corrispondenza.

*Art.2 Certificazioni, dichiarazioni, NN.OO. e simili*

- 2.1 Al progetto devono essere allegate, quando necessarie in funzione dell'intervento progettato, le seguenti certificazioni, dichiarazioni, nulla osta od atti :
  - b.1) Certificazione di proprietà o dichiarazione circa il titolo alla richiesta, resa nei modi previsti dalla legge e/o certificazione storico-catastale, nei casi in cui detti elementi assumano rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
  - b.2) Documentazione sulla destinazione d'uso, in atto o passata, nei casi in cui detto elemento assuma rilevanza al fine di accertare l'ammissibilità dell'intervento progettato.
  - b.3) Programma Aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, ai sensi del Regolamento Regionale n. 5/2007 di attuazione del Titolo IV° Capo III della L.R.T. 1/2005, in tutti i casi in cui il medesimo sia prescritto dalla norma regionale.
  - b.4) Relazione Agrituristica redatta ai sensi della L.R.76/94, approvata dall'Ufficio Agricoltura dell'Amministrazione Provinciale, per tutti i casi di interventi per attività agrituristiche.

- b.5) nulla osta rilasciato dalla competente Soprintendenza, nel caso di interventi su immobili o aree vincolate ai sensi della ex L. 1089/39<sup>(7)</sup>.
- b.6) nulla osta rilasciato dall'ente Parco della Maremma, nel caso di interventi su immobili ricadenti nell'area di competenza del Parco della Maremma.
- b.7) nulla osta rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per tutti gli interventi assoggettati a prevenzione degli incendi.
- b.8) certificato catastale con relativa planimetria.
- b.9) parere dell'Amministrazione Provinciale su vincolo idrogeologico e forestale, per tutti gli interventi sottoposti a tale verifica e ricadenti nelle aree assoggettate al relativo vincolo.
- b.10) nulla osta dell'ente proprietario della strada, qualora gli interventi interessino e/o siano adiacenti alle aree di pertinenza della strada e comunque in tutti i casi previsti del D.Lgs.30.04.1992 n.285 (Nuovo Codice della Strada).
- b.11) atti o dichiarazioni rese nella forma di legge al fine di dimostrare dell'eventuale titolo all'esonero del pagamento dei contributi concessori.

*Art.3 Relazioni e documentazione fotografica*

- 3.1 Il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione :
  - c.1) Relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica, gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La stessa relazione dovrà inoltre contenere le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento.
  - c.2) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo. Per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia prescritta l'analisi storico critico stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.
- 3.2 Quando necessario in funzione dell'intervento progettato, il progetto deve inoltre essere corredato dalle seguenti ulteriori relazioni :
  - c.3) Relazione illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, corredata della relativa documentazione illustrativa e di esplicita dichiarazione di conformità, in tutti i casi in cui l'intervento, per sua natura o per l'uso dei locali, sia soggetto alla normativa in questione.
  - c.4) Analisi storico-critico-stilistica, con i contenuti di cui all'art.47, ogni qualvolta ciò sia prescritto dal presente Regolamento o dalle N.T.A. del P.R.G.

---

(7) ora D.Lgs. 156/2007 parte seconda

c.5) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi in cui sia prescritta dalla normativa vigente in materia, redatta nelle forme e con i contenuti precisati dalla normativa medesima.

3.3 Quando l'intervento sia soggetto alla corresponsione del contributo di cui al Titolo IV della L.R. 52/99, il progetto dovrà inoltre essere corredato dall'apposito elaborato "schema grafico-analitico delle superfici utili e dei volumi" per la determinazione del contributo medesimo.

*Art.4 Elaborati relativi allo stato attuale/stato legittimo*

4.1 La rappresentazione grafica dello stato attuale/stato legittimo deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

d.1) Estratto di corografia in scala 1:25.000, mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento e stralcio del P.R.G. vigente.

d.2) Planimetria in scala 1/200 con indicazione:

- delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.
- delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
- delle aree a giardino e delle alberature di medio e alto fusto;

d.3) Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio)

d.4) Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di :

- quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata,
- indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori,
- indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aero-illuminante.

d.5) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonché delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma.

d.6) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la

rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.

d.7) Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

#### *Art.5 Elaborati relativi allo stato di progetto*

5.1 La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

e.1) Planimetria in scala 1/200, come già indicato al punto d.2 ed inoltre con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.

e.2) Profili, come già indicato al punto d.3

e.3) Tavola dei valori urbanistici contenente :

- rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
- esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal P.R.G o da altre norme vigenti;
- comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento.

e.4) Pianta di ogni piano, come già indicato al punto d.4

e.5) Sezioni, come già indicato al punto d.5

e.6) Prospetti, come già indicato al punto d.6

e.7) Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto d.7.

e.8) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.

e.9) Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla D.C.R. 21/6/1994 n. 230, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.

#### *Art.6 Elaborati relativi allo stato sovrapposto*

6.1 La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

f.1) Planimetria in scala 1/200 derivante dalla sovrapposizione degli ingombri di cui ai punti d.2 e e.1, con colorazione convenzionale in giallo (per la demolizione) e rosso (per la costruzione) (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio)

- f.2) Profili derivanti dalla sovrapposizione di quelli di cui ai punti d.3 e e.2, con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio)
- f.3) Pianta di ogni piano, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti d.4 e e.4, con colorazione convenzionale in giallo e rosso
- f.5) Sezioni, derivante dalla sovrapposizione tra quelle di cui ai punti d.5 e e.5, con colorazione convenzionale in giallo e rosso
- f.6) Prospetti, derivanti dalla sovrapposizione tra quelli di cui ai punti d.6 e e.6, con colorazione convenzionale in giallo e rosso

*Art.7 Ulteriori prescrizioni in merito al progetto*

- 7.1 Gli elaborati costituenti il progetto devono essere nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura. Essi devono essere prodotti in triplice copia, ad eccezione di quelli di cui agli art.1 e art.2 nonché della documentazione fotografica di cui al punto c.2 dell'art.3, per i quali sarà sufficiente produrre una sola copia.
- Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.Lgs. 490/99 dovrà essere prodotta una ulteriore duplice copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica.
- Nel caso di interventi assoggettati a Denuncia di Inizio Attività, gli elaborati costituenti il progetto, redatti nella forma di cui al precedente punto 7.1, dovranno essere presentati in duplice copia, corredati dalla attestazione di conformità, redatta su modulistica fornita dall'Ufficio Edilizia Privata, a firma di tecnico abilitato all'esercizio della professione.
- 7.4 Ove l'istanza di concessione sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'art. 13 della L. 47/85, prima del rilascio della concessione a sanatoria dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di concessione dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio della concessione a sanatoria.
- 7.5 I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

---

**Allegato “C”- Disposizioni applicative in materia di abbattimento barriere architettoniche in edifici  
sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi**

---

*Art.1 Attività ricettive*

1.1 DEFINIZIONI:

1.1.1 STRUTTURE ALBERGHIERE

ALBERGHI: sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

1.1.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

1.1.2.1 CASE PER FERIE: sono strutture attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da Enti Pubblici o enti religiosi operanti senza scopo di lucro, nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti o loro familiari.

1.1.2.2 OSTELLI PER LA GIOVENTÙ: sono strutture attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tali strutture possono essere gestite anche in forma imprenditoriale.

1.1.2.3 AFFITTACAMERE: sono strutture composte da non più di 6 camere per clienti con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.

1.1.2.4 CASE APPARTAMENTI VACANZE: sono unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti in modo non occasionale; la gestione deve essere organizzata per l'affitto di tre o più case o appartamenti ad uso turistico.

1.1.2.5 AGRITURISMO: sono strutture ubicate in edifici o fondi rurali che mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli; la capacità ricettiva e le altre attività compatibili sono indicate nell'art.6 della L.R.75/94; la gestione deve essere effettuata da imprenditori agricoli.

1.1.2.6 RESIDENCE o R.T.A.: sono le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono e/o plus locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale.

1.1.2.7 CAMPEGGI: sono esercizi ricettivi, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

## 1.2 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

1.2.1 Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

### 1.2.1.1 STRUTTURE ALBERGHIERE

Per le attività suddette (alberghi, pensioni), tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art.5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n.236.

### 1.2.1.2 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

#### 1.2.1.2.1 CASE PER FERIE - OSTELLI PER LA GIOVENTU'

Per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

#### 1.2.1.2.2 AFFITTACAMERE - CASE APPARTAMENTI VACANZE

Per le attività suddette, poiché prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità. Valgono le disposizioni di legge applicabili per l'edilizia residenziale.

#### 1.2.1.2.3 AGRITURISMO

Ai sensi dell'art.9, comma 9 della L.R. 76/94 si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236. Per quanto riguarda la attività di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo quando la ricettività complessiva aziendale superi le sei camere, indipendentemente dal numero degli edifici ed unità abitative all'interno dei quali sono localizzate tali camere. Al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente.

#### 1.2.1.2.4 RESIDENCE o R.T.A.

Per l'attività suddetta, poiché gli immobili devono possedere gli ordinari requisiti igienico-edilizi previsti dalle norme statali e dal regolamento comunale in materia di edilizia residenziale, le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando per almeno una unità abitativa ogni 20 o frazione, con un minimo di una unità abitativa per

attività, è garantita la l'accessibilità di un servizio igienico. Per tutte le unità e le parti comuni valgono le disposizioni, in quanto applicabili, per l'edilizia residenziale (per esempio in residence che occupano interamente o prevalentemente un fabbricato).

#### 1.2.1.2.4 CAMPEGGI

Per l'attività suddetta, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando sono accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

- 1.2.2 Per le attività' ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi limitati, ad esempio la realizzazione di opere interne eseguibili mediante dichiarazione di inizio attività', che siano suscettibili di limitare l'accessibilità' e la visitabilità', trova applicazione la Legge 5 febbraio 1992 n.104 e pertanto dette opere debbono essere realizzate conformemente alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- 1.2.3 La classificazione sopra esposta vale come riferimento per individuare le prescrizioni a cui l'intervento edilizio da realizzare è assoggettato in relazione al grado di fruibilità correlato alla tipologia ricettiva.
- 1.2.4 Deve inoltre essere sempre garantita la visitabilità condizionata che assicuri la possibilità di fruizione della struttura mediante personale di aiuto anche per persone a ridotta o impedita capacità motoria. Pertanto deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art.2, comma 3, del DPR 503/96. Eventuali problemi di accessibilità a strutture ricettive che occupano solo parti di edifici e che sono ubicate ai piani alti, possono essere affrontati anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari - carrozzine montascale, "scoiattoli", ecc., comunque efficaci oltre che vantaggiosi in termini alternativi alla esecuzione di interventi alle strutture e relativi accordi di natura condominiale, nonché in termini economici.
- 1.2.5 In particolare per le *attività alberghiere* si rammenta che :
- 1.2.5.1 Per capacità ricettiva superiore a 25 posti letto trova applicazione la normativa per la prevenzioni incendi (D.M. 16/02/82); pertanto le stanze accessibili devono essere ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile. Nei casi in cui debbono essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti, a prescindere dal tipo di procedura di natura urbanistico-edilizia posta in essere, l'osservanza di quanto sopra esposto dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal professionista incaricato.
- 1.2.5.2 Qualora l'intervento sia limitato alla realizzazione di un servizio igienico in dotazione a una camera ubicata in luogo non accessibile, l'opera può essere realizzata secondo le caratteristiche tradizionali purché sia realizzato un servizio igienico c.d. "anti-barriere" in dotazione ad altra camera accessibile. Il criterio esposto è valido per la realizzazione di un unico servizio igienico; ne consegue che per quantità maggiori debbono essere rispettate le proporzioni stabilite dalla legge (due ogni quaranta, ecc.).
- 1.2.5.3 Le disposizioni di cui sopra si applicano per gli interventi da eseguire in esercizi



alberghieri che in base alla normativa regionale vigente sono classificati a 4 - 5 stelle, poiché per essi sussiste l'obbligo di avere tutte le camere dotate di servizio igienico.

1.2.5.4 Viceversa per gli esercizi per i quali non sussiste tale obbligo, la tipologia d'intervento sopra descritta (la realizzazione di servizi igienici), può comportare, in alternativa alla realizzazione di servizi igienici esclusivi "anti-barriera", la realizzazione di un servizio igienico comune al piano, conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando che lo stesso dovrà essere ubicato nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.

1.2.5.5 Le norme regionali sulla classificazione alberghiera, prevedono che i servizi igienici di corredo alle camere e/o ad uso comune devono essere dotati dei quattro apparecchi igienico-sanitari (vasca o doccia, lavabo, w.c. e bidet).

Tale dotazione è quindi da ritenersi obbligatoria anche nei casi di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche nelle strutture ricettive alberghiere.

Pertanto, qualora tali adeguamenti siano soggetti a richiesta di deroga, è ammissibile l'installazione del sanitario "w.c.-bidet" su conforme parere dell'Azienda Sanitaria Locale.

#### *Art.2 Pubblici esercizi*

2.1 DEFINIZIONI: sono quelle attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento.

La classificazione viene così definita:

2.1.1 RISTORAZIONE TIPO "A"

Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari.

2.1.2 SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"

Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari.

2.1.3 ESERCIZIO TIPO "C"

Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, stabilimenti balneari compresi i circoli privati.

2.2 REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

2.2.1 Per i pubblici esercizi, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

2.2.1.1 RISTORAZIONE TIPO "A"

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote.

Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote.

Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico. (Art.5.2 D.M. 14 giugno 1989, n.236)

2.2.1.2 SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"

Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Questi locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile. (Art.5.5 D.M. 14 giugno 1989, n.236).

Quando gli esercizi di somministrazione tipo "B", constano di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina nonché una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi, dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A", di cui sopra.

2.2.1.3 ESERCIZIO TIPO "C"

Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A".

2.2.1.4 Per ogni esercizio pubblico, comunque classificabile, deve essere assicurata la visitabilità in modo che gli arredi fissi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno.

---

**Allegato “D” - Criteri interpretativi ed applicativi di altre norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica**

---

*Art.1 Varianti in corso d'opera che non comportino sospensione dei lavori*

Per tali varianti sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri o nulla osta, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- che siano conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigenti, non in contrasto con quelli adottati e con le prescrizioni dell'atto abilitativo;
- non comportino modifiche della sagoma;
- non riguardino interventi per i quali sia prescritto l'atto di assenso comunale di cui all'articolo 11 del presente regolamento;
- non riguardino immobili soggetti alla disciplina di cui al decreto legislativo 42/2004;
- non riguardino modifiche all'impianto strutturale od agli elementi costitutivi del fabbricato;
- non riguardino la trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio derivante dalla sostanziale modifica delle aperture esterne e delle finiture esterne;
- non siano soggette all'applicazione della normativa antisismica;
- non incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni degli standard.

Agli effetti del presente capoverso non costituisce modifica ai parametri urbanistici:

- a) la variazione delle sistemazioni esterne del lotto di pertinenza dell'edificio;
- b) la modifica di eventuali sistemi di smaltimento delle acque nere domestiche e di uso civile, sub-irrigazione e fitodepurazione;
- c) la traslazione e la rotazione dell'area di sedime dell'edificio sugli assi verticali e/o orizzontali, purchè contenute nel limite complessivo del 10%, ed a condizione che siano comunque rispettate le disposizioni relative alle distanze dai confini e dai fabbricati, fatte salve le disposizioni relative al rispetto di allineamenti e/o fili fissi derivanti da disposizioni contenute negli strumenti urbanistici o nel titolo abilitativo.

In tali ipotesi dovrà essere depositato presso il Comune, entro il termine di validità dell'atto abilitativo, il progetto con la documentazione prevista dall'allegato “B” al presente regolamento. Il pagamento

dell'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 119 della L.R.T. 1/2005, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 86 (ultimazione dei lavori) della L.R.T. 1/05 e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo.

Il mancato deposito del progetto entro i termini sopra descritti, comporta l'applicazione della sanzione come **nella misura stabilita all'art. 178.1** del presente regolamento, nonché l'applicazione delle sanzioni per ritardato pagamento previste dall'articolo 128 della L.R.T. 1/2005.

#### *Art.2 Pertinenze*

2.1 Sono considerate opere pertinenziali quelle che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- abbiano carattere accessorio rispetto all'edificio principale;
- siano preordinate ad un'oggettiva esigenza dell'edificio principale e legate al medesimo da un vincolo durevole e non occasionale;
- siano funzionalmente ed oggettivamente inserite al servizio dello stesso;
- siano prive di un effettivo autonomo valore di mercato;
- le dimensioni siano modeste ed in rapporto con quelle dell'edificio principale;
- le dimensioni e caratteristiche siano tali da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell'edificio principale, una loro destinazione diversa ed autonoma rispetto all'edificio medesimo.

2.2 Ai fini urbanistici e edilizi, quando ammesse dallo strumento urbanistico e realizzate a servizio di edifici si considerano pertinenziali le opere di seguito elencate:

- a) autorimesse realizzate con le modalità di cui al successivo punto 3), poste a servizio degli edifici esistenti o di nuova edificazione, fino al limite massimo di un metro quadrato ogni dieci (10) metri cubi di costruzione;
- b) locali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici (volumi tecnici);
- c) sistemazione delle aree di pertinenza con opere complementari agli usi dell'edificio principale, che non determinino aumento di volume o della superficie coperta, tipo piscine e campi da tennis;
- d) I gazebo e i pergolati come disciplinati dal presente regolamento.
- e) I posti auto schermati come disciplinato dal presente regolamento.
- f) ogni manufatto esistente legittimato che abbia le caratteristiche di cui al precedente punto 2.1.

2.3 Il rilascio di Permesso di Costruire nonché la presentazione della denuncia di inizio di attività, per la realizzazione dei locali di cui ai precedenti punti 2.a) e 2.b), sono subordinati alla stipula di atto unilaterale d'obbligo da trascriversi a cura e spese del proprietario ed in cui venga stabilito:

- a) il vincolo di pertinenzialità permanente per gli spazi costituenti pertinenze ai sensi del presente articolo, con allegata l'identificazione grafica, sia degli spazi pertinenziali interni o esterni alle costruzioni, sia della cosa principale cui sono asserviti;
- b) il divieto alla modifica della destinazione d'uso di tali spazi e la loro inalienabilità rispetto alla cosa principale cui sono asserviti;
- c) le eventuali sanzioni, di cui al titolo VIII della L.R.T. 1/2005, da applicarsi nei casi di inottemperanza..

2.4 Qualora le pertinenze di fabbricati esistenti siano alienate separatamente dall'edificio a cui sono asservite, non potranno essere autorizzate opere analoghe a servizio dell'edificio che ne è rimasto sprovvisto.

*Art.3 Applicazione della L. 122/89*

- 4.1 Per quanto attiene la legge 24 marzo 1989, n. 122, valgono i criteri interpretativi di cui al presente articolo.
- 4.2 ARTICOLO 9, COMMA 1  
La deroga di cui al primo comma dell'art. 9 si applica esclusivamente per la realizzazione di spazi per parcheggio a servizio di edifici esistenti.
- 4.3 ARTICOLO 11, COMMA 1  
La qualificazione come opere di urbanizzazione (anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera "f", della L. 10/77) riguarda tutti gli spazi per parcheggi, siano essi da realizzarsi in conformità che in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi.

*Art.4 Applicazione della L. 47/85*

- 5.1 Per quanto attiene la legge 28 febbraio 1985, n. 47, valgono i criteri interpretativi di cui al presente articolo.
- 5.2 ARTICOLO 15, SECONDO COMMA  
La facoltà di apportare le varianti di cui al primo comma dell'art. 15 non trova applicazione nel caso di interventi classificati di restauro o di conservazione.  
Dette varianti non sono pertanto mai ammissibili nel corso degli interventi su edifici classificati nel vigente P.R.G. come VAAA, VAAR, VDA, VDR.
- 5.3 ARTICOLO 15, TERZO COMMA  
L'approvazione delle varianti apportate deve essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque, in assenza della medesima, nei termini di validità dell'atto in forza del quale le opere sono state eseguite (nel caso delle concessioni prima che ne sia pronunciata la decadenza come prescritto al comma 6.4 del Regolamento).
- 5.4 ARTICOLO 26, COMMII DAL PRIMO AL QUARTO  
La procedura di asseveramento prevista ai commi da primo a quarto dell'art. 26 si assume assorbita dalla nuova procedura di Denuncia di Inizio Attività introdotta dall'art.9 della L.R.T. 52/99 e riportata all'art. 7 del presente Regolamento.  
Le comunicazioni a suo tempo rimesse ai sensi dell'art. 26 della L.47/85 e non ancora definite si considerano a tutti gli effetti equiparate a D.I.A. e per il loro perfezionamento di applica la stessa disciplina prevista per le D.I.A.
- 5.5 ARTICOLO 26, ULTIMO COMMA  
Costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 del codice civile, gli spazi per parcheggio di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 (al momento dell'entrata in vigore della L. 47/85 come sostituito dall'art. 18 della L. 765/67 ed oggi come sostituito dall'art. 2 della L. 122/89) nei limiti delle quantità prescritte dallo stesso art. 41 al momento della loro realizzazione.  
Eventuali parcheggi in eccedenza rispetto a detta quantità minima non sono considerati pertinenziali e conseguentemente non sono sottoposti alle stesse restrizioni, salvo che non siano stati realizzati espressamente come parcheggi pertinenziali, in forza della deroga di cui all'art. 9 della L. 122/89 oppure delle apposite previsioni del P.R.G. vigente.

*Art.5 Applicazione del Regolamento di Attuazione del Titolo IV°, Capo III della L.R.T. 1/2005 - approvato con Decreto del P.G.R. n. 5/R del 09/02/2007 (vigente dal 16/04/2007) – si rimanda all'Allegato "E"*

*Art.6 Criteri interpretativi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.*

6.1 Per quanto attiene gli interventi sul patrimonio edilizio esistente valgono i criteri interpretativi di cui al presente articolo.

#### 6.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per "rifacimento totale" degli elementi si intende quello esteso a tutte le parti dell'immobile, ivi comprese quelle di corti, chiostrine e simili nonché degli eventuali corpi edilizi minori annessi all'edificio principale (per quanto attiene intonaci, infissi, manti e simili) oppure alla totalità delle aree di pertinenza (per quanto attiene recinzioni, pavimentazioni esterne e simili). Le stesse opere, quando non costituiscano un rifacimento totale e sempre che non comportino variazione dell'aspetto esteriore dell'edificio, debbono ritenersi di "riparazione, rinnovamento o sostituzione" e pertanto sono da qualificarsi come di manutenzione ordinaria.

Per tramezzatura interna si intende qualsiasi partizione muraria interna all'unità immobiliare. Sono pertanto di manutenzione straordinaria tutti gli interventi su dette partizioni (aperture, chiusure ed altre modifiche) che non presentino carattere di sistematicità.

#### 6.3 CONSERVAZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per la definizione dell'intervento di conservazione si fa riferimento alle Carte del Restauro ed in particolare alla Carta di Atene (1931), alla Carta di Venezia (1964) ed alla Carta di Amsterdam (1975). La restrizione al solo intervento di conservazione opera esclusivamente nei confronti delle parti dell'edificio direttamente vincolate dal D.Lgs. 490/99, così come specificate nel relativo decreto di tutela, copia del quale dovrà essere allegata al progetto. Nel caso di vincoli con formulazione generica, non chiara o che comunque non consenta l'immediata ed univoca individuazione delle parti tutelate, l'analisi storico-critica dovrà fornire gli elementi e gli approfondimenti per l'esatta individuazione dei valori storico-architettonici cui si riferisce il vincolo. In difetto di ciò la restrizione al solo intervento di conservazione si applica in maniera generalizzata all'intero edificio cui si riferisce il vincolo.

#### 6.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

##### ristrutturazione edilizia D1

Gli interventi di ristrutturazione edilizia D1 comprendono tutte le opere di cui alle categorie precedenti quando non rispettino i limiti indicati nelle relative definizioni ed in particolare comprendono le opere indicate come di risanamento conservativo che pur non risultando pienamente compatibili con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio non siano comunque tali da comportare alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio o dell'impianto distributivo principale.

Quando si verificano le condizioni di cui sopra, e sempre che non siano accompagnate da opere di ristrutturazione D2 o D3, rientrano pertanto nei limiti della ristrutturazione D1 :

- le opere che prevedano frazionamenti immobiliari e/o la formazione di superfici accessorie non computabili come S.U.L. (quali cantine, soppalchi e simili);
- il mutamento di destinazione d'uso che non sia accompagnato da opere di ristrutturazione specifi-

catamente finalizzate al mutamento medesimo (e cioè allorché le sole opere finalizzate al mutamento di destinazione sarebbe di per sé qualificabili come risanamento conservativo e siano semplicemente contestuali ad altre opere classificabili come di ristrutturazione D1);

- il mutamento di destinazione d'uso che ecceda i limiti già stabiliti per il risanamento conservativo ma, per quanto accompagnato da opere di ristrutturazione D1, non sia frutto diretto delle medesime (caso ricorrente ogni qualvolta un intervento preveda sia un mutamento di destinazione d'uso che l'esecuzione di opere di ristrutturazione D1 non specificamente finalizzate al mutamento medesimo);
- le opere finalizzate al recupero di superfici non utilizzate a fini abitativi (anche quando ciò comporti incremento di S.U.L., vista l'espressa eccezione di cui al secondo periodo dell'art. 6.4), accompagnate o meno dalla apertura di nuove finestre sui fronti diversi dalla facciata principale;
- le opere che comportino limitate modifiche delle facciate (assicurando il sostanziale mantenimento dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio), ivi compresa quella principale quando non siano accompagnate dalle opere di recupero abitativo di cui al punto precedente.

Eccedono invece i limiti della ristrutturazione edilizia D1 :

- le opere di ristrutturazione che comportino incremento di S.U.L. (fatta salva la già citata eccezione di cui al secondo periodo dell'art. 6.4);
- le opere che comportino la trasformazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio;
- le opere che comportino sostanziali alterazioni dello schema distributivo principale dell'edificio (pozzo scale comune, androne di ingresso e simili);
- d) le opere di ristrutturazione edilizia specificatamente finalizzate a conseguire un mutamento di destinazione d'uso (e cioè allorché il mutamento di destinazione sia generato da opere qualificabili di per sé come di ristrutturazione edilizia).

#### ristrutturazione edilizia D2 :

La ristrutturazione edilizia D2 comprende tutte le opere che eccedono i limiti della ristrutturazione edilizia D1 ma che, non comportando il sostanziale svuotamento dell'involucro edilizio, non siano classificabili come di ristrutturazione edilizia D3. Ferma restando detta limitazione, la ristrutturazione edilizia D2 comprende :

- a) le opere che, anche in deroga agli artt. 7-8-9 del D.M. 1444/68, prevedano :
  - la riorganizzazione funzionale interna degli edifici mediante un insieme di trasformazioni interne alla sagoma dell'edificio come definita dal presente Regolamento (formazione di nuovi solai, spostamento di solai esistenti, costruzione, demolizione o spostamento di collegamenti verticali, ecc.) anche quando finalizzate a conseguire un organismo edilizio del tutto diverso da quello esistente, accompagnata o meno da incrementi di S.U.L.;
  - la costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente (nei limiti delle effettive necessità di adeguamento igienico-sanitario);
  - il rialzamento della copertura dell'ultimo piano nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari (anche in questo caso nei limiti strettamente necessari a consentire l'adeguamento alle vigenti normative igieniche).
- b) le opere di trasformazione incidenti sulle strutture verticali dell'edificio, ivi comprese quelle perimetrali esterne (l'entità dell'intervento su queste ultime non potrà comunque esser tale da comportare la demolizione e ricostruzione dell'intero edificio), in ogni caso nei limiti della capacità edificatoria

propria dell'edificio e, per le variazioni di sagoma che ne conseguissero, nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68 (non trovando nel caso in specie applicazione la deroga prevista per le opere di cui alla precedente lettera "a") ;

- c) le opere di trasformazione delle coperture che comportino incremento di S.U.L., di volume o altezza (nei limiti della capacità edificatoria propria dell'edificio e dell'altezza massima eventualmente ammessa dalla norma di zona nonché delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68, nei confronti delle quali non trova applicazione deroga alcuna).
- d) le opere di trasformazione degli edifici che comportino, in qualsiasi loro parte, incremento di S.U.L., anche mediante la realizzazione di locali che non si caratterizzino come interni all'edificio secondo quanto specificato alla precedente lettera "a" e che quindi comportino variazione della sagoma, in ogni caso fermi restando la capacità edificatoria propria dell'edificio ed il rispetto delle prescrizioni di cui al D.M. 1444/68, nei confronti delle quali non trova applicazione deroga alcuna.
- e) le opere di ristrutturazione specificatamente finalizzate al mutamento di destinazione d'uso (caso ricorrente ogni qualvolta il mutamento di destinazione sia frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia e non sia semplicemente accompagnato dal medesimo).
- f) le opere di ristrutturazione specificatamente finalizzate al mutamento di destinazione d'uso (e cioè allorché il mutamento di destinazione non sia semplicemente accompagnato dalla contestuale esecuzione di alcune opere di ristrutturazione ma sia invece diretta conseguenza delle medesime).

#### ristrutturazione edilizia D3 :

Il tipo di intervento comprende tutte le opere già indicate nelle categorie precedenti con l'eccezione di quelle di ristrutturazione edilizia D2 che comportino deroghe o costruzione di volumi in ampliamento dell'edificio esistente o incremento di altezza dell'edificio. In conseguenza di tale esclusione, per gli interventi di ristrutturazione edilizia D3 non trova mai applicazione la deroga rispetto alle prescrizioni del D.M. 1444/68 ammessa invece per alcuni interventi di ristrutturazione D2. Nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo D3 è consentita anche la demolizione e fedele ricostruzione dei fabbricati (intendendo per fedele ricostruzione quanto già stabilito dall'art.7 del nuovo regolamento edilizio).

### 6.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

#### Ristrutturazione urbanistica E1:

La ristrutturazione urbanistica E1 comprende tutte le opere che eccedano i limiti della ristrutturazione edilizia ed in particolare le opere che comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio con una nuova organizzazione planivolumetrica e/o diversa collocazione sul lotto del medesimo. Detti interventi sono ammissibili nei limiti dimensionali fissati dal P.R.G. per la singola zona o sottozona.

La prescrizione "fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici" deve intendersi nel senso che, in caso di interventi su edifici i cui parametri urbanistici siano superiori a quelli ammessi dal P.R.G., non è richiesto l'adeguamento a questi ultimi ed è ammesso il mantenimento dei valori urbanistici preesistenti (fatti salvi i casi in cui il P.R.G. ponga espliciti limiti proprio per gli interventi di demolizione e ricostruzione).

#### Ristrutturazione urbanistica E2:

La prescrizione del P.U.A. riguarda i soli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 e non è riferita agli interventi di ristrutturazione urbanistica E1. Detta indicazione ha peraltro valore esclusivamente indi-



cativo e generale in quanto l'effettiva disciplina è demandata alle specifiche norme di zona, le quali possono consentire l'intervento diretto anche nel caso di ristrutturazione urbanistica E2 o, al contrario, prescrivere il P.U.A. anche per interventi di ristrutturazione urbanistica E1 o di nuova edificazione.

*Art.7 Attività edilizia libera*

- Non sono soggette ad alcun titolo abilitativo edilizio le opere descritte all'art. 80 della L.R. 1/2005, fermo restando che anche per queste è richiesto il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico-edilizia, ivi comprese le eventuali prescrizioni esecutive del presente Regolamento, nonché la preventiva acquisizione di autorizzazioni, nulla-osta ed ogni altro atto di assenso comunque denominato in ordine al regime di vincolo insistente o in ottemperanza ad altre norme di legge e/o regolamentari.
- Nel caso di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla lettera b), primo comma, art. 80 della L.R. 1/2005 che interessino comunque l'assetto statico del fabbricato, è necessaria la presentazione di una D.I.A., con le modalità previste dagli artt. 79 e 84 della medesima legge.
- Sono inoltre riconducibili ad Attività Edilizia Libera (manutenzione ordinaria) gli interventi su edifici a destinazione industriale tesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico, sempreché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, sia interne al suo perimetro e non incidano sulle strutture e sul suo aspetto, Le opere in questione devono rispondere alle prescrizioni e limitazioni di cui alla Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977.

---

**ALLEGATO "E" - Regolamento per il Territorio Rurale - Titolo IV°, Capo III° L.R. 1/2005 e D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R**

---

*Art.1 Ambito di applicazione*

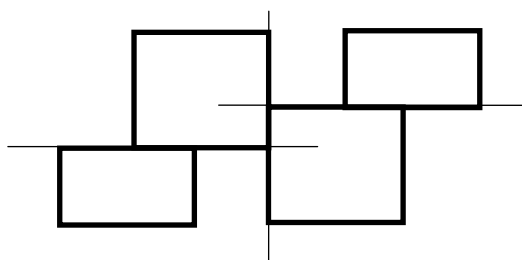
Le presenti norme si applicano agli interventi ricadenti nella zona omogenea E del P.R.G. vigente e devono intendersi integrative delle altre norme contenute nel presente regolamento.

*Art.2 Caratteristiche costruttive comuni agli interventi in zona agricola*

1. Gli edifici e i manufatti agricoli, ivi comprese le abitazioni rurali, realizzati mediante interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamento e di riordino urbanistico con demolizioni e ricostruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - 1) l'ubicazione del fabbricato dovrà essere tale da evitare o comunque ridurre al minimo indispensabile la formazione di nuove strade poderali;
  - 2) la pianta del fabbricato, o delle parti in ampliamento, dovrà essere a disegno regolare, caratterizzata da forme rettangolari, quadrate o da combinazioni di esse. Il manufatto edilizio deve essere organizzato con pianta assimilabile ad un rettangolo con possibilità di sfalsamenti su ipotetici assi ortogonali tra loro.  
Gli schemi che seguono sono un esempio:



pianta rettangolare regolare



pianta sfalsata

- 3) I locali interrati, per gli edifici non utilizzati a fini agricoli, potranno essere realizzati nelle dimensioni massime previste dalle N.T.A. e dal R.E.C. vigente (altezza utile comunque non superiore a ml 2,40). I locali interrati per gli edifici utilizzati a fini agricoli costituiscono volumetria e superficie da computarsi nella determinazione dei massimi consentiti ad esclusione delle superfici destinate ad autorimessa le quali dovranno essere non superiori al minimo previsto dalla L. n°122/89 riferita alle sole volumetrie adibite ad abitazione, e comunque non superiore a mq 20 per ciascuna unità abitativa. Ai parametri dimensionali relativi agli interrati di edifici utilizzati a fini agricoli potranno essere consentite deroghe previa approvazione del relativo P.M.A.A.. La superficie del livello interrato non deve superare la sagoma di massimo ingombro del fabbricato e deve avere come destinazione d'uso, per gli edifici

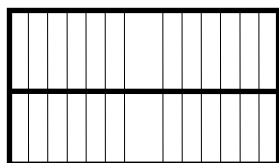
utilizzati a fini agricoli, box auto e/o quella consentita dal relativo P.M.A.A., mentre per gli edifici non utilizzati a fini agricoli box auto, non eccedenti i limiti sopra citati, e/o cantina a servizio esclusivo della residenza, salvo diverse prescrizioni per il rispetto di norme igienico sanitarie e di sicurezza antincendio.

- 3bis) I locali interrati facenti parte di costruzioni destinate a fini agricoli (con esclusione delle abitazioni rurali), possono essere realizzati anche al di fuori della sagoma di massimo ingombro del fabbricato sovrastante a condizione che i locali interrati coincidano almeno in parte con l'ingombro planimetrico della costruzione fuori terra.
- 4) l'altezza massima fuori terra consentita, misurata secondo le indicazioni delle norme edilizie comunali vigenti, se l'edificio ha due livelli fuori terra sarà pari a ml 7,50, con possibilità di destinare il primo livello fuori terra allo svolgimento della attività inerenti l'agricoltura, se l'edificio ha unico livello fuori terra pari a ml 3,50;
- 5) Le coperture dovranno essere a capanna o a padiglione. Le coperture a padiglione, per i corpi di fabbrica aventi la stessa altezza fuori terra, dovranno seguire il principio tipologico costruttivo della gronda a quota costante, con soluzione di continuità tra i colmi delle falde di copertura degli elementi che costituiscono il corpo di fabbrica nel suo complesso anche se sfalsati. La pendenza delle falde deve essere non superiore al 35 %; il manto di copertura deve essere realizzato in coppi e tegole alla toscana; i comignoli devono essere rivestiti in laterizio o dello stesso materiale (intonaco o pietra a faccia vista) usato per il fabbricato. Le gronde e gli aggetti preesistenti, ovvero – se realizzati ex-novo – dovranno essere realizzati in legno e laterizio, con oggetto non superiore a ml 0,80. I bordi laterali della falda dovranno mantenere un oggetto assai limitato, comunque non superiore a cm 25 rispetto al filo di facciata;
- 6) è vietata la realizzazione di balconi ed aggetti in quanto non rappresentano caratteri stilistici ed architettonici della campagna toscana. E' consentita la realizzazione di terrazze a tasca all'interno dell'ingombro degli edifici. Le facciate devono presentare un'articolazione con partiture regolari e una prevalenza dei pieni sui vuoti. Le aperture devono essere prevalentemente allineate e potranno essere incorniciate con pietra locale e con fasce di colore;
- 7) gli infissi dovranno essere in legno o in lega metallica elettro-verniciata colore antracite, testa di moro o verde bottiglia, con il divieto di impiegare avvolgibili o serrande;
- 8) le murature esterne dovranno essere trattate con intonaci di calce di tipo tradizionale e tinteggiature di colore ocrato su basi del giallo o del rosa antico, o realizzate in pietra faccia a vista con la specifica condizione dell'uso esclusivo della pietra locale, il tutto comunque da concordare preventivamente al rilascio della Concessione Edilizia con il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica;
- 9) le gronde e pluviali dovranno essere in rame; le gronde devono essere realizzate sfruttando la medesima pendenza del tetto e coperte con il medesimo manto al fine di evitare la mancanza di soluzione di continuità. Non sono ammesse soluzioni in cemento armato tipo velette ed altre opere similari di rifinitura delle gronde;
- 10) possono essere realizzate scale esterne nella tipologia a "profferio" o sviluppate su due lati del fabbricato; in entrambi i casi le rampe dovranno essere in aderenza alle pareti esterne dell'edificio;
- 11) le scale esterne di accesso a cantine o locali interrati dovranno essere realizzate in "trincea" con muro protettivo rifinito come la facciata;
- 12) gli impianti tecnologici e le antenne paraboliche per telecomunicazioni, nei complessi edilizi costituiti da più unità immobiliari, dovranno essere centralizzati.
2. Per gli interventi di *MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE* (come definito all'art. 47 del presente regolamento) le norme di cui al comma 1 si applicano limitatamente alle porzioni di fabbricato interessato dall'intervento, compatibilmente con le caratteristiche esistenti del fabbricato.
3. Oltre a quanto specificato al comma precedente, negli interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

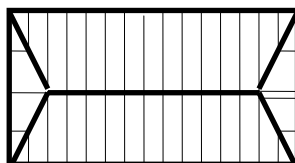
- 1) i paramenti in faccia vista potranno essere mantenuti solo laddove la pietra presenta caratteristiche tali da essere stata originariamente concepita per essere mantenuta a vista;
- 2) Dovranno essere mantenuti e valorizzati elementi tipici quali cantonali in pietra, gronde in laterizio, riquadri in pietra delle aperture e quanto altro è riconducibile alle caratteristiche tipiche del paesaggio agrario toscano.

Sono fatti salvi gli interventi per i quali è stato richiesto il Permesso di Costruire antecedentemente all'adozione della Variante Urbanistica per la disciplina degli interventi nelle zone con funzione agricola.

Esempi di tipologie di coperture ammissibili

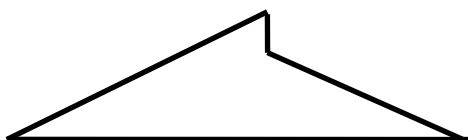


**a capanna**

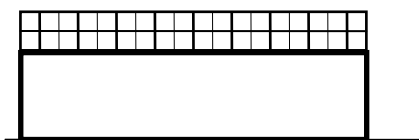


**a padiglione**

Esempi di tipologie di coperture NON ammissibili



**tetto a cartella**



**copertura piana**

*Art.3 Caratteristiche costruttive specifiche per gli edifici rurali ad uso abitativo e le abitazioni non agricole*

1. Alle abitazioni si applicano, oltre alle norme di cui all'art. 2 del presente allegato E, tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel vigente R.E.C. integrate dalle prescrizioni di cui ai commi seguenti.
2. Il piano di calpestio del primo livello destinato ad abitazione deve essere a quota non inferiore a +0,25ml rispetto alla quota di campagna considerata a 0,00 ml.
3. Attorno alla costruzione, per l'intero sviluppo del perimetro, deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a ml 1,00 ed a una quota compresa tra +0,10 ml e +0,15 ml. rispetto al piano di campagna di riferimento. Le pendenze del suolo circostante la casa, compreso aia, cortili ed eventuali orti adiacenti, devono essere sistemate in modo tale che le acque meteoriche possano velocemente defluire senza che si verifichi alcun fenomeno di ristagno. Sia i locali destinati ad abitazione che quelli destinati ad accessori devono avere le dimensioni e le caratteristiche stabilite del presente R.E.C.
4. Ogni abitazione deve essere necessariamente provvista di energia elettrica tramite apposita linea predisposta dall'ened in conformità alle normative vigenti in materia. Ogni abitazione rurale deve necessariamente essere provvista di acqua potabile derivante dall'acquedotto pubblico. In caso di dimostrata impossibilità tecnica di procedere all'allacciamento all'acquedotto pubblico, è ammesso l'uso di acque derivanti da pozzi e cisterne a condizione che l'impianto e l'acqua da esso derivante vengano

preventivamente approvati dal competente servizio sanitario al fine della dimostrazione dell'effettiva potabilità delle acque stesse. Le acque meteoriche devono essere opportunamente incanalate al fine di evitare ogni fenomeno di stitilicidio.

5. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo devono essere realizzati con strutture edilizie fisicamente separate dagli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore del Titolo IV capo III della L.R. 1/05, soggetti a rimozione ai sensi dell'art. 41 della L.R. 1/05. La realizzazione di nuove abitazioni rurali in edifici agricoli esistenti è consentita a condizione che ciò non comporti l'impossibilità di demolire gli annessi agricoli soggetti a rimozione ai sensi dell'art. 41 della L.R. 1/05.
6. Le nuove abitazioni devono essere ubicate nel rispetto delle distanze di cui all'art. 4.
7. Per vani abitabili, ai fini del dimensionamento massimo e minimo delle unità abitative stabiliti dal D.P.G.R. 5/R del 09/02/2007 e dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante per le zone agricole vigente, si intendono i locali abitabili come definiti all'art. 118.2 del R.E.C.. La superficie utile dei suddetti locali deve essere calcolata con la modalità stabilita dall'art. 124.1 del R.E.C. Per le abitazioni agricole, le cantine quando sono accessibili direttamente dall'unità abitativa, sono considerate come locali abitabili ai fini del dimensionamento massimo e minimo delle unità abitative.

*Art.4 Caratteristiche costruttive specifiche per gli annessi agricoli*

1. Agli annessi agricoli si applicano, oltre alle norme di cui all'art. 2 del presente allegato E, le prescrizioni di cui ai commi seguenti.
2. Negli edifici non utilizzati a fini residenziali potranno essere impiegate strutture in pannelli prefabbricati, purché intonacati esternamente e tinteggiati con materiali aventi le caratteristiche di quelli descritti al punto 8) dell'art. 2.
3. Le finestre di aerazione ed illuminazione dovranno essere del tipo a nastro con quota di imposta della soglia non inferiore a ml. 1,80 rispetto al piano di calpestio interno.
4. E' consentita l'installazione di un servizio igienico interno, dotato di solo wc e lavabo, e della superficie massima di mq.2,00; l'antibagno, se previsto, è considerato ai fini della superficie utile massima del WC.
5. sono vietate tutte quelle finiture interne, impianti tecnologici o arredi che configurino un utilizzo diverso; non sono inoltre consentite le soffittature (solaio con elementi strutturali quali latero cemento etc...) e le contro-soffittature (es. pannelli non strutturali quali cartongesso e simili).
6. I locali destinati ad uso stalla, porcilaia, pollaio, ovile, conigliera e ricovero di animali in genere, devono essere necessariamente localizzati ad una distanza non inferiore a ml 30,00 rispetto ai manufatti destinati alla residenza. Le porcilaie quando contengono oltre venti animali dovranno essere distanti non meno di 50 m. dai manufatti destinati alla residenza.
7. Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame.
8. I ricoveri degli animali, esclusi quelli da cortile, dovranno essere provvisti di finestre con superficie complessiva compresa tra 1/10 ed 1/20 della superficie calpestabile totale; dette finestre, le quali dovranno essere del tipo a nastro con quota imposta della soglia non inferiore a ml. 1,80 rispetto al piano di calpestio interno, devono essere provviste di adeguato sistema di apertura al fine di permettere la necessaria aerazione dei locali. I ricoveri degli animali di cui sopra, dovranno essere provvisti di idoneo sistema di smaltimento delle acque reflue o similari, in conformità con le norme igienico-sanitarie

vigenti.

9. Le porte degli annessi di cui ai commi 6, 7, 8 devono aprirsi verso l'esterno.
10. Le concimaie possono essere realizzate su pavimentazione in calcestruzzo o direttamente sul terreno previa la messa in opera degli elementi necessari per procedere ad una sufficiente impermeabilizzazione. In entrambi i casi deve essere dimostrata la realizzabilità dell'opera, in rapporto alle caratteristiche geologiche del terreno ed alla eventuale presenza di falde, previa presentazione di relazione geologica a firma di professionista abilitato alla professione. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
11. La distanza delle concimaie non può essere inferiore a 50,00 mt dalle abitazioni, a meno di specifiche deroghe fornite dalla competente autorità sanitaria, non inferiore a ml 10 dalle stalle, a ml 30 dalle strade, ml 50 da cisterne e prese d'acqua potabile, comunque possibilmente sotto vento rispetto ai venti dominanti.
12. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
13. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:
  - a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
  - b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
  - c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

#### *Art.5 Serre temporanee e serre con copertura stagionale*

- 5.1 L'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari, è disciplinata dall'art. 8 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III – Il territorio rurale, della L.R. 1/2005), e dalle ulteriori disposizioni dei commi seguenti.
- 5.2 L'installazione delle serre è ammessa esclusivamente per le aziende agricole, previa comunicazione al Comune. L'installazione potrà avvenire decorsi venti giorni dalla data di presentazione della comunicazione.
- 5.3 La permanenza delle serre sul terreno è riferita alla durata del ciclo produttivo, che può anche essere superiore a un anno e fino ad un massimo di cinque (5) anni.
- 5.4 Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale devono essere ancorate al suolo con sistemi che escludano un'alterazione di tipo permanente dello stato dei luoghi, che garantiscano una buona staticità e stabilità della stessa, garantendo allo stesso tempo l'incolumità di beni e persone.
- 5.5 Sono consentiti ancoraggi al suolo di tipo puntuale (dado di fondazione), costituiti da elementi di tipo prefabbricato già provvisti degli ancoraggi (tirafondi e piastre) necessari per il collegamento

agli elementi verticali della sovrastruttura della serra. Non potranno essere realizzate strutture in cls gettato in opera per il collegamento tra gli elementi di ancoraggio al suolo. Non è ammessa in ogni caso la platea in cls gettato in opera.

5.6 Alla comunicazione di cui al comma 5.2 dovrà essere allegato progetto della serra a firma di tecnico abilitato, composto dalla seguente documentazione minima:

- a) Relazione in cui siano indicate le esigenze produttive legate alla necessità dell'installazione della serra o delle serre e i materiali utilizzati per le stesse;
- b) Piano quotato relativo allo stato attuale dei luoghi e allo stato modificato (con indicazione delle aree di sterro e di riporto e delle variazioni di quota) nel caso in cui siano previsti movimenti di terra non assimilabili a quelli di piccola entità;
- c) Pianta in scala adeguata con le quote planimetriche e l'indicazione della superficie di ciascuna serra installata;
- d) Una sezione in scala 1:100 con indicazione della altezza in gronda e al culmine per ciascuna serra installata (per le serre a tunnel è necessaria solo l'altezza al culmine);
- e) Dettaglio del sistema di ancoraggio al suolo delle serre;
- f) Indicazione su planimetria catastale dei punti in cui sono previste le varie installazioni;
- g) Stralcio del P.R.G. vigente con indicazione puntuale dell'ubicazione dell'intervento;
- h) Planimetria generale in scala adeguata (1:500 o 1:1000) con indicate le distanze dai confini di proprietà, dalle abitazioni esistenti sul medesimo fondo e da quelle presenti su fondi altrui, dalle altre costruzioni edilizie e dalle strade;
- i) Rilievo fotografico con planimetria riportante i punti di scatto fotografici;
- j) Asseveramento del tecnico circa la conformità dell'intervento alla L.R. 1/05, al D.P.G.R. n° 5/R del 09/02/2007 e alle norme contenute nella disciplina comunale del territorio rurale;
- k) La data di rimozione, per entrambe tipologie di serre, nonché il periodo annuale di rimozione della copertura per le sole serre con copertura stagionale;

5.7 Sono consentite soluzioni tecniche di ancoraggio al suolo diverse da quelle indicate al comma 5.5 previa presentazione di progetto dettagliato che attesti la completa amovibilità senza alterazione dello stato dei luoghi. In tal caso l'idoneità della struttura proposta sarà valutata dall'Ufficio Edilizia.

5.8 Le serre temporanee con le caratteristiche sopra citate, possono utilizzare come copertura anche le reti ombreggianti.

5.8 Per le serre stagionali l'impegno alla rimozione è riferito alla sola copertura.

5.9 Le serre temporanee e quelle con copertura stagionale possono essere reinstallate anche in parti diverse della superficie aziendale per più periodi consecutivi.

5.10 Per l'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al presente articolo e all'art. 8 comma 1 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

#### *Art.6 Piccoli Annessi*

1. L'installazione degli annessi agricoli previsti all'art. 21 delle N.T.A. della Variante per le zone a prevalente funzione agricola è disciplinata dall'art. 6 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III – Il territorio rurale - L.R. 1/2005).

2. Gli annessi agricoli di cui al precedente punto possono essere installati nelle zone e sottozone omogenee della Variante per le aree a prevalente funzione agricola ove non siano espressamente vietati e nel rispetto dei valori paesaggistici, alle seguenti condizioni:
  - devono essere realizzati in legno o con pannelli prefabbricati di caratteristiche tecniche simili al legno (leggerezza, impatto visivo, etc...), purché questi ultimi intonacati di calce di tipo tradizionale e tinteggiature di colore ocrato su basi del giallo o del rosa antico;
  - copertura a capanna o a padiglione con manto in coppi e tegole alla toscana, ed altezza massima in gronda di ml 2,50, con gronde e pluviali in rame;
  - unico accesso dall'esterno con tipologia di infissi in legno o in lega metallica elettro-verniciata di colore antracite, testa di moro o verde bottiglia;
  - le finestre di aerazione e illuminazione devono essere del tipo a nastro con quota imposta della soglia non inferiore a ml. 1,80 rispetto al piano di calpestio interno;
  - servizio igienico interno, dotato di solo wc e lavabo, e della superficie massima utile di mq. 2,00; l'antibagno è considerato ai fini della superficie massima del servizio igienico;
  - sono vietate finiture interne (es. contro-soffittature), impianti tecnologici che eccedono la minima dotazione per l'utilizzo agricolo temporaneo (es. impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento dell'aria mediante pompe di calore etc...) o arredi che ne configurino un utilizzo diverso;
  - sono ammessi ancoraggi al suolo del tipo puntuale (dado di fondazione), costituiti da elementi di tipo prefabbricato già provvisti degli ancoraggi (tirafondi e piastre) necessari per il collegamento agli elementi verticali e orizzontali della sovrastruttura. Non potranno essere realizzate strutture in cls gettato in opera per il collegamento tra gli elementi di ancoraggio al suolo. Sono consentite soluzioni tecniche di ancoraggio al suolo diverse da quelle precedentemente indicate, previa presentazione di progetto dettagliato che attesti la completa amovibilità senza alterazione dello stato dei luoghi. In tal caso l'idoneità della struttura proposta sarà valutata dall'Ufficio Edilizia.
3. Alla richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere allegato il progetto dell'annesso agricolo a firma di tecnico abilitato, riportante in particolare lo stato attuale dei luoghi (piano quotato ante e post operam con indicazione delle variazioni di quota del terreno), rilievo fotografico, il dettaglio delle strutture di ancoraggio al suolo e delle sovrastrutture dell'annesso agricolo;
4. il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente, ai fini del mantenimento degli impegni di cui all'art. 21 delle Norme tecniche di attuazione della variante per le aree a prevalente funzione agricola; lo schema di atto d'obbligo è approvato con Deliberazione di Giunta Comunale.

*Art.7 Definizione di unità fondiaria*

- 7.1 Per unità fondiaria ai fini dell'articolo 21 delle Norme tecniche di attuazione della variante per le aree a prevalente funzione agricola, si intende l'insieme dei terreni e dei fabbricati costituenti un'unità tecnico – economica condotta unitariamente da un medesima persona fisica o giuridica, o da un insieme di persone fisiche comproprietari di terreni.
- 7.2 L'unità fondiaria costituisce l'unità minima di intervento per il rilascio del permesso di costruire per gli annessi agricoli di cui all'art. 21 delle norme tecniche di attuazione per la variante per le aree a



prevalente funzione agricola.

*Art.8 Installazione di manufatti precari*

1. L'installazione di manufatti precari è disciplinata dall'art. 7 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III – Il territorio rurale, della L.R. 1/2005) e dalle ulteriori disposizioni dei commi seguenti.
2. L'installazione delle serre è ammessa esclusivamente per le aziende agricole, previa comunicazione al Comune alla quale dovrà essere allegato progetto del manufatto a firma di tecnico abilitato ed atto di impegno alla rimozione al termine della durata, comunque non superiore a 12 mesi continuativi.
3. L'installazione potrà avvenire decorsi venti giorni dalla data di presentazione della comunicazione.
4. Rientrano all'interno della categoria dei manufatti precari le serre temporanee e le serre con copertura stagionale di cui all'art. 8 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R.
5. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 vi rientrano anche i manufatti precari destinati alla vendita dei prodotti agricoli direttamente coltivati in azienda.
6. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 vi rientrano anche i manufatti precari destinati a ricoveri per attività produttive zootecniche di transumanza non legate al fondo. In tal caso il richiedente dovrà dichiarare il titolo alla richiesta previo atto di assenso formale del proprietario del fondo.
7. Le tipologie costruttive dei manufatti precari devono uniformarsi a quelle stabilite all'art. 6. Eventuali impianti di approvvigionamento idrico dovranno essere di tipo non permanente e realizzati con strutture ed attrezzature di facile rimozione.

*Art.8bis Installazione di manufatti precari non a servizio di aziende agricole*

1. E' ammessa l'installazione, nelle zone e sottozone agricole ove non siano espressamente vietati e nel rispetto delle regole statutarie del Piano Strutturale, di manufatti di supporto all'esercizio della caccia, nel numero di uno per ogni squadra di cacciatori riconosciuta e iscritta all'apposito Albo Provinciale.
2. Dette strutture dovranno avere caratteristiche di precarietà e facile rimovibilità; a tal fine dovranno essere realizzati con le stesse modalità e caratteri costruttivi dei manufatti precari di cui all'art. 7 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R;
3. Dette strutture possono essere installate a partire da 30 giorni prima dell'apertura della stagione venatoria ed essere rimosse non oltre 30 giorni dopo la chiusura della stagione venatoria.
4. La superficie massima di queste strutture non potrà superare i 20 mq. di superficie lorda ed avere altezza massima in gronda di 2,50 ml..
5. L'installazione potrà avvenire previa comunicazione comprensiva di tutti i dati di cui all'art. 7 comma 2 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R e corredata di progetto a firma di tecnico abilitato.

*Art.9 Disciplina degli elementi accessori alle costruzioni*

Negli interventi edilizi disciplinati dalle presenti Norme, per la esecuzione degli arredi e degli accessori alle costruzioni dovranno essere rispettate le seguenti specifiche tecniche e costruttive:

#### POSTI AUTO COPERTI

Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di un posto auto coperto per ogni unità abitativa.

Per gli immobili a destinazione agrituristica è ammessa la realizzazione di un posto auto coperto da asservire ad ogni camera o unità abitativa autorizzata.

I posti auto coperti dovranno essere ubicati nella corte di pertinenza degli edifici a cui sono asserviti e dovranno essere realizzati con struttura lignea aperta da ogni lato e copertura con telo ombreggiante o cannucciato. E' consentita l'installazione della struttura lignea in aderenza, su un solo lato, a murature esistenti.

I posti auto possono essere pavimentati con materiali permeabili o con materiali impermeabili a scelta tra quelli consentiti per le pavimentazioni delle corti esterne; deve comunque essere rispettato il rapporto di permeabilità minimo previsto dalla Del. C.R. n° 230/94.

Per quanto riguarda i limiti dimensionali si rimanda all'art. 69 del presente R.E.C..

#### TRATTAMENTO DELLE CORTI ESTERNE

Le corti esterne ai fabbricati dovranno essere sistemate e piantumate nel rispetto con essenze autoctone e tipiche dei luoghi, scelte fra quelle descritte al successivo art. 9.

Potranno essere pavimentate superfici esterne nei limiti imposti dalla Del. C.R. n°230/95 così da consentire comunque la infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo.

Le pavimentazioni potranno essere eseguite solo in cotto toscano, in pietra serena, in altra pietra locale o in "*blocchi prato*".

#### PORTICATI E LOGGE

Negli edifici abitativi ivi compresi quelli di nuova costruzione, è ammessa la realizzazione, su un massimo di due lati del fabbricato, di porticati e logge in misura non superiore a quanto previsto dall'art. 31 comma 31.3 lettera a). La profondità dei porticati e delle logge non dovrà essere superiore a m 4,00.

I porticati e le logge dovranno essere realizzati con colonne in pietra o a mattone facciavista o intonacate come il corpo di fabbrica del fabbricato principale, struttura della copertura in legno.; la struttura della copertura potrà essere realizzata con altra tipologia quando sia identica a quella del fabbricato principale.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi e tegole alla toscana, o del medesimo manto di copertura esistente nel corpo di fabbrica principale.

In caso di ampliamento di portici o logge già esistenti la struttura potrà avere caratteristiche tipologiche costruttive analoghe a quelle esistenti.

#### VIABILITÀ PRIVATA

La realizzazione di viabilità è consentita solo se finalizzata alla coltivazione dei terreni, o al raggiungimento di manufatti edilizi, esistenti o di nuova costruzione, altrimenti isolati.

Tale viabilità dovrà essere opportunamente dotata, ove occorrenti, di fossette laterali per la raccolta delle acque, e per essere meglio inserita nel paesaggio agrario dovrà essere mantenuta esclusivamente in terra battuta, o in manto di ghiaia.

E' comunque vietata la realizzazioni di manti stradali in asfalto.

#### RECINZIONI E SIEPI

- Le corti di pertinenza ai manufatti in zona agricola potranno essere recintate con rete metallica mascherata con siepe formata da essenze arboree tra quelle descritte al successivo art. 9 della presente normativa, o, in alternativa, dalle sole siepi.
- In alternativa le recinzioni potranno essere realizzate con muretti in pietra a vista o muratura di laterizio rifinita con intonaco, secondo le tipologie locali di altezza cm 50, sormontati da ringhiera in ferro, o in legno, a disegno semplice.
- La recinzione così composta non potrà comunque superare l'altezza di ml 2,00.
- Eventuali cancelli di accesso potranno essere realizzati in ferro o in legno, con il medesimo disegno della recinzione posta in opera.
- E' ammessa la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale. Sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o elettrico e simili, ad eccezione dei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati.
- Le recinzioni devono comunque essere sollevate da terra al fine di permettere il passaggio degli animali selvatici.
- E' fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi.
- Le recinzioni con rete metallica zincata o plastificata è consentita nei casi in cui sia indispensabile per allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi l'altezza massima consentita è di ml. 1,50 fuori terra senza cordonato visibile in muratura e mascherata con siepe della macchia locale.
- Sono ammesse recinzioni per piccole superfici poste in continuità con l'edificato.

#### PISCINE

La realizzazione delle piscine è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno evitando sbancamenti o la formazione di muri a retta; eventuali dislivelli, da mantenere in dimensioni molto contenute, saranno realizzati con prode erbose;
- schermatura con siepi e gruppi di alberi di alto fusto;
- rispetto degli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- la piscina non deve essere localizzata a distanza maggiore di ml 50,00 dai fabbricati esistenti e di progetto. Tale distanza può essere aumentata fino ad un massimo di 100 ml solo se comprovata da reali esigenze corografiche e geologiche documentate da apposito rilievo topografico dell'area interessata con piano quotato a curve di livello e relazione geotecnica;
- la vasca dovrà avere dimensioni interne non superiori a mq 70 (mq 100 per complessi agrituristici ed alberghi rurali), una profondità non superiore a ml 2,00, un rivestimento nelle tonalità del verde, del beige o del marrone, escludendo comunque il colore azzurro;
- il bordo superiore della piscina, non può avere in nessun punto una quota discostata d'oltre cm 50 in più o in meno rispetto alle quote originarie del terreno;
- il bordo vasca potrà essere pavimentato in cotto o in lastre di pietra locale;
- Il vano tecnico dovrà essere interrato ed avere una superficie complessiva massima di mq 6,00, con un'altezza tra pavimento ed intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20;

- il ciclo idraulico dovrà essere a circuito chiuso e la svuotatura per la pulizia stagionale dovrà avere recapito in un apposito sistema di smaltimento previsto dal progetto.
- Per le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, è prescritta, una verifica sull'inserimento ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta;
- L'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale; dovrà essere installato un contatore per il controllo del consumo dell'acqua, nel caso si utilizzino pozzi, esistenti o appositamente costruiti. L'acqua di riempimento dovrà avere caratteristiche di potabilità.
- Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato.

#### CAMPI DA TENNIS

La realizzazione dei campi da tennis è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno evitando sbancamenti o la formazione di muri a retta; eventuali dislivelli, da mantenere in dimensioni molto contenute, saranno realizzati con prode erbose;
- schermatura con siepi e gruppi di alberi di alto fusto;
- rispetto degli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
- il campo da tennis non deve essere localizzato a distanza maggiore di ml 75,00 dai fabbricati esistenti e di progetto. Tale distanza può essere aumentata fino ad un massimo di 150 ml solo se comprovata da reali esigenze corografiche e geologiche documentate da apposito rilievo topografico dell'area interessata con piano quotato a curve di livello e relazione geotecnica;
- in nessun punto il piano del campo dovrà avere una quota discostata d'oltre cm 50 in più o in meno rispetto alle quote originarie del terreno;
- il fondo dovrà essere realizzato in terra battuta o in erba;
- la recinzione, ove necessaria, dovrà essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a ml 4,00.

#### MANEGGI

Per maneggi si intendono esclusivamente gli spazi aperti, recintati con staccionate in legno di altezza adeguata, destinati alle attività di equitazione.

#### STRUTTURE PER MANEGGI

I progetti delle strutture per maneggi devono attenersi alle seguenti condizioni e prescrizioni:

- il progetto deve comprendere il piano unitario di utilizzazione dell'intera area comprendente le attrezzature ed il maneggio. Tale piano dovrà contenere il rilievo dello stato di fatto degli edifici e della vegetazione;
- dovrà essere interamente riutilizzato il patrimonio edilizio esistente;
- compatibilmente alla presenza di vincoli, eventuali nuovi manufatti non potranno incidere sulla sagoma dei crinali; non potranno essere costituiti da più di un piano fuori terra; i materiali e le tipologie dovranno essere consoni alle caratteristiche proprie dell'area;

- tutti gli elementi accessori e di arredo dovranno essere specificatamente previsti e progettati quanto a localizzazione, tipologia, uso dei materiali e colori;
- i manufatti esistenti realizzati con materiali non tradizionali, dovranno essere sostituiti o schermati con idonee essenze arboree autoctone o naturalizzate.

#### ALTRE OPERE DI ARREDO E SISTEMAZIONE

E' fatto obbligo dei proprietari mantenere e restaurare tutte le opere di arredo paesaggistico presenti nel territorio quali pozzi artesiani, cisterne, murature a secco.

E' inoltre obbligatorio che su ogni fondo agricolo sia svolta la periodica manutenzione dei sistemi di scolo delle acque superficiali.

In caso di inadempienza potrà provvedere l'Amministrazione Comunale con diritto di rivalsa delle spese sui proprietari interessati.

#### *Art.10 Ricoveri per allevamenti di animali da cortile*

- 10.1 Nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di recinzioni per il ricovero di animali da cortile, da guardia e da caccia, con possibilità di realizzare piccole tettoie con struttura lignea e copertura impermeabile all'interno del perimetro delle stesse,
- 10.2 Dette strutture dovranno essere di tipo precario con possibilità di facile rimozione in qualsiasi momento.
- 10.3 Per la realizzazione di tali ricoveri non dovranno essere realizzate opere che alterino lo stato dei luoghi, quali strade o manufatti stabili al suolo.
- 10.4 Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di ml 2,00, la superficie di mq 15, dovranno essere schermate con siepi di essenze tipiche locali fra quelle elencate all'art. 9 delle presenti Norme. Per la loro localizzazione dovranno essere rispettate le distanze dettate dal precedente art. 7.
- 10.5 La realizzazione di tali strutture potrà essere realizzata venti giorni dopo che sia stata inoltrata semplice comunicazione al Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia privata corredata dalla seguente documentazione:
  - descrizione delle dimensioni, caratteristiche e materiali dei manufatti da installare;
  - ubicazione in scala adeguata del manufatto;
  - dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dalla quale risulti l'impegno del proprietario alla rimozione della struttura qualora se ne ravvisino le necessità;
  - parere dell'Azienda U.S.L. sull'intervento e sulla eventuale necessità di dotare lo stesso di un idoneo sistema di smaltimento liquami.

#### *Art.11 Movimenti di terra non assimilabili a quelli di piccola entità*

1. Il progetto di insieme relativo ai movimenti di terra non assimilabili a quelli di piccola entità deve contenere:
  - Relazione Tecnica (localizzazione dell'intervento, finalità e descrizione in dettaglio dell'intervento, quantità movimentata di terra e variazione quote altimetriche);

- Cartografia in scala 1:2.000 con la localizzazione dell'intervento;
- Elaborati progettuali in scala 1:2.000 in pianta, ed in sezione in scala non superiore 1:1.000;
- Relazione Geologico-Tecnica per le aree con pericolosità 3 e 4 e per quelle sottoposte a Vincolo Idrogeologico;
- qualsiasi movimento di terreno significativo deve essere corredato ai sensi del D.M. 11/03/1988 delle necessarie indagini geognostiche e della relativa relazione;
- Dichiarazione di asseveramento redatta da un tecnico abilitato relativa all'impatto visivo.

*Art.12 Norme per la realizzazione di impianti pubblici o di pubblico interesse*

- 12.1 impianti di trasformazione dell'energia elettrica da alta a media tensione;
- 12.2 impianti di ritenzione e trattamento delle acque destinate alle reti di trasporto per scopi potabili o industriali;
- 12.3 ripetitori per le telecomunicazioni ivi compresi gli impianti per la telefonia mobile.
- Distanza minima pari a ml 100 dai fabbricati esistenti, con priorità nella scelta dell'ubicazione dell'impianto all'individuazione di siti già serviti da viabilità pubblico e/o privata;
  - Programma di sistemazione ambientale ed inserimento paesaggistico dell'impianto di progetto che tenga altresì conto della messa a dimora di idonee schermature con essenze arboree locali di altezza superiore a ml1,50 con l'obbligo di conservare e/o ripristinare la naturale vegetazione ripariale;
  - Utilizzo di materiali e colori che si integrino con l'ambiente circostante;
  - l'installazione di linee aeree di servizio agli impianti dovranno prioritariamente seguire le perimetrazioni delle aree coperte da vegetazione o percorsi di linee già esistenti o adiacenti alla viabilità;
  - per gli impianti del punto 2.2 i locali e/o volumi tecnici dovranno prevalentemente essere interrati. In alternativa potranno essere realizzati fuori terra solo a condizione che sia certificata l'impossibilità tecnica di eseguirli entro terra;
  - obbligo di demolizione e ripristino dello stato originario dei luoghi al momento della chiusura dell'impianto, garantito oltre che con l'atto d'obbligo, con apposita polizza fidejussoria bancaria-assicurativa resa per l'importo stimato delle demolizioni e ripristini (per gli enti territoriali e locali deliberazione dell'organo amministrativo competente di impegno);
  - per quanto possibile i locali accessori agli impianti pubblici dovranno presentare le caratteristiche tecniche descritte nell'art. 7 delle presenti norme.
- 12.4 Gli impianti diversi da quelli indicati ai punti 2.1 – 2.2 – 2.3 e gli stessi che superino i mq 1.000 di superficie interessata, comprese le aree di pertinenza esclusiva, o i mc 200 di volume edificato fuori terra, sono soggetti ad approvazione di apposita variante urbanistica redatta e presentata a cura del soggetto interessato.
- 12.5 I manufatti da destinare alla realizzazione di impianti pubblici o di pubblico interesse dovranno garantire il rispetto dell'ambiente circostante.
- 12.6 Sono quindi vietate tutte le costruzioni di tipo industriale prefabbricato se non idoneamente rivestite con materiali del luogo e colorate con i colori tipici degli edifici rurali, nonché l'installazione di

manufatti in metallo (box prefabbricati, ecc.).

- 12.7 I manufatti superiori a mq 15 di superficie lorda, se non per specifiche esigenze tecniche motivate, dovranno avere esclusivamente coperture a falde inclinate con pendenza non superiore al 35% e non inferiore al 30%.
- 12.8 Il manto di copertura può essere esclusivamente realizzato in laterizio; possono essere anche usati materiali in lastre o pannelli a condizione che l'impatto visivo risulti simile a quello fornito dalla copertura tradizionale prima descritta e che colore di detti pannelli sia esclusivamente rosso cotto.
- 12.9 I volumi interrati dovranno essere ricoperti con terra vegetale e ripiantumati a verde.
- 12.10 L'impianto delle essenze arboree previste dall'art. 9 delle presenti norme dovrà essere preventivamente concordato con l'Amministrazione secondo le prescrizioni impartite dall'U.T.C..
- 12.11 Alla domanda di Permesso di Costruire dovrà essere allegato progetto di sistemazione ambientale del sito interessato dall'edificazione dell'impianto con allegato computo metrico estimativo, redatto e firmato da tecnico abilitato ed iscritto ad albo professionale, che quantifichi sia il costo delle sistemazioni ambientali previste dal progetto, sia la manutenzione delle stesse, nonché i costi di demolizione e ripristino dei luoghi.

*Art. 13 Arredi vegetazionali*

Al fine di garantire la riqualificazione ambientale e la salvaguardia delle essenze arboree ed arbustive locali, nell'arredo vegetazionale degli interventi edilizi disciplinati dalle presenti Norme è ammissibile la piantumazione delle seguenti specie:

SPECIE ARBOREE

Nome Comune	Nome Botanico
Albicocco	Prunus armeniaca
Alloro	Laurus nobili
Carrubo	Ceratonia siliqua
Cerro	Quercus cerri
Ciliegio	Prunus avium
Cipresso	Cupressus sempervirens
Corbezzolo, Albatro	Arbutus unedo
Corniolo	Cornus mas
Farnia	Quercus robur
Fico	Ficus carica
Gelso	Morus alba
Giuggiolo	Zizuphus lotus
Leccio	Quercus ilex
Ligustro	Ligustrum vulgare
Mandorlo	Prunus dulcis
Melograno	Punica granatum
Melo selvatico	Malus silvetris
Nocciolo	Corylus avellana
Olivo	Olea europea
Olmo	Ulmus campestris
Ornello	Fraxinus ornus
Pino	Pinus pinea
Pero	Pyrus communis
Pesco	Prunus presica
Roverella	Quercus pubescens
Sorbo domestico	Sorbus domestica
Susino	Prunus communis
Sughera	Quercus suber

Tamerici	Tamarix spp
Tasso	Taxus baccata

**SPECIE ARBUSTIVE**

Nome Comune	Nome Botanico
Aghifoglio	Ilex aquifolium
Biancospino comune	Crataegus monogyna
Biancospino selvatico	Crataegus oxycantha
Bosso	Buxus sempervirens
Cisto	Cistus spp
Eleagno	Eleagnus spp
Frangola	Frangula alnus
Olivastro	Phyllirea latifolia
Ginepri	Juniperus spp
Ginestra dei carbonai	Cytisus scoparius
Ginestra odorosa	Spartium junceum
Ibisco	Hibiscus siriacus
Lauroceraso	Prunus laurocerasus
Lavanda	Lavandula spica
Lentisco	Pistacia lentiscus
Mirto	Mirtus communis
Oleandro	Nerium oleander
Olivello	Hippophae ramnoides
Pitosforo	Pittosporum
Prugnolo	Prunus spinosa
Rosa	Rosa spp
Sambuco	Sambus nigra
Sanguinello	Cornus sanguinea
Viburno	Viburnum tinus

*Art.14 Contenuti del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale*

- 14.1 Il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale è disciplinato dall'art. 42 della L.R. 1/2005 ed è presentato mediante modulistica appositamente predisposta e reperibile presso gli uffici comunali e nella rete civica del Comune di Orbetello.
- 14.2 I contenuti del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale sono definiti dagli artt. 9, 10 e 11 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III – Il Territorio Rurale, della L.R. 1/2005).
- 14.3 La realizzazione del Programma Aziendale è garantita da un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune, secondo quanto disposto dall'art. 42, comma 8 della L.R. 1/2005 e in base agli impegni contenuti nell'apposito schema predisposto, reperibile presso gli uffici comunali e nella rete civica del Comune di Orbetello.

*Art. 15 Deposito frazionamenti dei terreni in zona agricola.*

- 15.1 I frazionamenti catastali dei terreni da depositare presso l'Amm.ne Comunale ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:



- relazione tecnica a firma del professionista redattore del frazionamento stesso nella quale si attesta la proprietà dell'area frazionata, la sua inclusione all'interno di una azienda agricola determinata ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R, l'eventuale precedente inclusione della particella oggetto di frazionamento in atti d'obbligo e/o convenzione stipulati e non ancora scaduti.
- Altra documentazione di rito o richiesta dall'Ufficio competente.

15.2 L'Amministrazione Comunale, per i fini di cui all'art. 46 comma 1 della L.R. 1/2005, potrà predisporre un apposito registro nel quale censire i singoli frazionamenti.

<b>TABELLA A COLTURE ERBACEE</b>	ore di lavoro/ha all'anno (in pianura)
Grano	30
Girasole (colture asciutte)	30
Girasole (colture irrigue)	32
Mais (granella – colture irrigue)	120
Mais (insilato - colture irrigue)	130
Mais (granella – colture asciutte)	101
Mais (insilato - colture asciutte)	50
Barbabietola da zucchero (colture asciutte)	100
Barbabietola da zucchero (colture irrigue)	110
Pomodoro da conserva (irrigua raccolta meccanica)	180
Pomodoro da conserva (asciutte raccolta meccanica)	172
Medicaio (1 anno di impianto)	35
Medicaio (anno 2,3,4) asciutta/irrigua	80/140
Erbai di avena e trifoglio	20
Erbai di mais e sorgo (coltura irrigua)	110
Erbai di sorgo e mais (coltura asciutta)	80
Erbai vari (affienati)	50
Orzo (granella)	25
Cereali minori (insilati)	40
Avena (granella)	30
Prato - pascolo polifita (affienato)	25
Peperone (in pieno campo)	500
Cipolle (trapianto)	350
Cipolle (semina)	280
Riso	100
Carciofi (colture asciutte)	230
Carciofi (colture irrigue)	235
Asparago	800
Patata	150
Spinacio (in pieno campo raccolta meccanica)	150
Spinacio (in pieno campo raccolta manuale)	600
Orto irriguo	1728
Colza	20
Fava da mensa	200

Melone (pieno campo)	350
Anguria	250
Zucchine	800
Fragola	900

Aumento del 10% per colture il tunnel e del 15% per colture in serra.

<b>TABELLA B COLTURE ARBOREE E FORESTAZIONE</b>	ore di lavoro/ha all'anno (in pianura)
Vigneto (impianto al 1° anno di vegetazione sesto 4x2)	470
Vigneto (impianto al 2° anno di vegetazione)	170
Vigneto (in piena produzione sesto 4x2)	410
Vigneto (1° anno di vegetazione Guyot sesto 2,5-3 x 1-1,2)	400
Vigneto (in piena produzione Guyot sesto 2,5-3 x 1-1,2 raccolta manuale)	450
Vigneto (in piena produzione Guyot sesto 2,5-3 x 1-1,2 raccolta meccanica)	350
Pescheto (1° anno d'impianto a vegetazione – allevamento a vaso)	250
Pescheto (2° anno a vegetazione) ed altre Drupacee	200
Pescheto (produzione costante - allevamento a vaso) ed altre Drupacee	500
Pescheto (1°anno d'impianto a vegetazione-allevamento palmetta semilibera)	400
Oliveto specializzato (1° anno d'impianto)	350
Oliveto specializzato (2°- 4° anno)	80
Oliveto specializzato (produzione costante)	400
Oliveto comune (Produzione costante)	350
Actinidia (Produzione costante)	650
Melo, Pero ed altre Pomacee (non in produzione)	200
Melo, Pero ed altre Pomacee (in produzione)	600
Vivaio (a pieno campo)	1728
Vivaio (in serra)	3000
Piantonaio	600
Eucalipto ed altre specie ornamentali	600
Bosco Ceduo (turno ventennale)	300
Arboricoltura da legno 600-800 p/ha latifoglie (1°-2° anno)	150
Arboricoltura da legno 800-1100 pi/ha conifere (1°-2° anno)	120
Arboricoltura da legno conifere e latifoglie (3°-5° anno)	100
Arboricoltura da legno conifere e latifoglie (dopo 5° anno)	50
Castagneto da frutto	320
Pioppeta (primi 5 anni)	75
Pioppeta (anni seguenti)	50

<b>TABELLA C - ALLEVAMENTI , INDUSTRIE AGRARIE AGRITURISMO</b>	<b>ore di lavoro/ha all'anno (in pianura) o per capo/famiglia allevato</b>
Allevamento bovine da carne e vitelli da ingrasso (per capo/anno)	12
Allevamento bovine maremmane stato brado (per capo/anno)	20
Allevamento vacche da latte (per capo/anno, stabulazione semilibera)	60
Allevamento vacche da latte (per capo/anno, stabulazione fissa)	90
Allevamento ovini latte e carne (per capo/anno)	15
Allevamento suini e Ovini da carne (per capo/anno)	8
Vinificazione di uve e vendita (per q.li di vino)	4
Cavallo da sella (1-4 anni)	60
Cavallo da carne	20
Pollo da uovo	30 min.
Pollo da carne	15 min.
Coniglio (riproduttori)	6
Lepri (riproduttori)	7
Fagiano (riproduttori)	30 min.
Fagianotto	16
Apicoltura arnie transumanti produzione miele (ad arnia)	10
Apicoltura arnie fisse produzione miele (ad arnia)	12
Apicoltura arnie transumanti produzione miele più altro (ad arnia)	18
Apicoltura arnie fisse produzione miele più altro (ad arnia)	12
Selvaggina da carne oper ripopolamento (cinghiale ed altri ungulati)	8
Struzzo (minimo una famiglia composta da due femmine ed un maschio)	1320*
Ospitalità in camere (a camera)	30 min
Ospitalità in camere e ristorazione (a camera)	1 ora

\*Per le successive famiglie il monte ore si riduce di 1/3.

---

**ALLEGATO "F" - Misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza. (D.P.G.R. 23.11.2005 n. 62/R)**

---

**CAPO I - Disposizioni generali**

*Art.1 Oggetto*

Il presente allegato del Regolamento edilizio, in attuazione dell'articolo 82, comma 16 della l.r. 1/2005 ed in conformità con il regolamento di attuazione del citato art. 82 c. 16 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23.11.2005 n. 62/R, disciplina e prescrive le misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza.

*Art.2 Ambito di applicazione*

1. Il presente regolamento si applica, ai sensi dell'articolo 82, comma 14 della l.r. 1/2005, agli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso.
2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento gli interventi di manutenzione ordinaria ivi compresi quelli previsti dall'articolo 79, comma 2, lettera a) della l.r. 1/2005 riferiti alla copertura di edifici esistenti.
3. Il presente regolamento si applica altresì agli interventi di cui al comma 1 effettuati sulle coperture di edifici di proprietà comunale; in questi casi la verifica circa l'applicazione dell'articolo 82, comma 14 della l.r. 1/2005 è affidata al responsabile del procedimento di cui all'articolo 7 della legge 11 febbraio 1994, n. 109 e s.m.i..
4. Il presente regolamento non si applica a:
5. alle istanze di sanatoria riferite ad interventi abusivi ultimati prima dell'entrata in vigore del presente atto;
6. ai titoli abilitativi anche riferiti a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori che siano stati rilasciati o la cui efficacia si sia prodotta prima dell'entrata in vigore del presente atto;
7. alle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'articolo 83, comma 12 della l.r. 1/2005, riferite ai titoli abilitativi di cui alla lettera b), la cui documentazione non sia stata depositata prima dell'entrata in vigore del presente atto;
8. agli interventi affidati dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 della legge 109/1994, per i quali sia stato approvato il progetto definitivo, ai sensi dell'articolo 16, comma 4 della legge 109/1994, prima dell'entrata in vigore del presente atto.

9. Nella elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 3 deve essere prevista l'applicazione, per la porzione di copertura interessata dal progetto, delle misure preventive e protettive di cui alla sezione II.

*Art.3 Definizioni*

Ai fini del presente regolamento si intende:

- a) per copertura, la delimitazione superiore dell'involucro edilizio finalizzata alla protezione dello stesso dagli agenti atmosferici, costituita da una struttura portante e da un manto di copertura; la copertura assume diverse denominazioni in relazione sia al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale, sia alla configurazione strutturale come ad esempio a tetto, a terrazza, a cupola;
- b) per percorso di accesso alla copertura, il tragitto che un operatore deve compiere internamente od esternamente al fabbricato per raggiungere il punto di accesso alla copertura;
- c) per accesso alla copertura, il punto, raggiungibile mediante un percorso, in grado di consentire il trasferimento in sicurezza di un operatore e di eventuali materiali ed utensili da lavoro sulla copertura;
- d) per transito ed esecuzione di lavori sulla copertura, la possibilità di spostamento e di lavoro in sicurezza su tutta la superficie delle coperture in oggetto di progettazione;
- e) per elaborato tecnico della copertura, il documento contenente indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto a cui sono esposti i soggetti che eseguono lavori riguardanti la copertura;
- f) per apprestamenti, le opere provvisorie necessarie ai fini della tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori come ponteggi, trabattelli, ponti su cavalletti, impalcati, parapetti, andatoie, passerelle;
- g) per sistema di arresto caduta, il sistema di protezione individuale contro le cadute dall'alto comprendente un'imbracatura per il corpo e un sottosistema di collegamento ai fini dell'arresto caduta secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
- h) per dispositivo di protezione individuale (DPI) contro le cadute dall'alto, il dispositivo atto ad assicurare una persona ad un punto di ancoraggio in modo da prevenire o arrestare in condizioni di sicurezza una caduta dall'alto secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 363;
- i) per dispositivo di ancoraggio, l'elemento o la serie di elementi o componenti contenente uno o più punti di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
- l) per punto di ancoraggio, l'elemento a cui il dispositivo di protezione individuale può essere applicato dopo l'installazione del dispositivo di ancoraggio secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 795;
- m) per ancoraggio strutturale, l'elemento o gli elementi fissati in modo permanente ad una struttura, a cui si può applicare un dispositivo di ancoraggio o un dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;
- n) per linea di ancoraggio, la linea flessibile tra ancoraggi strutturali a cui si può applicare il dispositivo di protezione individuale ai sensi della norma UNI EN 795;

- o) per gancio di sicurezza da tetto, l'elemento da costruzione posto sulla superficie di un tetto a falde per assicurare le persone e per fissare carichi principalmente utilizzati per la manutenzione e la riparazione dei tetti secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 517.

## **CAPO II – Documentazione e procedure**

### **Sezione I**

#### **Elaborato tecnico della copertura ed adempimenti correlati**

##### *Art.4 Elaborato tecnico della copertura*

1. Fermo quanto previsto dall'art. 2, in caso di realizzazione di interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso, gli elaborati progettuali della pratica edilizia di riferimento devono essere corredati dell'elaborato della copertura.  
Tale documento, necessario ai fini della prevenzione e della protezione dai rischi per la caduta dall'alto, contiene indicazioni progettuali, prescrizioni tecniche, certificazioni di conformità e quanto altro è indicato nei commi che seguono ed è redatto, in conformità alle misure preventive e protettive previste alla sezione II, in fase di progettazione dal coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del d.lgs. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal progettista dell'intervento.
2. L'elaborato tecnico della copertura è completato entro la fine dei lavori e, solo in caso di varianti in corso d'opera che interessino la copertura, aggiornato durante il corso dei lavori stessi dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori ai sensi dell'articolo 5 del d.lgs. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal direttore dei lavori.
3. L'elaborato tecnico della copertura costituisce parte integrante del fascicolo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) del d.lgs. 494/96, nei casi in cui ne sia prevista la redazione.  
Per i lavori affidati dai soggetti di cui all'articolo 2, comma 2 della l.109/1994, tale documento fa parte del progetto esecutivo ai sensi dell'articolo 16, comma 5 della legge 109/1994.
4. L'elaborato tecnico della copertura, completo di tutta la documentazione di cui al comma 6, è consegnato dal coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, dal direttore dei lavori al proprietario del fabbricato e/o al soggetto avente titolo.
5. Il documento di cui al presente articolo deve essere messo a disposizione dei soggetti interessati, quali imprese edili, manutentori, antennisti, in occasione di ogni intervento successivo da eseguirsi sulle coperture, aggiornato in occasione di interventi alle parti strutturali delle stesse e, in caso di passaggio di proprietà, consegnato al nuovo proprietario e/o avente titolo.
6. L'elaborato tecnico della copertura deve avere contenuti adeguati alla tipologia della pratica edilizia di riferimento secondo le prescrizioni dell'art. 5 del presente Regolamento.  
In forma completa dovrà avere i seguenti contenuti:

- a) elaborati grafici in scala adeguata in cui sono indicate le caratteristiche e l'ubicazione dei percorsi, degli accessi, degli elementi protettivi per il transito e l'esecuzione dei lavori di copertura;
- b) relazione tecnica illustrativa delle soluzioni progettuali, nella quale sia evidenziato in modo puntuale il rispetto delle misure preventive e protettive di cui alla sezione II; nel caso di adozione di misure preventive e protettive di tipo provvisorio di cui all'articolo 7, comma 4, la relazione deve esplicitare le motivazioni che impediscono l'adozione di misure di tipo permanente, nonché le caratteristiche delle soluzioni alternative previste nel progetto;
- c) planimetria in scala adeguata della copertura, evidenziando il punto di accesso e la presenza di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio o ganci di sicurezza da tetto, specificando per ciascuno di essi la classe di appartenenza, il modello, la casa produttrice ed il numero massimo di utilizzatori contemporanei;
- d) relazione di calcolo, redatta da un professionista abilitato, contenente la verifica della resistenza degli elementi strutturali della copertura alle azioni trasmesse dagli ancoraggi ed il progetto del relativo sistema di fissaggio;
- e) certificazione del produttore di dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto eventualmente installati, secondo le norme UNI-EN 795 ed UNI-EN 517;
- f) dichiarazione di conformità dell'installatore riguardante la corretta installazione di eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto, in cui sia indicato il rispetto delle norme di buona tecnica, delle indicazioni del produttore e dei contenuti di cui alle lettere c) e d);
- g) manuale d'uso degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati, con eventuale documentazione fotografica;
- h) programma di manutenzione degli eventuali dispositivi di ancoraggio, linee di ancoraggio e/o ganci di sicurezza da tetto installati.

*Art.5 Contenuti obbligatori dell'elaborato tecnico della copertura*

5.1 L'elaborato tecnico della copertura, a seconda della tipologia della pratica edilizia di riferimento che preveda l'esecuzione di interventi sulle coperture, deve contenere:

- a) gli elaborati di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a) e b) per le istanze di permesso di costruire, per le denunce di inizio dell'attività, nonché per le varianti in corso d'opera che comportino la sospensione dei relativi lavori e per quelle di cui all'art. 83 co. 12 della L.R. 01/05 e s.m.i.;
- b) elaborati e documentazione di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a), b), c), d), e) ed f) per le istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della l.r. 1/2005 e s.m.i.;
- c) elaborati e documentazione di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a), b), c), d), e) ed f) in sede di deposito della certificazione di abitabilità o agibilità.

5.2 L'elaborato tecnico della copertura in forma estesa, comprensiva di tutti gli elaborati ed i documenti di cui all'art. 4 comma 6, dovrà essere consegnato al proprietario del fabbricato e/o al soggetto avente titolo e messo a disposizione di tutti i soggetti interessati di cui all'art. 4 in occasione di ogni intervento successivo da eseguirsi sulle coperture.

5.3 L'elaborato tecnico della copertura in forma estesa, comprensiva di tutti gli elaborati ed i documenti di cui all'art. 4 comma 6, dovrà essere depositato in Comune all'atto dell'attestazione dell'abitabilità/agibilità

dell'immobile insieme con gli altri elaborati del fascicolo di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b) del d.lgs. 494/1996.

5.3 In caso di variante non comportante la sospensione dei relativi lavori ai sensi dell'articolo 83, comma 12, L.R. 01/05 e s.m.i., qualora non sia necessaria la modifica dell'elaborato tecnico della copertura già presentato, il coordinatore per l'esecuzione dei lavori oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, il direttore dei lavori dovrà presentare una dichiarazione in tal senso non dovendo produrre alcun elaborato ulteriore rispetto a quello agli atti del Comune.

*Art.6 Adempimenti correlati all'Elaborato tecnico della copertura*

- 6.1 Il coordinatore per la progettazione di cui all'articolo 4 del d.lgs. 494/1996 oppure, nei casi in cui tale figura non sia prevista ai sensi della normativa vigente, il progettista abilitato correda l'elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 4 con l'attestazione di conformità del progetto alle misure preventive e protettive indicate nella sezione II all'atto di inoltro:
- a) delle istanze di permesso di costruire, anche riferite a varianti in corso di opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - b) delle denunce di inizio dell'attività, anche riferite a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - c) delle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'articolo 83, comma 12 della l.r. 1/2005 e s.m.i..
- 6.2 In caso di istanze di sanatoria di cui all'articolo 140 della l.r. 1/2005, la conformità delle opere realizzate sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II, è attestata dal professionista abilitato in qualità di tecnico rilevatore, che produce a supporto elaborati e documentazione di cui all'articolo 4, comma 6, lettere a), b), c), d), e) ed f).
- 6.3 La conformità delle opere eseguite sulla copertura al progetto contenuto nel titolo abilitativo ed in eventuali successive varianti relative alla copertura, nonché alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II è certificata dal direttore dei lavori, o da altro professionista abilitato, unitamente alla comunicazione di ultimazione dei lavori.
- 6.4 Nel caso di interventi edilizi per i quali debba essere certificata l'abitabilità o l'agibilità ai sensi della vigente normativa regionale, il professionista abilitato, al momento del deposito in Comune dell'attestazione di cui all'articolo 86, comma 3 della l.r. 1/2005, correda l'elaborato della copertura avente i contenuti di cui all'art. 5 co. 1 lett. c) oppure di cui all'art. 5 co. 3 con la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II.

**Sezione II**

**Misure preventive e protettive**

*Art.7 Criteri generali di progettazione*

- 7.1 Nei casi di cui all'articolo 2, sono progettate e realizzate misure preventive e protettive al fine di poter eseguire successivi lavori di manutenzione sulla copertura in condizioni di sicurezza. Tali misure preventive e protettive sono finalizzate a mettere in sicurezza:
- a) il percorso di accesso alla copertura;
  - b) l'accesso alla copertura;



c) il transito e l'esecuzione dei lavori sulla copertura.

7.2 Percorsi ed accessi devono essere di tipo permanente.

7.3 Il transito e l'esecuzione dei lavori di manutenzione sulla copertura devono essere garantiti attraverso elementi protettivi permanenti.

7.4 Nei casi di interventi su copertura di edifici esistenti in cui non sia possibile adottare misure di tipo permanente, nell'elaborato tecnico della copertura di cui all'articolo 4 devono essere specificate le motivazioni in base alle quali tali misure risultano non realizzabili; in tali casi devono altresì essere progettate e documentate le misure di tipo provvisorio previste in sostituzione.

7.5 Non è consentita la previsione di misure di tipo non permanente in relazione a coperture di edifici di nuova costruzione.

#### *Art.8 Percorsi di accesso alla copertura*

8.1 I percorsi di accesso alla copertura possono essere interni o esterni e tali da consentire il passaggio di operatori, dei loro utensili da lavoro e di materiali in condizioni di sicurezza.

8.2 Lungo l'intero sviluppo dei percorsi è necessario:

- a) che gli ostacoli fissi, che per ragioni tecniche non possono essere eliminati, siano chiaramente segnalati e, se del caso, protetti in modo da non costituire pericolo;
- b) che sia garantita una illuminazione di almeno venti lux;
- c) che sia previsto un dimensionamento in relazione ai carichi di esercizio, tenendo conto dei prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare, con una larghezza non inferiore a 0,60 metri per il solo transito dell'operatore.

8.3 E' altresì necessario che:

- a) i percorsi orizzontali abbiano i lati prospicienti il vuoto protetti contro il rischio di caduta dall'alto;
- b) i percorsi verticali siano prioritariamente realizzati con scale fisse a gradini a sviluppo rettilineo; in presenza di vincoli costruttivi possono essere utilizzate scale fisse, scale retrattili, scale portatili.

8.4 Nel caso di percorsi non permanenti devono essere individuate posizioni e spazi in grado di ospitare le soluzioni prescelte.

8.5 I percorsi di cui al comma 4 si realizzano tramite:

- a) scale opportunamente vincolate alla zona di sbarco;
- b) apparecchi di sollevamento certificati anche per il trasferimento di persone in quota;
- c) apprestamenti.

#### *Art.9 Accessi alla copertura*

9.1 La copertura deve essere dotata almeno di un accesso, interno od esterno, in grado di garantire il passaggio ed il trasferimento di un operatore e di materiali ed utensili in condizioni di sicurezza.

9.2 In particolare un accesso interno deve possedere le seguenti caratteristiche:

- a) ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza minima di 0,70 metri ed un'altezza minima di 1,20 metri;
- b) ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, il lato inferiore

libero di passaggio deve essere almeno 0,70 metri e comunque di superficie non inferiore a 0,50 metri quadrati;

- c) i serramenti delle aperture di accesso non devono presentare parti taglienti o elementi sporgenti ed il sistema di apertura dell'anta deve essere agevole e sicuro.

*Art. 10 Transito ed esecuzione dei lavori sulle coperture*

- 10.1 Il transito sulle coperture deve garantire, a partire dal punto di accesso, il passaggio e la sosta in sicurezza per i lavori di manutenzione mediante elementi protettivi, quali:
  - a) parapetti;
  - b) linee di ancoraggio;
  - c) dispositivi di ancoraggio;
  - d) passerelle o andatoie per il transito di persone e materiali;
  - e) reti di sicurezza;
  - f) impalcati;
  - g) ganci di sicurezza da tetto.
- 10.2 L'impiego di dispositivi di ancoraggio puntuali o ganci di sicurezza da tetto è consentito solo per brevi spostamenti o laddove le linee di ancoraggio risultino non installabili per le caratteristiche delle coperture.

---

**ALLEGATO “G” - EDILIZIA SOSTENIBILE - Normativa di recepimento in materia di edilizia sostenibile e della ecoefficienza degli edifici (L.R.T. 1/05; L.R.T.n° 39/05 - D.L. 192/05)**

---

*Art.1 FINALITA'*

Il seguente documento è finalizzato a recepire e disciplinare la normativa di incentivazione per interventi edilizi che presentino particolari elementi di ecoefficienza ed ecocompatibilità rivolti a garantire lo sviluppo sostenibile, attraverso un uso delle risorse del territorio compatibile con la loro capacità di riprodursi.

Quanto prima, alla luce di quanto previsto agli articoli 145 e seguenti della L.R.T. 1/2005 e coerentemente con le istruzioni tecniche relative (*delibera delle G.R.T. n° 322 del 28/02/2005 con cui si approvavano le istruzioni tecniche denominate “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana”, successivamente modificate con delibera della G.R.T. n° 218 del 3 aprile 2006*), gli interventi edilizi che vorranno usufruire degli incentivi di seguito individuati, dovranno porsi l'obiettivo di raggiungere una qualità energetico – ambientale delle aree aperte e degli spazi edificati così da perseguire l'obiettivo di una qualità dell'abitare compatibile con le esigenze antropiche e con l'equilibrio ambientale.

La qualità del costruito deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che contemperi:

- le esigenze del rispetto dell'ambiente in termini di compatibilità ambientale;
- l'eco-efficienza energetica dello sviluppo di sistemi di produzione di energie rinnovabili;
- il comfort dell'abitare;
- la salute dei cittadini.

Le norme potranno altresì essere modificate o integrate alla luce delle normative regionali o nazionali nel frattempo entrate in vigore e che regolassero diversamente la materia.

*Art.2 Campo di applicazione*

Rientrano nell' ambito di applicazione del presente Allegato al Regolamento Edilizio le nuove unità immobiliari derivanti da interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia degli edifici ad uso residenziale, turistico-ricettivo (alberghiero ed extra-alberghiero), commerciale, direzionale e produttivo (*esclusi gli edifici in categoria E8 così come classificati all'articolo 3 del D.P.R. n. 412/1993*), in qualsiasi ambito territoriale.

*Art.3 Strumenti di progettazione e verifica della qualità*

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi dell'edilizia sostenibile verranno effettuate sulla base delle "Linee Guida regionali" di cui alla D.G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e alla D.G.R.T. n. 218 del 03.04.2006 e loro successive modifiche ed integrazioni.

Le schede di cui si compongono le linee guida possono essere modificate e/o aggiornate, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche tese a migliorare gli standard di qualità, o possono essere rese più conformi alle esigenze della Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale, su motivata relazione dell'Ufficio competente.

*Art. 4 Documentazione da allegare all'istanza per l'ottenimento degli incentivi*

La progettazione dovrà contenere specifica documentazione (elaborati grafici, tabelle dimostrative e particolari costruttivi) redatta appositamente per la verifica della qualità dell'intervento. Detti elaborati dovranno essere redatti dal professionista incaricato della progettazione per dimostrare la rispondenza del progetto ai requisiti di cui si intende avvalersi per il raggiungimento del punteggio necessario per ottenere gli incentivi.

La richiesta di ottenimento degli incentivi costituirà specifico allegato al progetto e dovrà contenere:

- a) analisi del sito, a firma del progettista, conforme alle indicazioni riportate nelle "Linee Guida per la valutazione ambientale ed energetica degli edifici in Toscana" di cui alla DGRT n. 322 del 28.02.2005 e DGRT n. 218 del 03.04.2006 e loro successive modifiche ed integrazioni;
- b) copia, debitamente compilata, di ognuna delle schede delle suddette linee guida a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;
- c) apposita relazione con dichiarazione di conformità del progetto a quanto dichiarato nelle suddette schede a firma del progettista e dichiarazione del Fattore di Risparmio Energetico conseguito firmata dal tecnico abilitato e dal richiedente;
- d) dichiarazioni ed elaborati circa l'integrale rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- e) eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria.

Gli elaborati obbligatori di progettazione sono aggiornabili periodicamente con semplice determinazione dirigenziale, in quanto non contengono specifiche discrezionali, né hanno un carattere normativo, ma rappresentano semplici elementi di supporto alla progettazione.

*Art. 5 Incentivi edificatori e deroghe*

Art. 5.1 Per gli interventi progettati in conformità ai principi dell'edilizia sostenibile, di cui agli artt. 2 e 3 del presente allegato, quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree e di immobili classificati di valore storico dal vigente strumento urbanistico e nel rispetto del Codice Civile, è consentito l'aumento del volume derivante dagli incrementi di spessore delle murature esterne e dei solai interpiano per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm e comunque non oltre 50 cm. complessivi per le murature e 45 cm complessivi per i solai. Tale incentivo non verrà computato ai fini del volume urbanistico (nel caso che lo strumento urbanistico assuma come indice il rapporto di copertura, si farà riferimento ai mq. di superficie coperta), così come calcolato ai sensi del

presente regolamento edilizio, qualora venga presentata prima del rilascio del titolo abilitativo la documentazione progettuale di cui al precedente art. 4 del presente allegato, redatta da tecnico abilitato.

Art. 5.2 Per spessori superiori a quelli previsti al precedente articolo, le effettive necessità di incremento dovranno essere comprovate da particolari studi scientifici e saranno valutate caso per caso.

Art. 5.3 L'aumento delle superfici del progetto derivanti dall'applicazione della presente norma non è valutabile ai fini dell'applicazione dell'art. 133 comma 1 lett. b) e c) della L.R. 1/2005.

#### Art. 5.4 SERRE SOLARI.

Si definiscono come serre solari gli spazi ottenuti mediante la chiusura con vetrata trasparente di logge o terrazze, quando detti spazi chiusi siano unicamente finalizzati al risparmio energetico e siano conformi alle prescrizioni di cui ai punti successivi.

Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare integralmente le seguenti condizioni:

- La formazione della serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o temporanea luoghi di lavoro, ecc.).
- La specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra,  $Q$ . Deve essere verificato:  
$$- \frac{Q_0 - Q}{Q_0} > 25\%$$
- Tutti i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349.
- La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
- La serra solare deve essere apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.
- La superficie lorda della serra solare, in ogni caso, non potrà eccedere il 10% della SUL dell'edificio o dell'unità immobiliare a servizio della quale viene realizzata.

Le serre solari si considerano volumi tecnici e sono pertanto escluse dal computo della S.U.L., come definita dal presente regolamento edilizio, ogni qualvolta rispettino integralmente le condizioni di cui al presente comma.

La realizzazione di serre solari, in quanto volumi tecnici, è ammissibile in ogni parte del territorio comunale quando conforme alle prescrizioni del presente Regolamento e non in contrasto con le norme di PRG in relazione alla classificazione dei singoli edifici.

#### Art. 5.5 ALTRE DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

Oltre agli incentivi edificatori di cui al precedente punto 5.1 e alle deroghe di cui al punto 5.4, fermo restando il campo di applicazione di cui all'art. 2, in applicazione dell'art. 146 comma 2 della L.R. 1/05, sono esclusi

dai computi urbanistici (Volume e S.U.L.), se espressamente finalizzati all'ottenimento del confort ambientale ed al miglioramento delle prestazioni energetiche, le seguenti parti di edifici:

- I vani tecnici e gli spazi necessari a contenere gli impianti e gli accessori per l'uso di energie rinnovabili;
- I locali atti a contenere le cisterne di accumulo dell'acqua piovana;
- Le gronde e gli aggetti laterali di falda, i portici coperti e scoperti e le pensiline in aggetto progettati ai fini delle schermature dell'irraggiamento solare, come pure i diaframmi forati di facciata, i brise soleil comunque orientati, ed in genere tutte quelle strutture o quei dispositivi che contribuiscono a favorire il contenimento dell'energia utilizzata per il riscaldamento e/o raffrescamento dell'involucro edilizio e dei relativi ambienti;

Sono altresì oggetto di deroga negli interventi di riqualificazione energetica di cui all'art. 2:

- le distanze minime e le altezze massime previste dallo strumento urbanistico vigente (deroga relativa agli ingombri tecnici delle strutture aggiunte e alla diminuzione delle distanze derivante o dall'aumento degli ingombri degli spessori per materiali coibenti, etc....);
- le distanze minime tra pareti finestrate qualora l'extra spessore delle murature perimetrali so configuri come elemento "sacrificale" di protezione delle murature stesse e stato previsto e progettato un adeguato sistema per effettuare gli interventi di sostituzione;
- per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici integrati nelle coperture inclinate degli edifici è consentita una pendenza tale, in deroga alle norme dello strumento urbanistico vigente, da ottenere la massima resa dei pannelli. La pendenza ottimale individuata dovrà essere supportata da appositi calcoli da allegare nella relazione tecnica della pratica edilizia ed alla certificazione di abitabilità/agibilità. In linea di massima la pendenza limite consentita, fatte salve altre prescrizioni o limitazioni di carattere conservativo storico e/o ambientale/ paesaggistico, è pari alla latitudine del luogo;
- sono considerate a tutti gli effetti "superfici assorbenti " (sia ai fini urbanistici-edilizi sia ai fini della sostenibilità ambientale) le superfici rese idonee al recupero dell'acqua meteorica, comprese terrazze di copertura a ciò predisposte ed i "giardini pensili" superfici queste che andranno ad aggiungersi, quali superfici scoperte, alle porzioni di terreno rimaste al naturale (deroghe all'art. 58 del presente regolamento).

#### *Art.6 Adempimenti per l'inizio dei lavori*

- 6.1 Per accedere alle agevolazioni previste è necessario, prima del rilascio del Permesso di Costruire o contestualmente al deposito della Denuncia di Inizio Attività, la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo inerente l'impegno ad ottemperare a quanto dichiarato ai fini dell'ottenimento degli incentivi del presente regolamento, firmata dal/i proprietario/i secondo il fac-simile fornito dall'amministrazione comunale.
- 6.2 All'atto del ritiro del Permesso di Costruire o, nel caso di Denuncia di Inizio Attività entro i venti giorni successivi alla presentazione della stessa, la documentazione di cui sopra dovrà inoltre essere integrata da una polizza fideiussoria a garanzia degli incentivi edificatori previsti. Tale polizza sarà svincolata nella misura del 70% al momento degli adempimenti di cui al successivo articolo 7, mentre la rimanente quota del 30% della suddetta fideiussione sarà svincolata 12 mesi dopo l'ultimazione dei lavori in modo da consentire l'eventuale monitoraggio degli interventi realizzati in riferimento al risparmio energetico e alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

6.3 L'importo della polizza fidejussoria dovrà essere pari all'aumento del valore venale calcolato sul corrispondente volume (o superficie) incentivato da progetto. Per la determinazione di tale importo si potrà fare riferimento ad eventuale specifico disciplinare tecnico comunale.

La fideiussione dovrà essere rilasciata da:

- istituto di credito autorizzato;
- da impresa di assicurazioni con sede legale nell'Unione Europea ammessa ad operare in libertà di prestazione di servizi nel territorio della Repubblica, autorizzata al ramo 15 (cauzioni) e ricompresa nell'elenco pubblicato trimestralmente dall'ISVAP ai sensi dell'articolo 87 del decreto legislativo n. 175/95;
- intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzate dal Ministero competente.

La fideiussione o la polizza assicurativa presentata dovrà essere dichiarata valida a tutti gli effetti dal Responsabile del Procedimento e dovrà espressamente riportare le seguenti clausole:

- "- La polizza ha efficacia fino al momento della liberazione del contraente dagli oneri assunti verso il Comune, relativamente al valore degli incentivi previsti dall'allegato "G Edilizia Sostenibile" ed in forza dell'articolo 147, comma 2 della L.R.T. 1/2005, comprovata da specifica comunicazione o dichiarazione liberatoria rilasciata dal Comune nella misura e nei tempi previsti all'articolo 6 del citato allegato..
- - Il pagamento delle somme dovute in base alla polizza fidejussoria, sarà effettuato senza riserva alcuna entro il termine massimo di trenta giorni dal ricevimento della richiesta scritta del Comune.
- - Il fidejussore non godrà del beneficio della preventiva escussione del debitore di cui all'articolo 1944 del Codice Civile.
- - Il pagamento a favore del Comune avverrà senza il preventivo consenso del debitore."

*(comma 6.3 modificato con D.C.C. n. 35 del 01.07.2010)*

#### *Art.7 Adempimenti a fine lavori*

7.1 Al termine dei lavori, il professionista abilitato alla certificazione di conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso, di cui all' articolo 86, comma 1 della L.R.T.1/2005, dovrà allegare un'apposita dichiarazione che quanto realizzato è conforme a quanto progettato e dichiarato in relazione alle scelte progettuali adottate per l'ottenimento degli incentivi di cui al presente allegato.

Tale dichiarazione dovrà essere accompagnata da specifica documentazione fotografica e da schede tecniche relative ai materiali e alle tecnologie adottate ai sistemi tecnologici adottati ed agli impianti realizzati.

7.2 Nel caso in cui la dichiarazione e la documentazione di cui ai commi precedenti non vengano presentate, il Comune provvederà a farne esplicita richiesta al titolare dell'atto abilitativo mediante notifica o raccomandata AR. Il mancato inoltro della suddetta dichiarazione e/o documentazione agli uffici del Comune, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale richiesta,

comporta la decadenza degli incentivi edificatori goduti e l'applicazione delle norme di inottemperanza di cui al successivo articolo 10.

*Art.8 Varianti*

- 8.1 Potranno essere accettate variazioni in corso d'opera inerenti gli aspetti relativi agli incentivi, purché sia dimostrata con apposita documentazione tecnica la equivalenza o il miglioramento rispetto al risultato proposto nel progetto iniziale dell'edificio. L'intervento oggetto della variazione sarà comunque assoggettato alla normativa in tema di varianti in corso d'opera.

*Art.9 Modalità di controllo e di verifica dei progetti presentati*

- 9.1 L'Amministrazione comunale, tramite personale tecnico preposto o attraverso convenzioni con organismi di validazione, dovrà verificare che i progetti siano corredati di tutta la documentazione di cui ai precedenti articoli 4 e 6, finalizzata ad evidenziare i contenuti di sostenibilità propri dell'intervento, nonché della documentazione di cui al precedente articolo 7, attestante la conformità dei lavori realizzati al progetto presentato.
- 9.2 Il controllo dell'ottemperanza, in fase di realizzazione, di quanto dichiarato nel progetto, rientra nella normale attività di vigilanza attinente le competenze e le attribuzioni di legge proprie del Comune.
- 9.3 L'Amministrazione potrà prevedere un sistema di controllo del cantiere a campione, al fine di salvaguardare ulteriormente il rispetto delle strategie di sostenibilità dichiarate.

*Art.10 Inottemperanza*

- 10.1 La mancata attuazione di una parte o della totalità delle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi edificatori, nonché il mancato rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, comporteranno la perdita del diritto a godere degli stessi. In tal caso il Comune provvederà a comunicare il preavviso di inottemperanza alle previsioni progettuali che hanno consentito il riconoscimento degli incentivi edificatori al titolare dell'atto abilitativo, mediante notifica.
- 10.2 Entro il termine perentorio di 30 (trenta) giorni dal ricevimento di tale preavviso, il titolare dell'atto abilitativo potrà presentare per iscritto le proprie osservazioni e/o controdeduzioni eventualmente corredate da documenti.
- 10.3 Dopo la scadenza del suddetto termine, il Comune provvederà ad emettere il provvedimento finale dando ragione dell'eventuale mancato accoglimento delle suddette osservazioni o del loro mancato arrivo.
- 10.4 Dopo l'emissione del provvedimento finale, in caso di inottemperanza, il Comune provvederà a rivalersi tramite la riscossione della polizza fideiussoria di cui al precedente articolo 6 nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.
- 10.5 Oltre a quanto previsto dal precedente comma, nel caso di incrementi di volume o di superficie coperta, la non ottemperanza di quanto previsto comporterà la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi di cui alla L.R.T. 1/2005 nella misura relativa alle parti per le quali è stato emesso il provvedimento di inottemperanza.