



**Comune di Greve in Chianti**

**Città Metropolitana di Firenze**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

**Ai sensi delle L.R. 65/2014 e successive modifiche e integrazioni**

Approvazione con Deliberazione Consiliare n. 24 del 23 Marzo 2005  
Modificato con Deliberazione Consiliare n. 45 del 7 Maggio 2008  
Modificato con Deliberazione Consiliare n. 39 del 21 Aprile 2016  
Modificato con Deliberazione Consiliare n. 111 del 08 Novembre 2017

## SOMMARIO

PREMESSA, CONTENUTI E FINALITÀ.....	5
Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio.....	5
<b>PARTE I.....</b>	<b>7</b>
<b>CAPITOLO I - TIPOLOGIA DEGLI ATTI E COMPETENZE.....</b>	<b>7</b>
Articolo 2 - Atti abilitativi alla esecuzione di opere.....	7
Articolo 3 - Opere ed interventi sottoposti a Segnalazione certificata di inizio dell'attività. .	7
Articolo 3bis - Opere ed interventi sottoposti a Comunicazione di inizio lavori.....	7
Articolo 3ter – Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia.....	7
Articolo 4 - Opere ed interventi sottoposti a preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati.....	8
Articolo 4bis - Opere ed interventi eseguiti in assenza di atto di assenso.....	8
Articolo 5 - Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, incidenti sulle risorse essenziali del territorio, soggette a permesso di costruire.....	9
Articolo 6 – Soggetto competente al rilascio degli atti abilitanti - documenti tecnico-amministrativi.....	10
Articolo 7 – Commissione comunale per il paesaggio.....	10
<b>CAPITOLO II - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) E L'EDILIZIA (SUE).....</b>	<b>11</b>
Articolo 8 - Presentazione delle richieste.....	11
<b>CAPITOLO III - PARERE PREVENTIVO.....</b>	<b>13</b>
Articolo 9 - Definizione.....	13
Articolo 10 - Richiesta.....	13
Articolo 11 - Rilascio.....	13
<b>CAPITOLO IV - TITOLARITÀ ALLA RICHIESTA.....</b>	<b>14</b>
Articolo 12 - Titolo abilitativo.....	14
<b>CAPITOLO V – ITER PROCEDURALE RIFERITO AL PERMESSO DI COSTRUIRE....</b>	<b>14</b>
Articolo 13 - Opere sottoposte a Permesso di costruire.....	14
Articolo 14 – Richiesta, documenti ed elaborati di progetto.....	14
Articolo 15 - Istruttoria formale.....	15
Articolo 16 - Rilascio e ritiro.....	16
Articolo 17 - Decadenza.....	16
Articolo 18 – Interventi edilizi in deroga.....	17
Articolo 19 – Pubblicità, accesso e responsabilità.....	17
Articolo 20 - Trasferimento.....	18
Articolo 21 - Contributo di concessione.....	18
<b>CAPITOLO VI – ITER PROCEDURALE RIFERITO A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ, AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE.....</b>	<b>18</b>
Articolo 22 – Opere ed interventi subordinati alla Segnalazione certificata di inizio dell'attività (S.C.I.A.).....	18
Articolo 23 - Presentazione.....	18
Articolo 24 - Controlli.....	19
Articolo 25 - Opere soggette ad Autorizzazione amministrativa.....	20
Articolo 25.1 - Opere soggette a Comunicazione.....	20
Articolo 25.2 – Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia.....	21
Articolo 26 - Ripristino dello stato dei luoghi.....	22
<b>CAPITOLO VIII - OPERE ASSOGGETTATE A STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI E/O DI DETTAGLIO.....</b>	<b>23</b>
Articolo 27 - Interventi soggetti a strumenti urbanistici preventivi - Abrogato .....	23

Articolo 28 – Convenzioni - Abrogato.....	23
CAPITOLO VIII - OPERE COMUNALI ED OPERE DI SOMMA URGENZA.....	23
Articolo 29 - Opere pubbliche di competenza comunale.....	23
Articolo 30 - Opere urgenti.....	23
CAPITOLO IX - ESECUZIONE DELLE OPERE.....	24
Articolo 31 - Comunicazione di inizio lavori.....	24
Articolo 32 - Allineamenti.....	24
Articolo 33 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere.....	24
Articolo 34 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità.....	25
Articolo 35 - Ritrovamenti archeologici.....	25
CAPITOLO X - VARIANTI.....	26
Articolo 36 – Varianti a Permesso di costruire e a Segnalazione certificata di inizio attività. .....	26
CAPITOLO XI - CONCLUSIONE DELLE OPERE.....	26
Articolo 37 - Proroga del termine di fine lavori.....	26
Articolo 38 - Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità.....	26
Articolo 39 - Certificazione di abitabilità o di agibilità.....	27
Articolo 40 - Certificato di collaudo per impianti produttivi.....	28
Articolo 41 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni.....	28
Articolo 42 - Verifiche analitiche a campione.....	29
CAPITOLO XII - SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI.....	29
Articolo 43 – Passi carrabili.....	29
Articolo 44 – Accessi su strade pubbliche comunali “minori”.....	29
Articolo 45 - Numeri civici.....	29
Articolo 46 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse.....	29
Articolo 47 - Impatto visivo ed ambientale di apparati ed impianti tecnologici.....	30
Articolo 48 - Obbligo di manutenzione delle costruzioni e delle aree.....	30
Articolo 49 - Dichiarazione di inabitabilità.....	31
Articolo 50 - Utilizzazione abusiva.....	31
CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI FINALI.....	31
Articolo 51 - Richiesta di accertamento di conformità.....	31
Articolo 52 - Abusi edilizi di minore entità - Abrogato.....	32
Articolo 53 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni.....	32
Articolo 54 - Validità ed efficacia.....	32
Articolo 55 - Riferimento normativo generale e sanzionatorio.....	32
Articolo 56 - Entrata in vigore.....	33
<b>PARTE II.....</b>	<b>34</b>
CAPITOLO XIV - PARAMETRI URBANISTICI.....	34
Articolo 57 - Centro abitato.....	34
Articolo 58 - Standard urbanistici.....	34
Articolo 59 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria.....	34
Articolo 60 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.....	35
Articolo 61 - Superficie per opere di urbanizzazione di interesse generale.....	35
Articolo 62 - Comparto urbanistico e zona di recupero.....	35
Articolo 63 - Superficie territoriale .....	35
Articolo 64 - Potenzialità edificatoria .....	36
Articolo 65 - Carico urbanistico.....	36
Articolo 66 - Categoria e classe catastale.....	36
Articolo 67 - Capacità insediativa.....	36
Articolo 68 – Area di pertinenza (Superficie fondiaria), negli insediamenti urbani.....	36
Articolo 69 - Unità minima di intervento.....	37

CAPITOLO XV - INTERVENTI URBANISTICI.....	37
Articolo 70 - Interventi urbanistici preventivi.....	37
Articolo 71 - Richiesta di intervento urbanistico.....	37
Articolo 72 - Unità minime di intervento (comparto) di attuazione .....	38
Articolo 73 - Perimetri dei tessuti edilizi degli insediamenti urbani.....	38
Articolo 74 - Aree destinate agli standard urbanistici.....	38
Articolo 75 - Iniziativa dei proprietari.....	39
Articolo 76 - Studio di impatto ambientale – Abrogato.....	39
Articolo 77 – Valutazione degli effetti Ambientali – Abrogato.....	39
Articolo 78 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.).....	39
Articolo 79 - Superficie utilizzata di un’azienda agricola.....	39
Articolo 80 – Progetti unitari.....	40
CAPITOLO XVI - PARAMETRI EDILIZI.....	41
Articolo 81 - Edificio, unità edilizia (UE) – Abrogato.....	41
Articolo 82 - Unità tipologica, tipologia edilizia- Abrogato.....	41
Articolo 83 – Resede – Abrogato.....	41
Articolo 84 - Area di pertinenza - Abrogato .....	41
Articolo 85 - Insediamento produttivo – Abrogato.....	41
Articolo 86 - Edificio residenziale – Abrogato.....	41
Articolo 87 - Edificio unifamiliare – Abrogato.....	41
Articolo 88 - Unità immobiliare (UI) – Abrogato.....	41
Articolo 89 - Abitazione.....	41
Articolo 90 - Superficie complessiva (SC) - Abrogato.....	42
Articolo 91 - Superficie utile (SU) - Abrogato.....	42
Articolo 92 - Superficie principale (S.pr.) - Abrogato.....	42
Articolo 93 - Superficie accessoria (S.ac.) - Abrogato.....	42
Articolo 94 - Pertinenza edilizia - Abrogato .....	42
Articolo 95 - Parti comuni condominiali.....	42
Articolo 96 - Superfetazione edilizia.....	42
Articolo 97 - Definizioni particolari .....	42
Articolo 98 - Involucri leggeri rimovibili.....	42
Articolo 99 - Superficie permeabile (SP) – Abrogato.....	43
Articolo 100 - Rapporto di permeabilità (RP).....	43
CAPITOLO XVII - ALTEZZE E DISTANZE.....	43
Articolo 101 - Sagoma dell’edificio – Abrogato.....	43
Articolo 102 - Fronte o prospetto dell’edificio – Abrogato.....	43
Articolo 103 - Aperture: luci e vedute.....	43
Articolo 104 - Pareti finestrate e prospicienti.....	43
Articolo 105 - Altezza interna del locale (AL) – Abrogato.....	44
Articolo 106 - Soppalco.....	44
Articolo 107 - Distanza da infrastrutture viarie (DIV).....	44
Articolo 108 - Riduzione delle distanze dai confini e tra gli edifici.....	44
CAPITOLO XVIII - INTERVENTI DI CONSERVAZIONE.....	45
Articolo 109 - Interventi di conservazione .....	45
Articolo 110 - Cambio della destinazione d’uso .....	45
CAPITOLO XIX – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE.....	45
Articolo 111 - Interventi di trasformazione.....	45
Articolo 112 – Tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali.....	45
Articolo 113 - Eliminazione delle barriere architettoniche.....	46
Articolo 114 - Installazione di impianti tecnologici .....	46
Articolo 115 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati .....	46

Articolo 116 - Demolizione e recupero del sedime.....	46
Articolo 117 - Demolizione e ricostruzione di edificio.....	46
Articolo 118 - Modificazione del suolo .....	47
Articolo 119 - Depositi a cielo aperto .....	47
Articolo 120 – Manufatti temporanei – Abrogato.....	47
Articolo 121 - Recinzioni, passi carrabili e rampe .....	47
Articolo 122 - Opere cimiteriali .....	48
Articolo 123 – Impianti di distribuzione di carburante.....	48
Articolo 124 - Occupazione di suolo pubblico .....	48
Articolo 125 - Impianti di pubblicità o propaganda .....	48
<b>PARTE III.....</b>	<b>49</b>
Articolo 126 - Oggetto e contenuti.....	49
<b>CAPITOLO XX – REGOLE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’ESTERIORE ASPETTO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI.....</b>	<b>49</b>
Articolo 127 - Regole guida.....	49
Articolo 128 - Definizione degli elementi degli edifici e modalità di intervento.....	50
Articolo 128.1 - Coperture.....	50
Articolo 128.2 - Superfici di facciata.....	52
Articolo 128.3 - Elementi di finitura della facciata.....	55
Articolo 128.4 - Impianti tecnologici.....	56
Articolo 128.5 - Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.....	58
Articolo 128.6 - Segnaletica ed affissione.....	61
Articolo 129 – Definizione dei siti di rilevanza storico ambientale e modalità di intervento .....	61
Articolo 130 - Arredo urbano .....	62
Articolo 131 – Manufatti precari per lo svolgimento di attività agricole.....	63
Articolo 132 - Allestimento del verde .....	63
Articolo 133 – Definizione degli interventi e delle prestazioni degli edifici ai fini della bioedilizia.....	63
<b>PARTE IV.....</b>	<b>65</b>
Articolo 134 - Distinzione delle acque .....	65
Articolo 135 – Abitanti equivalenti.....	65
Articolo 136 – Pubbliche fognature.....	66
Articolo 137 – Recapiti finali degli scarichi.....	66
Articolo 138 – Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	66
Articolo 139 – Raccolta e smaltimento delle acque reflue in pubblica fognatura.....	67
Articolo 140 – Raccolta e smaltimento delle acque reflue non in pubblica fognatura.....	68
Articolo 141 – Fosse Biologiche.....	69
Articolo 142 – Fosse Settiche tipo Imhoff.....	71
Articolo 143 – Depuratori ad ossidazione totale.....	71
Articolo 144 - Altri tipi di depuratori .....	72
Articolo 145 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione .....	72
Articolo 146 - Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti .....	73
Articolo 147 - Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio .....	74
Articolo 148 - Fitodepurazione .....	74
<b>PARTE V.....</b>	<b>76</b>

## PREMESSA, CONTENUTI E FINALITÀ

L'intera attività edilizia di conservazione o trasformazione, le opere e gli interventi di urbanizzazione, i piani attuativi a scopo edificatorio nonché tutte le altre attività, direttamente o indirettamente connesse con quelle sopra indicate, che modificano l'ambiente urbano e territoriale, sono disciplinate dalle presenti Norme regolamentari. Le presenti norme hanno il compito di raccordare le disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati ai sensi della L.R. 5/95) con la normativa regolamentare della L.R. 65/2014 e s.m.i., nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

La presente normativa regolamentare ha il compito, in applicazione della disciplina introdotta dalla Legge Regionale 65/2014 e successive modificazioni, di raccordare le specifiche procedure per l'attuazione delle norme urbanistiche ed edilizie contenute negli atti del Regolamento Urbanistico.

### Articolo 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

1.1. Il Regolamento Edilizio, di seguito indicato in via breve con la sigla R.E., ha per oggetto l'intera attività edilizia di conservazione o trasformazione, le opere e gli interventi di urbanizzazione, i piani attuativi a scopo edificatorio nonché tutte le altre attività, direttamente o indirettamente connesse con quelle sopra indicate, che modificano l'ambiente urbano e territoriale, nonché le procedure di intervento necessarie per realizzarle.

1.2. Ai fini dell'applicazione del R.E.:

- opera edilizia è il risultato stabile e destinato a durare nel tempo di un'attività di costruzione e/o di modificazione fisica e/o di conservazione e/o funzionale relativa a qualsiasi immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura);

- procedura di intervento è la successione di operazioni, tra loro correlate temporalmente ed organizzativamente, finalizzata alla costruzione e/o modificazione fisica e/o di conservazione e/o funzionale dell'immobile (area e/o edificio e/o infrastruttura).

1.2.1 Il R.E., Parte I, disciplina i procedimenti abilitativi all'attività di trasformazione del territorio, il processo di esecuzione delle opere, e le attività di verifica della loro conformità urbanistico-edilizia.

1.3. Chiunque abbia titolo ad effettuare opere edilizie come sopra definite, deve attenersi alle prescrizioni del presente R.E.; fatta salva comunque l'osservanza degli strumenti urbanistici vigenti e della legislazione di settore statale e regionale, nonché le norme del Codice Civile.

Per quanto non espressamente di seguito regolamentato vale quanto stabilito dalla L.R. 65/2014, e successive modificazioni.

2.1. Le materie trattate dal Regolamento edilizio sono suddivise nelle seguenti parti:

Parte I – Tipologia degli atti abilitanti, competenze, procedure e adempimenti,

Parte II - Definizioni, parametri e interventi,

Parte III - Requisiti tecnici e prestazioni degli edifici e degli spazi esterni,

Parte IV – Smaltimento liquami

Parte V – Violazioni al Regolamento e Sanzioni amministrative

2.1.1 Nell'applicazione del R.E., la valutazione, il controllo e la verifica dei progetti, degli interventi e delle opere edilizie, si effettuano con riferimento alle definizioni degli interventi contenute nella legislazione nazionale e regionale vigente e dei parametri urbanistico-edilizi contenute nella Parte II del R.E. stesso.

2.1.2. Analogamente l'Amministrazione comunale si attiene alle medesime definizioni nello svolgimento di ogni altra operazione tecnico-amministrativa di sua competenza, salva diversa esplicita disposizione.

3.1. Tutte le opere edilizie, per le diverse categorie di appartenenza, devono rispondere a requisiti tecnici oggettivi stabiliti dal R.E. in riferimento alle diverse esigenze riconosciute per le opere stesse, prescindendo dalle modalità di esercizio delle attività ivi insediate o insediabili.

3.2. I requisiti di cui al comma precedente sono tutti contenuti nella Parte III, Requisiti tecnici e prestazioni degli edifici e degli spazi esterni.

3.3. Sono definiti obbligatori, nell'ambito del rispettivo campo d'applicazione, per le diverse categorie di opere, i requisiti essenziali per la tutela degli aspetti paesaggistici ambientali, la sicurezza, l'igiene ambientale, la fruibilità, l'accessibilità, la protezione dal rumore, il risparmio energetico, la qualità morfologica e la gestione delle opere. Il soddisfacimento di detti requisiti è condizione necessaria per la conformità dell'intervento.

4.1 In attuazione del presente R.E. e delle leggi in materia, il Dirigente o Responsabile di Settore, dove non diversamente stabilito da atti, leggi e normative di carattere nazionale o regionale, predispone i facsimile dei modelli dei documenti tecnico-amministrativi utilizzabili, nello svolgimento del processo di intervento, da parte degli Uffici competenti e dei soggetti privati aventi causa; detti modelli possono essere direttamente utilizzati dagli interessati, anche in fotocopia. Qualora si renda necessario modificare o aggiornare i modelli, ciò può essere disposto dal Dirigente o Responsabile del Settore senza che costituisca variante al R.E..

4.2. Il Dirigente o Responsabile di Settore predispone altresì gli elenchi dei documenti e degli elaborati tecnici da produrre in allegato alla richiesta di **Permesso di costruire** o **Segnalazione certificata di inizio dell'attività** finalizzate alla realizzazione dell'intervento. Qualora si renda necessario modificare o integrare gli elenchi, ciò può essere disposto dal Dirigente o Responsabile del Settore senza che costituisca variante al R.E.

5. Chiunque intenda iniziare un'attività lavorativa, trasferire o modificarne il ciclo produttivo dovrà presentare idoneo titolo ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90 e s.m.i. attraverso lo Sportello Unico delle Attività Produttive. Qualora le attività produttive di tipo industriale o artigianale prevedano l'impiego di più di tre dipendenti sono altresì soggette a notifica ex art. 48 DPR 303/56 e s.m.i.

# PARTE I

## TIPOLOGIA DEGLI ATTI ABILITANTI, COMPETENZE, PROCEDURE E ADEMPIMENTI

*Qualora le norme del presente Regolamento confliggano con Leggi e Regolamenti di carattere nazionale o regionale, quest'ultime sono sempre da considerarsi prevalenti.*

### CAPITOLO I - TIPOLOGIA DEGLI ATTI E COMPETENZE

#### Articolo 2 - Atti abilitativi alla esecuzione di opere

1. Nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 133 della legge regionale 65/2014 e s.m.i., c gli atti abilitanti le attività e le opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'intero territorio comunale, non subordinate a piano attuativo dal Regolamento Urbanistico stesso, sono soggette a:

- a) **Permesso di costruire** con le procedure di cui all'art. 142 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e con le ulteriori specificazioni delle presenti norme regolamentari, riguardante le attività e le opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio, secondo quanto previsto al successivo art. 5.
  - b) **Segnalazione certificata di inizio dell'attività** riguardante le opere e gli interventi indicati all'art. 135 della L.R. 65/2014 e s.m.i., subordinatamente all'eventuale acquisizione di preventivi atti di assenso di cui alla lett. b) del successivo art. 4, acquisizione di nulla osta e vincoli.
  - c) **Comunicazione di inizio lavori** riguardante le opere e gli interventi indicati all'art. 136 della L.R. 65/2014 e s.m.i., subordinatamente alla preventiva ed eventuale acquisizione di atti di assenso, nulla osta, vincoli ed al rispetto delle normative di settore;
2. Non è ammesso avanzare richieste di permesso di costruire nel caso di interventi eseguibili a seguito di deposito di Segnalazione certificata di inizio dell'attività.
3. Non è altresì ammesso depositare Segnalazione certificata di inizio dell'attività per interventi consentiti dal Regolamento urbanistico (esempio manutenzione ordinaria che non costituisce mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili e non rientrante nei casi previsti al successivo art. 4), da eseguirsi comunque nel rispetto dello stesso Regolamento Urbanistico ed in particolare delle norme tecniche di cui all'Allegato A al R.U., da eseguirsi tramite Comunicazione di inizio lavori o da definirsi "Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia" ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

#### Articolo 3 - Opere ed interventi sottoposti a Segnalazione certificata di inizio dell'attività

Sono soggetti a Segnalazione certificata di inizio dell'attività, compresi i casi previsti al seguente art. 4, subordinati all'acquisizione di preventivo atto di assenso, dei necessari nulla osta e vincoli, gli interventi previsti all'art 135 della Legge Regionale 65/2014 e s.m.i. secondo le prescrizioni e modalità ammesse dal Regolamento Urbanistico;

#### Articolo 3bis - Opere ed interventi sottoposti a Comunicazione di inizio lavori

Sono soggetti a comunicazione di inizio lavori, compresi i casi previsti al seguente art. 4 subordinati all'acquisizione di preventivo atto di assenso e dei necessari nulla osta e vincoli, gli interventi previsti all'art. 136 della L.R. 65/2014, qualora sull'immobile oggetto di intervento sia ammessa la relativa categoria d'intervento.

#### Articolo 3ter – Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione elencati

all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. E' comunque prescritto il rispetto delle condizioni indicate all'art. 137 comma 3 della L.R. 65/2014 e s.m.i. di seguito riportate:

- a) il rispetto delle disposizioni del Codice per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
- c) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

#### **Articolo 4 - Opere ed interventi sottoposti a preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati**

Sono soggetti a preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati, gli interventi di cui ai precedenti artt. 3, 3bis, 3 ter e successivo art. 5 che, per la loro localizzazione, risultano interessare immobili ed aree assoggettate al rispetto delle specifiche prescrizioni di tutela (individuata nella cartografia Tavole 1 e 2 Nord-Sud, elencati nelle Appendici A, B e C) nonché alle norme di tutela paesaggistica ed ambientale di tutto il Capo I del Titolo III delle Norme Urbanistiche del R.U. seguenti casi:

a) gli immobili interessati siano assoggettati alle specifiche prescrizioni del Regolamento Urbanistico contenute nel Titolo III, Capo I "Aspetti paesaggistici ed ambientali", negli Artt. dal 21 al 29 compreso;

b) gli immobili ed i beni, anche se non ricompresi fra quelli di cui alla lettera a), siano meritevoli di analoga tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico e siano individuati nelle Appendici del Regolamento Urbanistico: A "singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse...", B "aree e manufatti di interesse archeologico" e C "Biotopi e Geotopi",  
Si specifica che l'Atto d'assenso è richiesto:

- per interventi edilizi su edifici od aree di pertinenza degli stessi, qualora gli immobili siano assoggettati a specifiche prescrizioni del Regolamento Urbanistico contenute nel Titolo III, Capo I, negli artt. 25 e 30 oppure siano meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico e siano individuati nelle Appendici del Regolamento Urbanistico: A "singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse...", B "aree e manufatti di interesse archeologico";

- per interventi sui terreni, sulle sistemazioni agrarie e sui residui dei fabbricati, qualora le aree siano assoggettate a specifiche prescrizioni del Regolamento Urbanistico contenute nel Titolo III, Capo I, negli artt. 25, 29 e 30 oppure siano meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico e siano individuati nelle Appendici del Regolamento Urbanistico: A "singoli immobili e complessi edilizi di preminente interesse...", B "aree e manufatti di interesse archeologico" e C "Biotopi e Geotopi";

#### **Articolo 4bis - Opere ed interventi eseguiti in assenza di atto di assenso.**

1. Qualora su immobili assoggettati alle disposizioni di cui all'articolo 4 si accerti la realizzazione di opere in assenza di atto di assenso, i responsabili dell'abuso sono sempre tenuti alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.;

2. Con l'ordine di rimessione in pristino è assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza entro i termini stabiliti, l'amministrazione comunale, previa notifica di inottemperanza provvede d'ufficio a spese dei responsabili dell'abuso;

4. L'amministrazione comunale accerta la compatibilità dell'intervento ai fini dell'atto di assenso nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'atto di assenso;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'atto di assenso;

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'amministrazione comunale ai fini dell'accertamento della compatibilità dell'intervento ai fini dell'atto di assenso. L'amministrazione comunale si pronuncia sulla domanda entro il termine di sessanta, previo parere della commissione paesaggio e verificata la conformità dell'intervento ai fini della normativa urbanistica. Qualora venga accertata la compatibilità dell'intervento ai fini dell'atto di assenso, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma da determinarsi da un minimo di 1000 Euro ad un massimo di 5160 Euro in base all'entità dell'intervento con modalità di calcolo da stabilirsi con apposito regolamento. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1.

#### **Articolo 5 - Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, incidenti sulle risorse essenziali del territorio, soggette a permesso di costruire**

1. Ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dell'art.134 della Legge Regionale n. 65/2014 e s.m.i., sono soggette a permesso di costruire le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e più precisamente quanto previsto dal Regolamento Urbanistico, se non diversamente disciplinate dallo stesso, e qualora non sussista specifica disciplina, contenente precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, attestata da un piano attuativo o progetto unitario d'insieme approvato ed esplicitamente dichiarata come previsto all'art. 134 della L.R. 65/2014 e s.m.i.:

- a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti, anche prefabbricati o mobili; gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, ed in particolare quanto previsto dal Regolamento Urbanistico per gli **insediamenti urbani** agli Articoli:
  - 7 - Saturazione edilizia nei Lotti Liberi a destinazione, commerciale o produttiva (LL),
  - 8 - Nuova edificazione nelle aree di espansione residenziale (AE)
  - 9 - Nuova edificazione nelle aree di espansione ricettiva (AER)
  - 10 - Nuova edificazione nelle aree di espansione produttiva (AEP)
  - 11 - Nuova edificazione nei Poli Produttivi (PP)e per il **territorio aperto** agli Articoli:
  - 34 - Nuove costruzioni connesse e complementari con l'attività produttiva agricola
  - 45 - Realizzazione di depositi per attrezzi agricoli, prodotti agricoli e per il ricovero degli animali;
  - 52 - Le aree particolari,
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune senza apposita convenzione;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, comprese strade di interesse privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, qualora gli interventi siano realizzati da soggetto diverso dal Comune senza apposita convenzione, ed in particolare quanto previsto dal Regolamento Urbanistico.
  - per gli **insediamenti urbani** agli Articoli:
    - 12 - Aree di pertinenza urbana,
    - 13 -Spazi pubblici destinati alle attività collettive,
  - e per il **territorio aperto** agli Articoli:
    - 41 - Le attrezzature per il tempo libero delle Aziende Agricole
    - 46 - Le attrezzature sportivo ricreative.
- d) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, ed in particolare quanto previsto per il territorio aperto dal

Regolamento Urbanistico all'Articolo 48 - Costruzioni relative alla prima lavorazione del legname;

- e) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, e più precisamente quanto previsto dal Regolamento Urbanistico:
- all'art. 6 "Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani", qualora, nelle varie classificazioni, siano richiesti gli interventi individuati dalle sigle \*, E ed F di cui all'art. 23 dell'Allegato A (salvo i casi previsti all'art. 135 2. lettera e. della L.R. 65/2014 e s.m.i. che risultano soggetti a S.C.I.A.);
  - all'art. 31 "Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto" riferito ai singoli immobili o complessi edilizi classificati S5, S6 ed S7 qualora siano richiesti gli interventi ammessi E, F, G ed H di cui all'art. 37 dell'Allegato A al R.U.;
- f) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia, e più precisamente quanto previsto dal Regolamento Urbanistico:
- all'art. 6 "Conservazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente negli insediamenti urbani", qualora nelle varie classificazioni, siano richiesti gli interventi ammessi Db1, Db2, Db3 di cui all'art. 23 dell'Allegato A al R.U. (salvo i casi previsti all'art. 135 2. lettera e. della L.R. 65/2014 e s.m.i. che risultano soggetti a S.C.I.A.);

#### **Articolo 6 – Soggetto competente al rilascio degli atti abilitanti - documenti tecnico-amministrativi**

1. Ai sensi del D.Lgs 267/2000, il soggetto a cui competono gli adempimenti di cui al precedente art. 2 (atti abilitativi per l'esecuzione delle opere) ed i pareri tecnici per gli organi deliberativi dell'Ente riguardanti l'adozione e approvazione dei piani attuativi, è il Dirigente o il Responsabile di Settore. Gli adempimenti vengono svolti attraverso la struttura organizzativa dello **Sportello Unico Per Le Attività Produttive (SUAP) e l'Edilizia (SUE)**.

1.1 Il presente Regolamento stabilisce i casi nei quali il soggetto di cui al comma precedente, prima di pronunciarsi sulle richieste di atti abilitanti, deve obbligatoriamente chiedere il parere della commissione comunale per il paesaggio di cui al successivo art. 7;

2. I facsimile dei modelli dei documenti tecnico-amministrativi utilizzabili, nello svolgimento del processo di intervento, da parte degli Uffici competenti e dei soggetti privati aventi causa; vengono predisposti dal Dirigente o dal Responsabile di Settore e detti modelli possono essere direttamente utilizzati dagli interessati, anche in fotocopia.

2.1 Gli elenchi dei documenti e degli elaborati tecnici da produrre in allegato alla richiesta di Permesso di costruire o alla Dichiarazione di inizio di Attività finalizzate alla realizzazione degli interventi vengono predisposti dal Dirigente o dal Responsabile di Settore e detti modelli possono essere direttamente utilizzati dagli interessati, anche in fotocopia.

Qualora si renda necessario modificare o integrare i modelli e gli elenchi suddetti, ciò può essere disposto dal Dirigente o Responsabile del Settore.

#### **Articolo 7 – Commissione comunale per il paesaggio**

1. Al fine di garantire la uniforme ed univoca applicazione della vigente disciplina urbanistica ed edilizia, incluse le norme del presente Regolamento, delle previsioni dello strumento urbanistico e di ogni altra norma che, direttamente o indirettamente, incida sull'attività edilizia e comunque sugli aspetti ambientali urbani e territoriali, viene istituita la seguente commissione tecnica consultiva:

**a) Commissione Tecnica interna – lettera abrogata con D.C.C. 49 del 20/07/2010**

**b) Collegio di esperti in materia di beni culturali ed ambientali**

Coerentemente con quanto indicato all'art. 152 della L.R.65/2014 e s.m.i.

1. Per l'esercizio della funzione di cui all'articolo 152, i soggetti di cui all'articolo 151 istituiscono, anche in forma associata, una commissione denominata commissione per il paesaggio;

2. La commissione è composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale, aventi i requisiti di cui al comma 6, nominati attraverso bandi e valutazione comparativa delle candidature ammissibili;
3. La commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e degli atti d'assenso di cui all'art. 4 del presente regolamento;
4. La commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto;
5. I membri della commissione restano in carica per cinque anni, salvo diversa disposizione prevista nei regolamenti dei soggetti di cui all'articolo 151. Essi possono essere nominati una sola volta nello stesso territorio e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente o degli enti presso i quali la commissione è costituita, per il periodo in cui svolgono le relative funzioni;
6. In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica, in seno alla commissione possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:
  - a) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
  - b) professionisti che siano o siano stati iscritti agli albi professionali (**16**) con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;
  - c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio.
7. Le deliberazioni di nomina dei membri della commissione per il paesaggio sono corredate dei curricula e degli esiti motivati della valutazione comparativa effettuata ai sensi del comma 2, attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 6, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia;
8. Ai membri della commissione è corrisposto un gettone, a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute. L'importo del gettone non può superare il tetto massimo fissato per i consiglieri comunali eletti nello stesso territorio. La partecipazione alle sedute della commissione dei membri dipendenti di enti pubblici non in quiescenza è assicurata nell'ambito dei compiti istituzionali delle amministrazioni presso le quali gli stessi prestano servizio e non dà luogo alla corresponsione di alcun gettone.

## **CAPITOLO II - SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE (SUAP) E L'EDILIZIA (SUE)**

### **Articolo 8 - Presentazione delle richieste**

1. Tutte le richieste e le dichiarazioni di qualunque tipo attinenti a procedimenti disciplinati dal presente regolamento, comprese quelle ricadenti nell'ambito della disciplina di cui al D.P.R. 20.10.1998, n. 447 e s.m.i., comunque rivolte ad uffici del Comune, quanto che siano rivolte ad altro Ente esterno al Comune, sono presentate direttamente dall'avente titolo o dal professionista incaricato, all'U.R.P. Del Comune con indirizzo allo Sportello unico SUE-SUP.
2. Le richieste riguardanti atti abilitativi, per la cui istruttoria e rilascio sono necessari anche pareri tecnici, nulla -osta o autorizzazioni da parte di Enti esterni al Comune, devono sempre essere accompagnate dalle relative richieste di pareri tecnici, nulla -osta o autorizzazioni rivolte agli stessi Enti competenti, e formulate con le modalità e gli allegati da questi richiesti; fermo restando che lo Sportello unico provvede a trasmettere dette richieste agli Enti di cui trattasi, ed a intrattenere con questi i rapporti necessari durante lo svolgimento dell'iter procedurale, fino alla determinazione sul provvedimento conclusivo.
3. All'atto della richiesta, lo Sportello unico effettua un immediato riscontro della sua regolarità e della completezza degli atti e della documentazione allegata, come pure di quella dei relativi elaborati di progetto, indicati dai Regolamenti comunali per il tipo di richiesta di cui trattasi.

4. La mancanza o l'irregolarità di documenti e/o elaborati, comporta la irricevibilità della richiesta, che viene restituita con la motivazione dell'irricevibilità e la specifica dei documenti e/o elaborati mancanti o irregolari; in tal caso non si dà avvio al procedimento.
5. All'atto della richiesta, regolarmente ricevibile, lo Sportello unico comunica al richiedente il nominativo del Responsabile del procedimento, nonché il numero del protocollo assegnato.
6. A domanda del richiedente, lo Sportello unico si pronuncia - in base agli atti ed ai documenti in suo possesso - sulla preliminare conformità della richiesta presentata e del relativo progetto allegato, alle prescrizioni di natura territoriale, ambientale, urbanistica ed edilizia contenute in piani, progetti e regolamenti di competenza del Comune o resi noti al Comune.
7. Per lo svolgimento di specifiche fasi e attività istruttorie, in relazione ai rapporti con gli Enti esterni, lo Sportello unico può anche stabilire apposite convenzioni con strutture pubbliche e/o private purché qualificate.
8. Con deliberazione dell'Organo comunale competente, è stabilita l'entità delle spese o diritti a carico del Richiedente in relazione ai procedimenti effettuati dallo Sportello unico.
9. Attraverso l'archivio informatico, anche per via telematica, lo Sportello unico assicura, a chiunque vi abbia interesse, l'accesso gratuito alle informazioni: sugli adempimenti necessari per le procedure previste dai Regolamenti comunali, sulle richieste presentate e sullo stato del loro iter procedurale, e su ogni altro elemento disponibile relativo all'oggetto.

## CAPITOLO III - PARERE PREVENTIVO

### Articolo 9 - Definizione

1. L'avente titolo alla richiesta di permesso o altro titolo abilitativo, come pure il Progettista incaricato, può richiedere, oltre a quanto previsto dallo specifico Regolamento SUAP, un parere preventivo relativamente agli aspetti architettonici ed estetici dell'intervento, nonché, per casi di particolare complessità normativa, anche relativamente alla conformità con le norme urbanistiche vigenti.
2. Con il parere preventivo, su di un progetto preliminare, il Dirigente o Responsabile del Settore, sentito ove necessario il collegio di esperti ambientali, esprime le proprie valutazioni riguardo all'opera da eseguire, fornendo eventuali indicazioni per la redazione del progetto definitivo.
3. Le valutazioni espresse con il parere preventivo, in merito alle scelte progettuali generali definite dal progetto preliminare, vincolano l'Amministrazione nel successivo esame del progetto definitivo.

### Articolo 10 - Richiesta

1. La richiesta di parere preventivo è rivolta al Dirigente o Responsabile del Settore; essa può riguardare un progetto di massima dell'intera opera, oppure anche soltanto di una singola parte o di un aspetto particolare, a discrezione del richiedente.
2. Il progetto di massima, da presentarsi in due copie, è generalmente costituito dai seguenti elaborati, se ed in quanto necessari, redatti in forma anche semplificata, tutti riducibili in formato UNI A4:
  - a) planimetria, almeno in scala 1:1000 per i piani attuativi e 1:200 per i singoli immobili, che consenta l'esatta individuazione dell'intervento;
  - b) rilievo dell'area e/o edifici, almeno in scala 1:500, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati esistenti e circostanti, delle altezze, delle strade interne e limitrofe all'area, e delle alberature esistenti;
  - c) rilievo degli edifici, almeno in scala 1:200, con piante di tutti i piani con le funzioni dei singoli locali, con tutti i prospetti ed almeno due sezioni;
  - d) fotografie dello stato di fatto relative all'immobile ed al suo intorno immediato, in formato non inferiore a 15 x 10 cm. ed a colori, da punti di ripresa individuati;
  - e) relazione illustrativa dell'intervento, delle specifiche destinazioni d'uso e delle soluzioni progettuali di massima, comprendente anche la descrizione dei principali materiali, componenti e colori;
  - f) elaborati grafici progettuali, relativi all'area e/o edificio, redatti nelle scale minime e con le indicazioni di cui ai punti b) e c), e contenenti le soluzioni di massima relative a tutte le piante, con le funzioni dei locali, a tutti i prospetti ed a tutte le sezioni significative (almeno due);
  - g) dichiarazione di conformità del progetto preliminare a tutti i vincoli ed a tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti.

### Articolo 11 - Rilascio

1. Il parere preventivo è rilasciato dal Dirigente o dal Responsabile del Settore, entro 90 giorni dalla richiesta, e può contenere eventuali annotazioni del Responsabile del procedimento; in pendenza del parere preventivo non può essere presentata richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo per la medesima opera, a meno che il termine suddetto sia trascorso senza comunicazioni, o che la precedente richiesta sia stata annullata.

## CAPITOLO IV - TITOLARITÀ ALLA RICHIESTA

### Articolo 12 - Titolo abilitativo

1. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile;
  - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d) l'usufruttuario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il locatario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento conservativo, che abbiano carattere d'urgenza, espressamente autorizzato dal proprietario, con atto pubblico;
  - f) l'affittuario agrario, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - g) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nel permesso di costruire;
  - h) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, qualora esista con il proprietario del suolo un accordo a vendere o ad assoggettarsi a servitù;
  - i) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
  - j) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge.
2. In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.
3. La titolarità deve essere attestata mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), oppure da copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi).
4. In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'Amministratore, munito del verbale dell'Assemblea Condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.

## CAPITOLO V – ITER PROCEDURALE RIFERITO AL PERMESSO DI COSTRUIRE

### Articolo 13 - Opere sottoposte a Permesso di costruire

1. Nei casi in cui la legislazione nazionale e regionale vigente, nonché il presente Regolamento, subordina la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio al rilascio della permesso di costruire questa deve essere richiesta al Soggetto Competente di cui al comma 1 dell'art. 6.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ovvero dal Dirigente o Responsabile del Settore, non è richiesto il permesso di costruire, limitatamente alle opere ingiunte.
3. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legge il permesso di costruire comporta la corresponsione, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

### Articolo 14 – Richiesta, documenti ed elaborati di progetto

1. La richiesta di Permesso di costruire è rivolta al Dirigente o dal Responsabile del Settore, in conformità all'apposito modello. La richiesta deve contenere generalità, residenza, domicilio, codice fiscale e titolo del Richiedente.
2. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di Coordinatore referente per l'intera opera, dei Responsabili delle singole

elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del R.E., nonché del Responsabile della sicurezza.

3. Unitamente alla richiesta devono essere altresì prodotti, in allegato alla stessa, i documenti e gli elaborati di progetto di cui agli elenchi dei documenti e degli elaborati tecnici predisposti dal Dirigente o Responsabile di Settore. Tutta la documentazione necessaria alla richiesta di permesso di costruire deve essere trasmessa allo sportello SUE o SUAP per via telematica.

4. Tutti gli elaborati di progetto devono contenere, in epigrafe, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la procura dei titolari ed essere sottoscritti digitalmente dal Progettista o dai Progettisti, in possesso di titolo abilitativo idoneo alla specifica progettazione in conformità alla normativa vigente in materia di competenze professionali, individuando se del caso il Coordinatore referente per l'intera opera.

5. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, nonché per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia di primo livello di cui all'allegato 1, punto 1.4.1 del decreto del Ministero dello sviluppo economico 26 giugno 2015, la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel regolamento stesso e, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.

#### **Articolo 15 - Istruttoria formale**

1. L'istruttoria formale delle richieste di permesso di costruire e dei relativi progetti avviene secondo il procedimento ordinario delineato dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

2. L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo del protocollo. Per le opere pubbliche e per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile del procedimento può motivatamente derogare dall'ordine cronologico.

3. Il Responsabile del procedimento trasmette i documenti ed i progetti agli Uffici competenti per le varie fasi dell'istruttoria. Nei casi in cui la richiesta di permesso di costruire è accompagnata da richieste di pareri, nulla osta o autorizzazioni rivolte ad Enti esterni al Comune, il Responsabile del procedimento trasmette immediatamente a detti Enti le relative richieste accompagnate dalla documentazione progettuale, e provvede a tenere con essi i necessari rapporti per la verifica dell'avanzamento procedurale; in tal caso i termini previsti dalla legge per la definizione del procedimento sono sospesi sino al ricevimento dell'ultimo parere, nulla osta o autorizzazione rilasciato dall'Ente all'uopo richiesto, fermo restando la facoltà di cui al successivo comma 6 di convocare una conferenza dei servizi da parte del responsabile del procedimento entro i termini dello stesso.

4. Nel corso dell'istruttoria formale, il Responsabile del procedimento verifica che gli elaborati di progetto siano regolarmente sottoscritti da un Progettista dotato di idonea abilitazione, e che quanto dichiarato negli elaborati trovi corrispondenza nei contenuti dei vigenti strumenti urbanistici comunali. La valutazione istruttoria deve comunque contenere una verifica di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, delle disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive al fine di comprendere il rapporto col contesto e le caratteristiche dell'intervento in senso generale (planivolumetrico, forma, collocazione, altezza, rapporto con le urbanizzazioni ecc.) con particolare riferimento alla funzionalità e organizzazione degli (eventuali) spazi pubblici e delle pertinenze private, il tutto relazionato al tipo di vincolo o condizione che comporta l'assoggettamento alla eventuale procedura di autorizzazione ambientale. Rispetto alla

verifica dei parametri igienico – sanitari si fa riferimento alla certificazione del professionista attestante i requisiti tecnici e dimensionali minimi di cui alle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975 di cui al successivo art. 89 del presente Regolamento.

Nel caso venga accertato che la documentazione sia incompleta o non conforme alle norme del presente R.E., ai fini dell'esame del progetto, verrà provveduto a richiedere all'interessato elaborati mancanti. Qualora l'interessato non provveda alla integrazione del progetto entro 120 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione della pratica.

5. Le verifiche di cui al comma precedente, non entrano nel merito delle singole soluzioni tecniche progettuali proposte, la cui rispondenza alle norme e la cui idoneità a raggiungere i risultati dichiarati sono di esclusiva responsabilità del Progettista, che le assevera formalmente sottoscrivendo la Relazione Tecnica.

6. Nel corso dell'istruttoria, il Responsabile del procedimento ha facoltà di chiedere la convocazione di una Conferenza dei servizi, ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 14 della legge 241/1990 e s.m.i., dei cui risultati riferisce nella propria relazione di qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. La Conferenza dei servizi può essere richiesta anche ad iniziativa del Richiedente il permesso di costruire.

7. Qualora il Responsabile del procedimento formuli proposta di provvedimento di diniego e il Dirigente o Responsabile del Settore, in seguito ad ulteriori verifiche, ritenga comunque l'intervento conforme ed ammissibile, questi indicherà al Responsabile del procedimento gli elementi su cui si fonda il suo diverso avviso, al fine di un'integrazione dell'istruttoria, fermo restando il rispetto dei tempi di cui al comma precedente.

8. In caso di valutazione negativa, il Dirigente o Responsabile del Settore la comunica al Richiedente ed al Progettista, indicandone le motivazioni.

9. Nei casi di richiesta di permesso di costruire relativo ad impianto produttivo di beni e servizi, l'istruttoria formale, si svolge nel rispetto di quanto stabilito dal D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i.

#### **Articolo 16 - Rilascio e ritiro**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del Settore con allegata una copia degli elaborati di progetto approvati.

2. Il permesso può contenere eventuali prescrizioni per gli aspetti architettonici, per la conduzione dei lavori ed altresì l'esplicita prescrizione che, prima dell'inizio dei lavori stessi, il concessionario richieda la visita di controllo per le verifiche dei tracciati e delle quote planimetriche ed altimetriche.

3. Il permesso deve essere ritirato entro 20 (**venti**) giorni dalla notifica, previo pagamento degli eventuali oneri dovuti; in presenza di validi e comprovati motivi che impediscano il ritiro del provvedimento nei termini, e su richiesta del Titolare da inoltrarsi entro e non oltre lo stesso periodo (venti giorni dalla notifica), il Dirigente o Responsabile del Settore può prorogare tale termine per un periodo massimo di 60 (**sessanta**) giorni dalla data della notifica.

4. Dalla data di notifica dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire decorre il termine di un anno per l'inizio dei lavori e il termine di tre anni per l'ultimazione dei lavori stessi.

5. Nel caso di opere di interesse pubblico cui siano connessi particolari motivi d'urgenza, il permesso può indicare termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni.

#### **Articolo 17 - Decadenza**

1. Apposita procedura di decadenza ed archiviazione del permesso di costruire viene attivata nei seguenti casi:

- mancato inizio dei lavori entro i termini prescritti;
- mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, nel qual caso la decadenza riguarda solo la parte di lavori non ultimata;

- entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistico-edilizie, salvo che i lavori siano stati già iniziati, e vengano completati nei termini prescritti;
  - sostituzione del permesso di costruire con altro permesso rilasciato a seguito di richiesta di variante qualificabile come essenziale ai sensi della legislazione vigente.
2. La decadenza, che si produce per il semplice verificarsi dei casi sopra descritti, viene dichiarata dal Dirigente o Responsabile del Settore con apposito atto, su proposta del Responsabile del Procedimento, e comunicata agli interessati.
3. In caso di decadenza del permesso per mancata ultimazione dei lavori entro i termini prescritti, dovrà essere inoltrata nuova domanda di permesso di costruire per la parte di opera non ultimata.

#### **Articolo 18 – Interventi edilizi in deroga**

1. Interventi edilizi (Permesso di Costruire, S.C.I.A., C.I.L.A. Oppure C.I.L.) in deroga agli strumenti urbanistici vigenti possono essere presentati alle seguenti condizioni:
- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale, previa deliberazione del Consiglio Comunale, da realizzarsi anche a cura dei privati, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/2004 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, purché operi nei limiti fissati dalle leggi in materia igienica, sanitaria e di sicurezza e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze) fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 ;
  - b) per interventi su edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo compresi all'interno di aree classificate A di cui al D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 (T1, T2, e T3 nelle U.T.O.E. abitati ed S1 ed S2 in Territorio aperto), nonché per gli edifici classificati o ricompresi nelle aree di interesse storico, culturale e paesaggistico individuate dallo strumento urbanistico, per le attività comunque compatibili con le previsioni dello strumento urbanistico stesso, è possibile derogare ai requisiti igienico sanitari, tramite espressa deroga ASL, alle seguenti condizioni:
    - l'intervento, rispetto allo stato esistente, deve mantenere o comunque comportare un complessivo miglioramento dei requisiti igienico sanitari esistenti e la deroga può essere concessa se i locali risultano di altezza media non inferiore a m. 2,50 e con superficie illuminante non inferiore a 1/14 e con il 50% apribile, se inferiore i locali devono essere dotati di idonei impianti di ventilazione ed aerazione.
    - nel caso di intervento riferito ad attività di somministrazione di alimenti, se la superficie illuminante risulta inferiore a 1/14 con il 50% apribile, i locali devono essere dotati di idonei impianti di ventilazione ed aerazione, inoltre, il numero dei servizi igienici per gli avventori potrà corrispondere al seguente rapporto minimo con i posti tavolo: ogni 50 posti tavolo = un servizio, un lavandino, un gabinetto.
2. Ai fini del presente articolo sono considerati interventi di interesse pubblico o generale anche quelli rivolti al superamento di condizioni di disagio socio-sanitario che non possano essere altrimenti superate, purché dette condizioni siano attestate dal servizio affari sociali del Comune. In tal caso l'intervento edilizio in deroga dovrà prevedere la conduzione in pristino stato dei luoghi, con specifica garanzia, qualora vengano meno le predette condizioni di disagio.
3. È fatta salva l'efficacia e l'applicazione dei procedimenti relativi ai vincoli sovraordinati agli strumenti urbanistici.

#### **Articolo 19 – Pubblicità, accesso e responsabilità**

1. I permessi di costruire rilasciati, con specificazione del Titolare e della localizzazione dell'opera da eseguire, sono pubblicati in elenco all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi.
2. Chiunque abbia interesse, per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti, può chiedere l'accesso agli atti del permesso di costruire ed ai relativi allegati, presso gli Uffici comunali competenti.

3. La richiesta di accesso è ammessa solo previa citazione di sufficienti elementi identificativi del permesso, di una adeguata rappresentazione della situazione giuridica legittimante la richiesta e del collegamento tra la conoscenza del provvedimento e la tutela della situazione stessa.
4. L'accesso ai permessi di costruire ed alla documentazione ad essi collegata è consentito senza necessità di motivarne la richiesta, fatto salvo dei relativi diritti e costi di riproduzione, al concessionario, all'avente causa ed ai soggetti da questi espressamente autorizzati.
5. Per quanto non previsto dal presente regolamento si rinvia al vigente Regolamento comunale per l'accesso agli atti.
6. Il rilascio del permesso di costruire fa comunque salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, e non esonera gli interessati dal rispetto, sotto la propria completa responsabilità, di ogni norma di legge o regolamento vigente in materia.

#### **Articolo 20 - Trasferimento**

1. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa del Titolare, purché ne abbiano i requisiti; i quali a tale scopo dovranno richiederne al Dirigente o al Responsabile del Settore il cambio di intestazione, allegando copia autentica del documento comprovante il relativo trasferimento del titolo di proprietà o di godimento, oppure autocertificazione degli estremi del documento stesso e della sua registrazione e trascrizione alla Conservatoria dei registri immobiliari.
2. Tale trasferimento si configura come semplice volturazione, e non comporta alcuna altra modifica all'atto di concessione. Dell'avvenuta volturazione viene data comunicazione al Richiedente.

#### **Articolo 21 - Contributo di concessione**

1. La ricevuta del pagamento del contributo di concessione di cui al Titolo VII Capo I della L.R. 65/2014 e s.m.i. va consegnata all'atto del ritiro del permesso di costruire, fatta salva la possibilità di rateizzazione e la possibilità dell'esecuzione delle opere "a scomputo" prevista dalla stessa L.R., secondo quanto deliberato dall'Organo competente.
2. Qualora l'intervento ricada in ambito di applicazione di cui all'art. 136 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (zona non urbanizzata) l'obbligo di eseguire "direttamente" le opere di urbanizzazione vengono assunti dal privato attraverso apposita convenzione.

### **CAPITOLO VI – ITER PROCEDURALE RIFERITO A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ, AUTORIZZAZIONE E COMUNICAZIONE**

#### **Articolo 22 – Opere ed interventi subordinati alla Segnalazione certificata di inizio dell'attività (S.C.I.A.)**

1. Nei casi in cui la legislazione nazionale e/o regionale vigente subordini la realizzazione di interventi di trasformazione del territorio alla Segnalazione certificata di inizio dell'attività questa deve essere presentata richiesta al Soggetto Competente di cui al comma 1 dell'art. 6.
2. Nel caso di opere da realizzare in esecuzione di ordinanze urgenti emanate dal Sindaco ovvero dal Dirigente o Responsabile del Settore, non è richiesta la previa presentazione della denuncia, limitatamente alle opere ingiunte.

#### **Articolo 23 - Presentazione**

1. Prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario, o chi ne abbia titolo, deve presentare la Segnalazione certificata dell'inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri, la legittimità urbanistico-edilizia dello stato attuale dei luoghi, la conformità delle opere da realizzare agli strumenti

urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie. Relativamente alle tempistiche ed alla legittimità della S.C.I.A. Vale quanto disposto agli artt. 145, 146 e 147 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

2. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., nella segnalazione è contenuta la ricevuta di avvenuta trasmissione all'ASL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.Lgs. n. 81/2008. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori.

3. Nel caso di varianti in corso d'opera la segnalazione è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della segnalazione si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa, conformemente a quanto indicato all'art. 143 della L.R. 65/2014 e s.m.i. segnalazione.

4. La segnalazione certificata di inizio attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni. Nel caso di opere cui siano connessi particolari motivi d'urgenza o che interessino in qualsiasi misura spazi pubblici o di interesse pubblico, il Responsabile del Settore può prescrivere specifiche modalità di esecuzione e termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni.

5. Ai fini della dichiarazione asseverata di cui al comma 1 e delle integrazioni di cui al comma 2, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Il Dirigente o Responsabile del Settore, qualora entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

6. Il predetto ordine è altresì trasmesso al Corpo di Polizia Municipale per gli opportuni controlli.

7. L'esecuzione delle opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività è sottoposta, ove non disposto diversamente dal presente regolamento, alla disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio del permesso di costruire.

8. Gli adempimenti previsti all'art. 14 comma 5. del presente Regolamento Edilizio, alle stesse condizioni, si applicano anche agli interventi soggetti a SCIA;

#### **Articolo 24 - Controlli**

1. I controlli delle Segnalazioni certificate di inizio attività procedono secondo quanto disposto agli artt. 145 e 146 della L.R. 65/2015 e s.m.i.

2. Superate le tempistiche id cui all'art. 145 comma 6 della L.R. 65/2014 e s.m.i., saranno disposti controlli a campione tesi ad accertare la sussistenza dei presupposti e dei requisiti di legge, nonché la conformità delle opere realizzate al progetto depositato con la Segnalazione certificata di inizio attività. Nel caso vengano riscontrate difformità e/o irregolarità si provvederà ai sensi di legge.

3. Nel caso di irregolarità grave che si configuri come falsa asseverazione, il Dirigente o Responsabile del Settore, sentito il Progettista, ne dà comunicazione all'Autorità giudiziaria, nonché all'Ordine o Collegio professionale di appartenenza del Progettista.

4. Qualora l'attestazione di conformità venga utilizzata per un'anticipata e parziale esecuzione di opere che fanno parte di un programma edilizio più ampio, sottoposto o da sottoporre a richiesta di permesso di costruire, durante la validità o in attesa dello stesso, tali opere dovranno comunque essere considerate tutte facenti parte del permesso al fine del calcolo degli oneri, e non condizioneranno il rilascio del permesso stesso.

5. Le opere oggetto dell'attestazione di conformità dovranno essere ultimate entro 3 anni dalla data di inizio lavori. Ad ultimazione dei lavori il Titolare dovrà presentare regolare comunicazione di fine lavori contenente una certificazione circa la conformità dell'opera al progetto presentato sottoscritta da un professionista abilitato.

**Articolo 25 - Opere soggette ad Autorizzazione amministrativa**

1. Apposita autorizzazione amministrativa, anche a termine e revocabile, deve essere richiesta, all'Ufficio comunale competente per il tipo di autorizzazione di cui trattasi, per realizzare senza alcuna esecuzione di opere edilizie – come definite dal presente RE - e mantenere in essere le seguenti opere:

- a) le opere e gli interventi previsti nel Regolamento Urbanistico agli Artt. 38 e 39 “La trasformazione del suolo e delle colture nelle aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola”.

Ai fini dell'applicazione degli artt. 38 e 39 del R.U. non sono considerati trasformazione del suolo e delle colture i seguenti interventi:

- l'espianto ed il reimpianto di coltivazioni agricole, purché il reimpianto avvenga con le stesse specie vegetali espiantate;
- i lavori di aratura, rippatura, fresatura e drenaggio necessari alla corretta esecuzione degli interventi di cui al punto precedente che non comportino movimenti di terreno tali da alterare l'orografia e la morfologia del suolo e che siano influenti ai fini idrogeologico;

- b) le attività di coltivazione delle cave di cui all'art. 50 delle Norme Urbanistiche, appositamente individuate nella Tav. 1 del Regolamento urbanistico, soggette al rilascio di autorizzazione secondo quanto disposto dalla L.R. 78/98;

2. L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinare la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

3. I termini per l'istruttoria ed il rilascio dell'autorizzazione amministrativa sono di 60 giorni per l'istruttoria e di altri 15 giorni per il rilascio; trascorsi i quali senza che l'Ufficio competente si sia pronunciato, l'autorizzazione si intende respinta, fatto salvo quanto previsto per i casi d'urgenza.

4. L'atto autorizzativo può contenere, ove del caso, i termini di durata di validità dell'autorizzazione stessa e le condizioni per un suo eventuale rinnovo.

**Articolo 25.1 - Opere soggette a Comunicazione**

Ogni intervento di trasformazione, sostituzione o installazione degli oggetti disciplinata all'art. 136 comma 1. e comma 2. lettere b), c) c bis), d) e), f) della L.R. 65/2014 e s.m.i. è soggetto a specifica Comunicazione. I manufatti precari per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole la cui installazione non comporta alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi di cui all'art. 31 comma 1. delle Norme Urbanistiche risultano soggetti a comunicazione;

1. L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinare la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

2. Gli interventi di installazione di cui sopra sono sottoposti a preventiva acquisizione di atti di assenso di cui all'art. 4 o autorizzazione paesaggistica se soggetti a vincolo.

3. La Comunicazione consiste nella presentazione di un'attestazione da compilare in apposito modello, con la quale il proprietario o l'avente titolo asseverano ai sensi del DPR 445/2000 il rispetto e la conformità degli interventi richiesti alla normativa vigente. La comunicazione dovrà essere accompagnata da documentazione necessaria per la valutazione (documentazione fotografica del luogo, da planimetria catastale e uno schema grafico del manufatto).

4. In qualsiasi momento l'Amministrazione può chiedere la revisione delle opere oppure revocare, con provvedimento motivato, il provvedimento di silenzio assenso. La revisione e la revoca possono conseguire anche da modalità di realizzazione non conformi alle presenti disposizioni regolamentari o alle condizioni cui la realizzazione è stata subordinata, nonché da sopravvenute esigenze di carattere generale.

5. Al presente articolo si applicano le sanzioni previste dal successivo articolo 26 del presente regolamento.

#### **Articolo 25.2 – Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia**

Come indicato all'art. 137 comma 1. della L.R. 65/2014 e s.m.i. sono privi di rilevanza edilizia gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione, ed in particolare:

- a) gli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali, quali:
  - 1) i pergolati, limitatamente alle strutture leggere variamente configurate, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
  - 2) i gazebo da giardino, limitatamente alle strutture leggere in legno o metallo contraddistinte da facile amovibilità e reversibilità, prive di chiusure laterali, di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché di pavimentazioni continue o altre opere murarie destinate a uso stagionale e atte a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto;
  - 3) gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
  - 4) le pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
  - 5) l'occupazione temporanea di suolo, anche pubblico o di uso pubblico, di durata non superiore a novanta giorni, con strutture per il rimessaggio delle imbarcazioni e per attrezzature sportive;
  - 6) i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo;
  - 7) le recinzioni realizzate in rete e pali in legno semplicemente infissi al suolo senza opere murarie e le staccionate in legno semplicemente infisse al suolo;
  - 8) gli elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili.
- b) le installazioni temporanee o stagionali, quali:
  - 1) le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a novanta giorni consecutivi, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili e reversibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo. Sono da ritenersi prive di rilevanza urbanistico edilizia le installazioni comunque prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli;
  - 2) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a novanta giorni consecutivi;
  - 3) le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a novanta giorni consecutivi;

- 4) le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a novanta giorni consecutivi, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture;
  - 5) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali.
- c) le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni, quali:
- 1) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
  - 2) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.
- d) gli elementi segnaletici e pubblicitari, quali:
- 1) le insegne di esercizio di attività commerciali, artigianali e industriali, turistico-ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione;
  - 2) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.
- e) ulteriori opere, interventi o manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali:
- 1) l'installazione di serramenti esterni, quali persiane, inferriate, serrande e simili;
  - 2) le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici;
  - 3) le coperture retrattili a servizio delle attività artigianali industriali, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
  - 4) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore;
  - 5) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;
  - 6) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata;
  - 7) le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a un metro, non soggette a titolo abilitativo, né ad obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali;
  - 8) ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

#### **Articolo 26 - Ripristino dello stato dei luoghi**

1. L'autorizzazione amministrativa è sempre rilasciata sotto la condizione che, nel momento in cui questa abbia termine, o decada, o comunque vengano a mancare le condizioni per la sua validità e per il mantenimento in essere di quanto autorizzato e l'atto autorizzativo venga revocato, il Titolare provveda a rimuovere le opere in oggetto ed a ripristinare lo stato dei luoghi e dei fabbricati che abbiano subito alterazioni, o a darne comunque idonea sistemazione.

2. L'obbligo al ripristino dello stato dei luoghi è assunto dal Titolare, ed eventualmente trasferito al suo avente causa, con la richiesta stessa dell'autorizzazione; in caso di inottemperanza provvederà il Comune ai sensi di legge, a spese dell'inadempiente.

## **CAPITOLO VIII - OPERE ASSOGGETTATE A STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI E/O DI DETTAGLIO**

In merito alla finalità, contenuti e approvazione dei piani attuativi e del progetto unitario convenzionato si rimanda a quanto indicato al Titolo V, Capo II della L.R. 65/2014 e s.m.i.

### **Articolo 27 - Interventi soggetti a strumenti urbanistici preventivi - Abrogato**

### **Articolo 28 – Convenzioni - Abrogato**

## **CAPITOLO VIII - OPERE COMUNALI ED OPERE DI SOMMA URGENZA**

### **Articolo 29 - Opere pubbliche di competenza comunale**

1. Il progetto di opere pubbliche di competenza comunale è approvato dalla Giunta Comunale, senza obbligo di rilascio di permesso o autorizzazione edilizia e sarà reso pubblico in conformità alla normativa vigente .
2. Sono equiparate alle opere pubbliche di competenza comunale le opere realizzate da privati a seguito di convenzione o atto d'obbligo a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
3. Gli elaborati progettuali devono comunque essere predisposti ed asseverati secondo quanto previsto dal R.E. per il rilascio di permesso di costruire, e secondo quanto previsto dalla specifica legislazione vigente per le opere pubbliche di cui trattasi. Ne deve far parte, generalmente, anche il Piano di manutenzione compilato ai sensi dell'Articolo 48 della L. n. 216/1995 e s.m.i..
4. Il Responsabile del procedimento effettua l'istruttoria tecnica atta a valutare la conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici ed al R.E., salvi i casi di variante immediata disposti dalla legislazione vigente per l'esecuzione delle opere pubbliche.
5. Successivamente all'istruttoria tecnica, deve essere acquisito il parere del collegio di cui al precedente art. 7 ai fini dell'autorizzazione ambientale.

### **Articolo 30 - Opere urgenti**

1. Gli interventi strettamente necessari ad eliminare il pericolo imminente di un danno grave a persone o cose possono essere iniziati, senza domanda preventiva, ed eseguiti sotto la diretta responsabilità del proprietario o dell'avente titolo e di un professionista abilitato che ne attesti l'urgenza. Questi interventi devono essere comunicati tempestivamente all'Amministrazione comunale a mezzo telegramma, fax e/o posta elettronica. Entro 48 ore dalla precedente comunicazione il proprietario o l'avente titolo provvederà a trasmettere una succinta relazione, a firma di un professionista abilitato, contenente la descrizione sommaria dell'intervento ed i motivi dell'urgenza.

Entro 30 giorni dall'inizio dei lavori il proprietario o l'avente titolo provvederà alla regolarizzazione amministrativa dell'intervento edilizio.

2. Nel caso di opere urgenti da realizzarsi in esecuzione di ordinanza emanata dal Sindaco ai sensi del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i., non è richiesta l'autorizzazione, limitatamente alle opere ingiunte.

3. L'autorizzazione non è richiesta, altresì, per l'esecuzione di opere in ottemperanza ad un provvedimento di repressione di un abuso edilizio.

## **CAPITOLO IX - ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **Articolo 31 - Comunicazione di inizio lavori**

1. Qualora ne ricorrano i presupposti il Titolare di titolo abilitativo alla esecuzione di interventi edilizi deve comunicare preventivamente al Dirigente o Responsabile del Settore la data di inizio dei lavori, redigendo la comunicazione in conformità all'apposito modello.
2. Nella comunicazione di inizio lavori devono sempre essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati, e quindi responsabili, della direzione dei lavori, della sicurezza del cantiere, dell'esecuzione delle opere e della sorveglianza. Qualunque variazione degli operatori deve essere preventivamente comunicata per iscritto al Dirigente o Responsabile del Settore.
3. Nella comunicazione occorre anche menzionare, ove del caso data e numero di protocollo della comunicazione delle opere in calcestruzzo armato e/o in acciaio, quando tali opere sono presenti;
4. Per le nuove costruzioni, le trasformazioni e gli ampliamenti e comunque nei casi in cui ciò sia espressamente richiesto nel provvedimento di permesso di costruire o altro titolo, prima dell'inizio lavori, il Dir. Lavori deve presentare al Dirigente o Responsabile del Settore richiesta di visita di controllo, per le verifiche di tracciato e delle quote altimetriche e planimetriche. La visita è eseguita dagli Uffici tecnici comunali entro 15 giorni dalla richiesta. Decorso detto termine, i lavori possono avere inizio.
5. Nei casi di cui al comma precedente, fermo restando la facoltà di disporre la visita d'ufficio, la mancata richiesta della visita di controllo legittima il Dirigente o Responsabile del Settore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse, a disporre provvedimenti atti a regolarizzare eventuali lavori già realizzati.

### **Articolo 32 - Allineamenti**

1. Per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica il titolare del permesso dovrà richiedere, almeno 10 giorni prima dell'inizio degli scavi, la visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, producendo elaborati grafici esaurienti sugli allineamenti e sulle quote esistenti. Il titolare del permesso dovrà altresì dovrà fornire personale e mezzi d'opera necessari per tutte le operazioni.
2. In base alle risultanze della visita di controllo per le verifiche di tracciato e delle quote planimetriche e altimetriche, il Dirigente o Responsabile del Settore, su referto del Tecnico verificatore, per ragioni urbanistiche di pubblico interesse o anche per la migliore esecuzione del progetto, può stabilire - in accordo con il Direttore dei lavori - allineamenti esecutivi diversi da quelli indicati nei progetti e negli strumenti urbanistici approvati.
3. Tali allineamenti esecutivi sono contenuti nel verbale della visita di controllo, e riportati negli elaborati grafici di progetto, con la vidimazione del Dirigente o Responsabile del Settore.

### **Articolo 33 - Vigilanza durante l'esecuzione delle opere**

1. Le opere ed i cantieri sono soggetti a controllo da parte dei preposti Organi comunali e, per quanto di competenza, del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro dell'A.S.L. ai sensi del D.P.R. n° 164/1956 e del D.L. n° 626/1994 modificati e integrati.
2. Il provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere deve essere ritirato prima che si dia effettivo inizio ai lavori, perché possa essere tenuto in cantiere a disposizione dei preposti Organi comunali durante le eventuali visite di controllo; in caso contrario il Dirigente o Responsabile del Settore richiederà al Corpo di Polizia Municipale l'applicazione dei provvedimenti conseguenti.
3. Copia del provvedimento abilitativo all'esecuzione delle opere, come pure degli elaborati di progetto approvati e timbrati dall'Amministrazione Comunale e, quando dovuto, dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici e dal Servizio Provinciale Difesa del Suolo, devono essere tenuti in cantiere ad uso degli incaricati delle verifiche.

4. Il Comune, per mezzo degli Organi competenti, può effettuare, in qualsiasi momento, visite di controllo per verificare la rispondenza dell'opera edilizia al progetto approvato, al permesso o altro titolo abilitativo, ed alle norme vigenti in materia.
5. Nei casi di edifici sottoposti a vincolo di tutela, le visite di controllo hanno altresì lo scopo di concordare con il Direttore dei lavori eventuali precisazioni sulle caratteristiche delle finiture esterne, con le relative campionature, per la migliore esecuzione del progetto.
6. Se le visite di controllo accertano che sono state eseguite opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti ammissibili in corso d'opera prima della scadenza di fine lavori, si procede ai termini di legge contro le opere abusive.

#### **Articolo 34 - Conduzione del cantiere e pubblica incolumità**

1. Ogni cantiere deve essere provvisto di tabella ben visibile con indicazione dell'opera, degli estremi del titolo abilitativo, dei nominativi del Titolare, del Progettista responsabile dell'intera opera, degli altri eventuali Progettisti aventi specifiche responsabilità, del Direttore dei lavori, del Responsabile della sicurezza, dell'Impresa esecutrice e installatrice, e del Responsabile del cantiere. I cantieri riguardanti tutti gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di edifici e complessi edilizi di valore devono essere provvisti di una ulteriore tabella che riporti una o più foto del progetto.
2. Il Costruttore, il Titolare ed i Tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili verso terzi della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva. In particolare debbono prendere tutti i provvedimenti necessari affinché siano ridotti gli effetti molesti di scarichi, polveri, rumori, ecc., e la loro propagazione nell'ambiente.
3. Ogni cantiere deve essere sicuro e ben organizzato, in conformità alle norme del D.P.R. n° 164/1956 e del D. Lg. N° 81/2008 e s.m.i. per le prescrizioni di salute e sicurezza da effettuare nei cantieri; deve essere recintato decorosamente e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori ed anche durante le loro eventuali interruzioni; apposito contenitore deve essere allestito per la raccolta di materiali di scarto non inerti, da conferire successivamente presso gli impianti di recupero e/o smaltimento.
4. Sul fronte strada il cantiere deve essere opportunamente segnalato anche per i non vedenti, e deve essere garantito un adeguato passaggio pedonale a margine, utilizzabile anche dai portatori di inabilità motoria; con segnalazioni di pericolo e di ingombro, diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, e gestite dall'Impresa esecutrice che ne è responsabile.
5. Per l'occupazione di suolo pubblico, il Titolare deve presentare, al Responsabile dell'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche, separata domanda di concessione del suolo per la durata dei lavori, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere. La concessione è rinnovabile, soggetta a tassazione, ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino integrale del suolo alla scadenza, secondo le norme del D.L. n° 507/1993 e la relativa classificazione territoriale comunale. In sede stradale, è richiesto il rispetto del codice della strada e del relativo regolamento di attuazione.
6. Gli Addetti alla vigilanza che, nell'effettuare sopralluoghi, constatino la non osservanza di leggi e di regolamenti, sono tenuti ad informare le Autorità competenti, fatto salvo il potere del Sindaco di adottare i provvedimenti necessari nei casi di pericolo per la pubblica incolumità e per l'igiene, e di offesa per il pubblico decoro.

#### **Articolo 35 - Ritrovamenti archeologici**

1. Nel caso che, nel corso dell'esecuzione dei lavori, vengano effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico, o comunque di presumibile interesse culturale, il Responsabile del cantiere (o Capo cantiere) deve immediatamente sospendere i lavori, per lasciare intatte le cose ritrovate.
2. Dei ritrovamenti il Responsabile darà immediata comunicazione al Direttore dei lavori nonché al Dirigente o Responsabile del Settore, che a sua volta richiederà l'intervento della competente

Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici o Archeologici, mentre restano impregiudicati tutti gli obblighi derivanti ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

3. Quando esistano motivi per ritenere probabile il ritrovamento di cose di interesse archeologico, storico o artistico, e comunque ogni qualvolta la competente Soprintendenza lo segnali, l'esecuzione dei lavori deve essere preceduta da un'adeguata campagna di sondaggi preventivi sui terreni preordinati agli scavi, secondo le istruzioni impartite dalla Soprintendenza stessa.

## CAPITOLO X - VARIANTI

### Articolo 36 – Varianti a Permesso di costruire e a Segnalazione certificata di inizio attività.

1. Le varianti si distinguono in **varianti soggette a nuovo titolo abilitativo** e **varianti soggette a deposito** del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata.
2. Le varianti soggette a deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata sono quelle che, risultando conformi agli strumenti urbanistici e non in contrasto con quelli adottati, non modificano la sagoma, né le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo, né la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime; non interessano interventi di restauro come definiti all'articolo 3 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e dal Regolamento Urbanistico; e non interessano immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..
3. Costituiscono variante soggette a nuovo titolo abilitativo tutte quelle non riconducibili alla predetta definizione.
4. Alle varianti alle concessioni edilizie si applicano le medesime disposizioni previste per il rilascio delle concessioni stesse ad eccezione del caso di varianti soggette a deposito relativamente alle quali sussiste unicamente l'obbligo di deposito del progetto contestualmente all'ultimazione dei lavori ed alla certificazione di conformità.
5. Nel caso di varianti a segnalazione certificata di inizio attività in corso d'opera la segnalazione è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato ad eccezione del caso di varianti soggette a deposito, per le quali sussiste unicamente l'obbligo di deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente all'ultimazione dei lavori ed alla certificazione di conformità.
6. All'integrazione della segnalazione si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa segnalazione.

## CAPITOLO XI - CONCLUSIONE DELLE OPERE

### Articolo 37 - Proroga del termine di fine lavori

1. Per motivi di forza maggiore, cioè imprevedibili ed inevitabili, estranei alla volontà ed alla responsabilità del Titolare, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, il termine di fine lavori indicato nell'atto abilitativo all'attività edilizia può essere prorogato, prima della scadenza, con apposito provvedimento del Dirigente o Responsabile del Settore.
2. La proroga può essere richiesta dal Titolare almeno 30 giorni prima della scadenza dell'atto abilitativo, documentando i motivi di forza maggiore sopravvenuti a ritardare i lavori.
3. La proroga può essere concessa per un periodo massimo di un anno, dalla data di scadenza dell'atto abilitativo, ed è eventualmente rinnovabile alle condizioni di cui sopra.

### Articolo 38 - Comunicazione di fine lavori e certificazione di conformità

1. Per tutte le opere eseguite con permesso di costruire, o altro titolo abilitativo, nei 60 giorni successivi alla fine dei lavori, nel rispetto del termine fissato nell'atto abilitativo, salvo nuova richiesta per le opere non realizzate, deve essere comunicata al Dirigente o Responsabile del Settore, in forma documentabile, la fine dei lavori.

2. La comunicazione di fine lavori, redatta in conformità all'apposito modello, deve essere firmata dal Titolare, dal Direttore dei lavori e dall'Impresa esecutrice. Ove del caso, contiene anche l'indicazione del Collaudatore incaricato.
3. La comunicazione di fine lavori deve contenere anche la certificazione di conformità dell'opera al progetto approvato.
4. Alla comunicazione di fine lavori per interventi per i quali non sia necessaria la certificazione di abitabilità o di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti, quando necessari:
  - a. documentazione catastale comprovante la richiesta di accatastamento, quando necessaria;
  - b. dichiarazione con cui il Direttore dei lavori certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - c. dichiarazione del Direttore dei lavori o Certificato di collaudo delle opere in cemento armato ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. oppure dichiarazione del direttore dei lavori nella quale attesti che non sono state eseguite opere in cemento armato e l'idoneità statica delle opere eseguite;
  - d. dichiarazione del Direttore dei lavori o certificato finale di prevenzione incendi, o autorizzazione provvisoria, o dichiarazione, sottoscritta congiuntamente dal Progettista e dal Direttore dei lavori, che l'opera non è soggetta a specifica certificazione sul rispetto delle norme antincendio;
  - e. dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (artt. 77 e seguenti), sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - f. dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (artt. 122 e seguenti), sul contenimento dei consumi energetici;
  - g. dichiarazione del Tecnico, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della L. n° 447/1995 modificata e integrata, sulla limitazione dei rumori, quando trattasi di edifici destinati ad attività lavorative;
  - h. dichiarazione dell'Installatore, dotato di abilitazione idonea rispetto all'intervento eseguito, resa ai sensi della D.P.R. 380/01 e s.m.i. (artt. 107 e seguenti), sulla conformità degli impianti tecnologici;
  - i. autorizzazione allo scarico delle acque reflue, se non preventivamente ottenuta;
  - j. autorizzazione all'emissione in atmosfera, secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., quando richiesto;
  - k. autorizzazione all'esercizio dell'impianto ascensore, ai sensi del D.P.R. n° 616/1977 modificato e integrato, o, nelle more del rilascio, documentazione dell'avvenuta richiesta e dichiarazione di conformità dell'Installatore;
  - l. ogni altro documento eventualmente richiesto da specifiche norme nazionali o regionali;
  - m. documentazione fotografica dell'opera eseguita, quando sia richiesta dal Responsabile del procedimento.
5. Per interventi per i quali sia necessaria la certificazione di abitabilità o di agibilità i documenti di cui alle lettere a), b), c) dovranno essere allegati alla certificazione di abitabilità o agibilità.
6. In caso di mancata comunicazione di fine lavori, sulla base delle risultanze di apposito sopralluogo, per la parte di lavori non ultimata il permesso di costruire viene archiviato per decadenza.

#### **Articolo 39 - Certificazione di abitabilità o di agibilità**

Come indicato all'art. 149 comma 2. della L.R. 65/2014 e s.m.i. la certificazione di agibilità delle unità immobiliari attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità. Essa è necessaria, oltre che per gli edifici derivanti da interventi di nuova edificazione, anche:

- a) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
- c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, oppure di ampliamento, contestuali a mutamento della destinazione d'uso;
- d) per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

Nei casi di cui all'art. 149 comma 2 della L.R. 65/2014 e s.m.i., una volta ultimati i lavori e certificata la conformità di cui al comma 1, oppure applicate le sanzioni pecuniarie nei casi previsti al titolo VII, capo II della stessa legge, l'agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche e alle istruzioni tecniche di cui all'articolo 141, comma 15 della L.R.. Al momento dell'attestazione, il professionista abilitato consegna allo sportello unico copia del fascicolo di cui all'articolo 91, comma 1, lettera b) del d.lgs. 81/2008, ove ai sensi del medesimo decreto legislativo ne sia prevista la formazione. L'agibilità decorre dalla data in cui l'attestazione perviene allo sportello unico. La mancata presentazione dell'attestazione comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 100,00 a 500,00 euro.

#### **Articolo 40 - Certificato di collaudo per impianti produttivi**

1. Nei casi di impianti produttivi di beni e servizi per i quali le norme vigenti richiedano il collaudo preventivo, questo può essere effettuato con la procedura accelerata di cui all'Articolo 9 del D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i.; ed il relativo certificato di collaudo positivo consente di mettere in funzione e di utilizzare gli impianti, iniziando l'attività anche in pendenza del certificato di conformità edilizia, e fino al rilascio definitivo dello stesso e di ogni altro atto abilitativo richiesto.
2. Il Titolare presenta allo Sportello unico la richiesta di collaudo, rivolta al Dirigente o Responsabile del Settore, indicando i nominativi dei Collaudatori indipendenti abilitati per le diverse competenze. Il Responsabile del provvedimento, tra il ventesimo e il sessantesimo giorno successivo alla richiesta, convoca la Commissione di collaudo, alla quale partecipano i Tecnici del Comune e quelli degli altri Enti esterni, per le diverse competenze. Trascorsi inutilmente 60 giorni dalla richiesta, il collaudo può essere effettuato per iniziativa del Titolare.
3. Il certificato di collaudo riguarda tutti gli adempimenti richiesti, di carattere urbanistico, edilizio, tecnologico, igienico-sanitario, nonché per la tutela ambientale e dei lavoratori, ed è rilasciato sotto la piena responsabilità della Commissione di collaudo.
4. Il collaudo effettuato non esonera le Amministrazioni competenti dalle proprie funzioni di vigilanza e controllo.

#### **Articolo 41 - Tolleranza esecutiva nelle misurazioni**

1. In tutti i casi in cui le opere eseguite, a norma degli strumenti urbanistici e del R.E., sono sottoposte a prescrizioni metriche dimensionali, è ammessa nelle misure lineari, senza che ciò pregiudichi la conformità edilizia al progetto approvato, una tolleranza massima di scostamento, imputabile a fatti esecutivi: tale tolleranza è pari allo 0,5% nelle misure sul piano orizzontale, ed al 1% nelle misure sul piano verticale.
2. La tolleranza di cui al comma precedente non è ammessa quando lo scostamento avviene in violazione di diritti di terzi o in violazione di valori limite fissati da norme di legge.

**Articolo 42 - Verifiche analitiche a campione**

1. Il Comune periodicamente, con deliberazione della Giunta Comunale, può fissare i criteri di scelta e la consistenza di un campione di opere edilizie da sottoporre alla procedura di verifica analitica, comprendendovi tutte quelle relative ad attività produttive caratterizzate da significative interazioni con l'ambiente.
2. Nel caso di opera compresa nel campione preordinato alla procedura di verifica analitica, entro il termine previsto per il rilascio del certificato di conformità edilizia, il Responsabile del procedimento comunica agli interessati l'avvio della procedura di verifica analitica.
3. La verifica analitica viene effettuata a cura e spese del Comune. Il Titolare delle opere edilizie è tenuto a prestare l'assistenza necessaria.
4. La verifica analitica viene completata entro 180 giorni dalla relativa comunicazione.
5. Come indicato all'art. 136 comma 9. della L.R. 65/2014 e s.m.i. Lo sportello unico effettua controlli a campione su base mensile sulle comunicazioni relative agli interventi di cui all'art. 136 comma 2. della L.R. 65/2014 e s.m.i. Per gli interventi di cui alle lettere c), d), e), ed f), la percentuale delle comunicazioni da assoggettare mensilmente a controllo è pari almeno al 2 per cento di quelle presentate. Per gli interventi di cui alle lettere a) ed g) detta percentuale è pari almeno al 10 per cento di quelle presentate.

**CAPITOLO XII - SICUREZZA, IGIENE E DECORO DEI LUOGHI****Articolo 43 – Passi carrabili**

1. Per l'attraversamento dei marciapiedi, allo scopo di entrare negli stabili o per uscirne con veicoli, deve essere richiesta al Sindaco la costituzione di apposito passo carrabile che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.
2. Ogni spesa per la modificazione di strutture esistenti è a carico del richiedente che ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

**Articolo 44 – Accessi su strade pubbliche comunali “minori”**

1. Per la realizzazione di accessi su strade pubbliche o di interesse pubblico prive di marciapiede, allo scopo di accedere a complessi edilizi o fondi agricoli, deve essere presentato idoneo titolo abilitativo.
2. L'accesso potrà essere concesso nel rispetto delle norme di sicurezza e con l'obbligo per il richiedente di realizzare, a propria cura e spese, anche gli eventuali interventi prescritti dal Comune ai fini della regimazione delle acque e della mitigazione ambientale.

**Articolo 45 - Numeri civici**

1. Il Comune, attraverso l'Ufficio competente, assegna ad ogni accesso diretto di fabbricato il numero civico ed i relativi subalterni alle unità immobiliari, facendo apporre, a spese dei Titolari, l'indicatore del numero assegnato, ai sensi della L. 1228/1954 e del relativo Regolamento di esecuzione.
2. Il Titolare riceve in consegna l'indicatore ed è tenuto a conservarlo ed a mantenerlo sempre visibile nel posto ove è stato collocato. Lo stesso dicasi, ove del caso, per eventuali targhe toponomastiche e per eventuali targhe illustrative della storia e della progettazione dell'edificio.

**Articolo 46 - Cartelli ed apparecchi di pubblico interesse**

1. Il Comune, attraverso gli Uffici competenti, ed in conformità al comma 1 del successivo art. 47, ha facoltà di applicare agli edifici ed alle altre costruzioni quei cartelli e/o apparecchi che risultino

di pubblico interesse, dandone preventiva comunicazione ai Titolari interessati e fatte salve le disposizioni relative agli immobili tutelati ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i..

2. Rientrano fra gli apparecchi di pubblico interesse quelli che servono per l'illuminazione pubblica, per la circolazione pubblica, e per le altre funzioni relative alla sicurezza, all'efficienza ed al decoro dell'ambiente urbano.

#### **Articolo 47 - Impatto visivo ed ambientale di apparati ed impianti tecnologici**

1. Gli apparati tecnologici posti all'esterno degli edifici, in generale, devono essere installati nel rispetto del criterio del minimo impatto visivo ed ambientale, e del buon coordinamento con le linee architettoniche della costruzione; eventualmente anche adottando finiture che diano un risultato di tipo mimetico. Lo stesso dicasi per i relativi elementi accessori, di adduzione, di captazione e di espulsione; come pure per le antenne radiotelevisive.

2. In base al suddetto criterio, ogni volta che sia possibile, è preferibile adottare soluzioni di tipo centralizzato e/o unificato, come pure soluzioni condominiali, e comunque installando apparecchi che non siano direttamente visibili dagli spazi pubblici: ciò vale, in particolare, per gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di ventilazione, e di ricezione radiotelevisiva.

3. Le antenne paraboliche satellitari e le altre antenne di ricezione radiotelevisiva devono essere collocate preferibilmente sulle falde dei tetti, non è comunque consentita la loro installazione quando siano direttamente visibili dagli spazi pubblici e da coni visivi significativi, non è mai consentita la loro installazione sui fronti degli edifici.

4. Nelle realizzazioni di nuovi edifici, le antenne di cui al comma precedente debbono essere unificate in ragione di un solo impianto per ciascuna unità edilizia (o per ciascuna aggregazione se trattasi di case a schiera).

5. Gli impianti di uso pubblico (ripetitori televisivi, linee per telecomunicazioni e per trasporto energia, ecc...) devono essere collocati nelle posizioni di minor danno paesistico e di minore esposizione alle visuali panoramiche anche con opportune opere di mitigazione. Le linee elettriche e telefoniche, contrariamente all'attuale andamento in linea retta, devono seguire un percorso che si adeguati ai segni naturali della campagna dovuti alla morfologia ed all'esistente uso del suolo.

6. L'installazione di tali impianti non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e del contesto in cui si collocano.

7. Gli interventi di installazione degli impianti di cui al precedente comma 5, salvo quelli costituenti opere pubbliche o opere private in regime di convenzione, sono sottoposti a permesso di costruire art.134 comma 1 lettera d. della L.R. 65/2014, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo I° del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. ovvero il rilascio di autorizzazione ambientale quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo II° dello stesso D.lgs.

#### **Articolo 48 - Obbligo di manutenzione delle costruzioni e delle aree**

1. Tutti gli edifici e tutte le aree libere devono essere mantenuti, in ogni loro parte, in piena conformità alle esigenze e disposizioni in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, nel territorio sia urbano che extraurbano, a cura del Titolare responsabile dell'immobile.

I proprietari di aree inedificate o comunque libere all'interno dei centri abitati, qualunque sia la classificazione urbanistica, hanno inoltre l'obbligo di mantenere le aree, in ogni loro parte, sgombre da materiali vari non attinenti all'uso previsto, vegetazione infestante, sterpaglie e rovi.

1.1 Le aree inedificate o comunque libere all'interno dei centri abitati, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate. Dette recinzioni, che di norma non potranno avere altezza superiore a m. 1,50, devono avere un aspetto decoroso e intonato all'ambiente e comunque non devono arrecare disturbo alla visibilità per la circolazione.

2. Il Dirigente o Responsabile del Settore può far eseguire in ogni momento, dal personale tecnico e sanitario, ispezioni per accertare le condizioni degli edifici e delle aree e la loro rispondenza ai requisiti tecnici e prestazionali previsti dal presente R.E., ferme restando le prerogative del Sindaco quale Autorità Sanitaria Locale.

3. Quando le condizioni di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico vengano a mancare, il Titolare deve provvedere agli interventi necessari, nei termini eventualmente fissati da apposita ordinanza del Dirigente o Responsabile del Settore. Il Titolare è obbligato a togliere tempestivamente qualunque iscrizione che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.
4. Anche in assenza di ordinanza del Dirigente o Responsabile del Settore, quando si determini una situazione di pericolo imminente, il Titolare deve provvedere a rimuoverne le condizioni mediante un intervento urgente effettuato sotto la sua personale responsabilità. Tale intervento non necessita di provvedimento abilitativo, ma deve essere immediatamente comunicato al Dirigente o Responsabile del Settore e regolarizzato nei successivi 30 giorni.
5. Ove il Titolare non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni di legge; ed inoltre il Comune avrà facoltà di procedere in danno del Titolare stesso per far eseguire quelle opere di sgombero, di riparazione, di ripulitura e di ritinteggiatura che risultassero necessarie.

#### **Articolo 49 - Dichiarazione di inabitabilità**

1. Quando da parte del Titolare responsabile dell'immobile vengano accertate ragioni di sicurezza e/o di ordine igienico che ne pregiudichino l'uso, l'inagibilità o inabitabilità dei locali può essere attestata da un professionista abilitato. L'inabitabilità o l'inagibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione.
2. Quando ricorrano motivate ragioni di sicurezza, di pubblica incolumità, o di ordine igienico a norma dell'Articolo 222 del R.D. n° 1265/1934 e del D.P.R. 380/01 e s.m.i., il Sindaco può emanare un'ordinanza che dichiara inabitabile o non usabile un'unità immobiliare, o parte di essa, ai sensi del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.
3. Per le ragioni di ordine igienico, in accordo con il Servizio di Igiene Pubblica dell'A.S.L., può essere fissato un termine per l'adeguamento, trascorso inutilmente il quale viene dichiarata l'inabitabilità.
4. L'unità immobiliare dichiarata inabitabile non può essere usata né data in uso a titolo gratuito o oneroso; in caso di necessità il Sindaco ne ordina lo sgombero e ne impedisce l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

#### **Articolo 50 - Utilizzazione abusiva**

1. Colui che abita, usa o consente ad altri di utilizzare - a titolo gratuito o oneroso - un'unità immobiliare, che sia priva del certificato di conformità edilizia o di equivalente dichiarazione di abitabilità o agibilità o di altra licenza d'uso, è perseguibile ai sensi dell'Articolo 221 del R.D. n° 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Per le unità immobiliari di cui al comma precedente, il Titolare è tenuto a presentare al Dirigente o Responsabile del Settore regolare attestazione all'uso certificata da tecnico abilitato, accompagnata dalla documentazione che ne dimostri la conformità edilizia o comunque l'abitabilità o usabilità.
3. Qualora all'atto dell'infrazione l'unità immobiliare non possieda i requisiti per ottenere la regolare autorizzazione all'uso, il Dirigente o Responsabile del Settore indicherà le ragioni che ne impediscono l'abitabilità o usabilità, nonché i provvedimenti tecnici da adottare, e porrà un termine per la sua regolarizzazione; trascorso infruttuosamente il quale, provvederà ai sensi di legge.

### **CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 51 - Richiesta di accertamento di conformità**

1. Nei casi di richiesta di permesso di costruire o attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'Articolo 209 della L.R. 65/2014 e s.m.i. ed art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., ove ricorrano le condizioni di legge, la richiesta può essere presentata al Dirigente o Responsabile del Settore, secondo le procedure del R.E..

2. Alla richiesta debbono essere allegati, oltre alla documentazione ed agli elaborati di progetto indicati nella modulistica comunale:
  - a. relazione descrittiva dell'intervento, con riferimento alla sua conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati ed al non contrasto con quelli adottati, al momento della presentazione della richiesta;
  - b. elaborati grafici nei quali siano evidenziate con distinta grafia le opere preesistenti regolarmente eseguite, e le opere eseguite in difformità;
  - c. dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/00 e s.m.i., nella quale sia esplicitamente denunciata la data di avvenuta esecuzione delle opere in difformità, per le quali si richiede la sanatoria e titolo a presentare l'istanza;
  - d. accatastamento completo dell'opera oggetto di accertamento;
  - e. attestazione di doppia conformità dell'intervento, al momento della realizzazione dell'opera ed al momento della presentazione dell'istanza;
  - f. documentazione in ordine alla conformità strutturale degli interventi realizzati così come previsto all'art. 182 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;
3. Sulla richiesta di sanatoria il Dirigente o Responsabile del Settore, si pronuncia entro 60 giorni; trascorso inutilmente tale termine, la richiesta deve intendersi respinta.

#### **Articolo 52 - Abusi edilizi di minore entità - Abrogato Articolo 53 - Abrogazione, sostituzione e modifica di precedenti disposizioni**

1. Dalla data di entrata in vigore del R.E., sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel R.E. stesso.
2. In particolare, il R.E. sostituisce integralmente il precedente Regolamento Edilizio.
3. Qualora indicazioni e/o definizioni del R.E. risultassero in contrasto con le norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente all'atto dell'entrata in vigore del R.E., dette norme prevalgono su quelle del R.E. ai fini dell'attuazione Regolamento Urbanistico.

#### **Articolo 54 - Validità ed efficacia**

1. Dalla data di entrata in vigore, il R.E. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni aspetto delle opere edilizie e del processo di intervento che ne costituiscono l'oggetto.
2. Le istanze presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, e non ancora concluse, saranno esaminate sulla base delle disposizioni contenute nel regolamento stesso. Pertanto, gli interessati dovranno modificare i progetti presentati, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni e, se necessario, integrare gli elaborati secondo le disposizioni in esso contenute;
3. Per tutto quanto riguarda le procedure amministrative, il R.E. è integrato dalle disposizioni - in quanto compatibili - contenute nello Statuto comunale e nei relativi Regolamenti di attuazione, ai sensi del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267 Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali.

#### **Articolo 55 - Riferimento normativo generale e sanzionatorio**

1. Per tutto quanto non diversamente previsto dal R.E. in materia di procedimento amministrativo, sua organizzazione e relative responsabilità, partecipazione e diritto di accesso, si applicano le norme di cui alla L. n° 241/1990 modificata e integrata, fatti salvi lo Statuto e gli altri Regolamenti comunali.
2. Alle violazioni delle norme del R.E., si applicano, a seconda dei casi, le sanzioni amministrative, le sanzioni civili e fiscali, nonché le sanzioni penali, previste dal D.P.R. 380/01 e s.m.i. e successive modifiche e integrazioni.
3. Nella parte V è stabilita l'entità delle sanzioni amministrative pecuniarie da applicarsi con riferimento ai diversi tipi di violazione del R.E. (abusi edilizi, violazioni amministrative, mancato rispetto della normativa di settore, ecc.) rivalutati automaticamente di anno in anno sulla base della variazione ISTAT per le famiglie di operai e di impiegati.

**Articolo 56 - Entrata in vigore**

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore, in base all'art. 124 del D.Lgs 267/2000, decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio.

## PARTE II

*Qualora le norme del presente Regolamento confliggano con Leggi e Regolamenti di carattere nazionale o regionale, quest'ultime sono sempre da considerarsi prevalenti.*

### DEFINIZIONI, PARAMETRI E INTERVENTI

Ad integrazione e completamento delle definizioni contenute negli atti degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, se non in contrasto, valgono le seguenti ulteriori definizioni.

### CAPITOLO XIV - PARAMETRI URBANISTICI

#### Articolo 57 - Centro abitato

1. Il perimetro dei centri abitati è quello che risulta coincidente con il perimetro delle U.T.O.E. individuate nel Regolamento Urbanistico. Ai fini dell'applicazione del D.P.R. N° 495/1992, in esecuzione del Nuovo Codice della Strada, possono risultare scostamenti rispetto alla perimetrazione delle UTOE conseguentemente alla stesura dei "verbali di perimetrazione" da effettuarsi tra il Comune e l'Ente proprietario della strada.

2. Al di fuori di tali delimitazioni, ed ai fini del suo aggiornamento, si possono individuare nuovi centri abitati intendendo per centro abitato un aggregato continuo di non meno di venticinque unità edilizie servite da strade e/o altri spazi di uso pubblico. Il relativo perimetro è approvato con delibera del Consiglio Comunale.

#### Articolo 58 - Standard urbanistici

1. Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dagli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi di legge.

#### Articolo 59 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

1. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle diverse opere di urbanizzazione primaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa in senso tecnico.

2. La superficie per opere di urbanizzazione primaria è calcolata applicando lo standard delle opere di urbanizzazione primaria. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva stabilita con apposito atto dal Consiglio Comunale.

3. Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici ;
- percorsi e spazi pedonali attrezzati;
- piste ciclabili;
- verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici ;
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico;
- altri allacciamenti ai pubblici servizi, di diretta pertinenza dell'insediamento;

4. Per le definizioni in materia stradale si fa riferimento all'art. 3 del D.Lg. N° 285/1992 e s.m.i. Per sede stradale, in particolare, si deve intendere l'area delimitata dai confini della proprietà stradale, che comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza destinate ad altre parti della strada.

#### **Articolo 60 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

1. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è la somma di tutte le superfici destinate alle diverse opere di urbanizzazione secondaria, e cioè alle opere necessarie per assicurare ad un'area edificabile l'idoneità insediativa (residenziale o non) con funzione sociale.

2. La superficie per opere di urbanizzazione secondaria è calcolata applicando lo standard delle opere di urbanizzazione secondaria relativo alle zone classificate nello strumento urbanistico di tipo F di cui al D.M. 1444/68. Detta superficie resta vincolata ad uso pubblico, e come tale viene ceduta gratuitamente al Comune nella misura corrispondente allo standard prescritto; fatte salve, ove del caso, le possibilità di monetizzazione sostitutiva stabilita con apposito atto dal Consiglio Comunale.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie;
- mercati pubblici (permanenti o periodici) di quartiere;
- uffici di delegazioni comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie di quartiere;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport ;

#### **Articolo 61 - Superficie per opere di urbanizzazione di interesse generale**

1. La superficie per opere di Urbanizzazione di interesse generale è la somma di tutte le superfici destinate ad infrastrutture ed attrezzature tecniche, funzionali e sociali, che non sono al diretto servizio di uno specifico insediamento, ma sono preordinate invece ad un'utilizzazione pubblica di carattere generale.

#### **Articolo 62 - Comparto urbanistico e zona di recupero**

1. Il comparto urbanistico e/o zona di recupero è la porzione di territorio destinata all'attuazione di un intervento urbanistico preventivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, edificate e non.

2 Il comparto urbanistico e/o zona di recupero, in generale, comprende, al suo interno:

- la superficie per opere di urbanizzazione primaria,
- la superficie per opere di urbanizzazione secondaria,
- la superficie fondiaria.

3 Inoltre, ove del caso, il comparto urbanistico e/o zona di recupero può comprendere, al suo interno:

- la superficie per opere di Urbanizzazione di interesse generale,
- la superficie sottoposta a particolari vincoli di rispetto.

4. Ai fini della sua attuazione, il comparto urbanistico e/o zona di recupero è sempre delimitato da un perimetro continuo, o da più perimetri continui individuanti parti disgiunte.

#### **Articolo 63 - Superficie territoriale**

1. La superficie territoriale è la superficie complessiva lorda di un comparto urbanistico e/o zona di recupero. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione territoriale o l'indice di densità territoriale, o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

**Articolo 64 - Potenzialità edificatoria**

1. Si definisce potenzialità edificatoria di un'area la quantità edilizia massima - edificabile, trasformabile o conservabile - consentita dalla completa applicazione dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per quell'area dagli strumenti urbanistici vigenti. Essa può essere espressa in volume, definito come nel R.U., oppure in abitazioni o in altra corrispondente unità di misura definita dagli strumenti urbanistici stessi.
2. La completa attuazione della potenzialità edificatoria di un'area ne esclude ogni ulteriore applicazione indipendentemente da frazionamenti e passaggi di proprietà successivi alla data di approvazione del vigente R.U.. Ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria di un'area, non vengono presi in considerazione i frazionamenti che determinino una potenzialità edificatoria maggiore di quella consentita dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti al momento del frazionamento stesso, o comunque che siano stati effettuati in contrasto con le suddette norme.

**Articolo 65 - Carico urbanistico**

1. Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale; tale carico urbanistico si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.
2. È pertanto aumento del carico urbanistico, l'aumento dei parametri urbanistici e/o del numero di unità immobiliari, il cambio della destinazione d'uso rispetto alla classificazione degli usi urbanistici o a quella delle categorie e/o classi catastali, quando ciò comporta l'aumento delle esigenze di cui al precedente comma 1, sempre che tale cambio di destinazione riguardi più del 35% della superficie utile dell'unità immobiliare o comunque per più di 30 mq. anche mediante più interventi successivi.
3. Salvo diversa specifica indicazione degli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso fra le abitazioni private e gli studi professionali diffusi non è considerato aumento di carico urbanistico.

**Articolo 66 - Categoria e classe catastale**

1. Categoria e classe catastale sono attribuzioni delle singole unità immobiliari (particelle catastali) operate dall'Agenzia delle Entrate a fini di perequazione fiscale, secondo quanto previsto dal D.M. 6/11/1984, e precisamente:
  - la categoria, è l'attributo che ne indica le caratteristiche fisiche intrinseche;
  - la classe, è l'attributo che ne indica il livello di redditività economica.
2. Le destinazioni d'uso - ordinarie e permanenti - delle singole unità immobiliari sono classificate in corrispondenza delle categorie e classi catastali, o a queste attribuibili per analogia.
3. L'attribuzione catastale di categoria e classe ad un'unità immobiliare, o la relativa modificazione, non producono l'effetto di legittimarne, per ciò stesso, l'uso urbanistico indipendentemente dalle classificazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

**Articolo 67 - Capacità insediativa**

1. Si definisce capacità insediativa di un intervento urbanistico o edilizio, il numero di abitanti teorici insediabili secondo il rapporto medio convenzionale di un abitante ogni 45 mq. di superficie utile, oppure di un abitante ogni 160 mc. di volume.

**Articolo 68 – Area di pertinenza (Superficie fondiaria), negli insediamenti urbani**

1. L'area di pertinenza è la superficie di un area direttamente destinato o destinabile all'uso edificatorio, oppure di un area su cui già insistono edifici, al netto di eventuali superfici individuate per opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale indicate dagli strumenti urbanistici - generali e di dettaglio - preliminarmente all'esecuzione del progetto. Ad essa si applica l'indice di utilizzazione fondiaria o altro parametro edilizio stabilito dagli strumenti urbanistici vigenti.

**Articolo 69 - Unità minima di intervento**

1. L'unità minima d'intervento è la minima superficie (territoriale oppure la minima superficie fondiaria, resede ed area di pertinenza) a cui deve far riferimento il progetto di intervento al fine di tenere sempre in considerazione l'intera unità funzionale, da riferirsi quindi ad un'area, un edificio o ad un complesso edilizio, come stabilita dagli strumenti urbanistici vigenti e come condizione necessaria affinché sia ammesso effettuare l'intervento urbanistico-edilizio sulla superficie stessa.
2. Qualora l'unità minima risulti ripartita fra diverse proprietà, l'intervento dovrà essere da queste richiesto congiuntamente, in ragione della rispettiva titolarità.
3. L'obbligo di rispettare l'unità minima non si applica nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti stabiliscono una disciplina edilizia particolareggiata che consente interventi relativi alle singole unità immobiliari.

**CAPITOLO XV - INTERVENTI URBANISTICI**

*Qualora le norme del presente Regolamento confliggano con Leggi e Regolamenti di carattere nazionale o regionale, quest'ultime sono sempre da considerarsi prevalenti.*

**Articolo 70 - Interventi urbanistici preventivi**

1. Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti, per l'attuazione del Regolamento Urbanistico, ed in base alle previsioni del relativo Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:
  - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
  - Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
  - Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (P.P.) – (P.d.L.);
  - Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P. di R.);
  - Programma di Riqualficazione Urbana (P.R.U.);
  - Programma di Riqualficazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio (P.R.U.S.S.T.);
  - Programma di miglioramento agricolo ambientale (PMAA) con valore di piano attuativo;
2. I contenuti dei piani urbanistici di dettaglio di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché dalle norme del Regolamento Urbanistico, e le norme del R.E., in quanto compatibili.

**Articolo 71 - Richiesta di intervento urbanistico**

1. Per gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata, il proponente presenta al Sindaco la richiesta di intervento ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i.2. Tale richiesta deve contenere le generalità e la titolarità del Richiedente, l'abilitazione del Progettista e l'elenco degli allegati che costituiscono il piano urbanistico di dettaglio. Salvo diversa indicazione del Regolamento Urbanistico., gli allegati minimi richiesti sono:
  - a) planimetria con individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico.
  - b) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese all'interno della perimetrazione ed individuate dal Regolamento Urbanistico con allegato computo metrico estimativo;
  - c) schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche con copia della richiesta pareri alle aziende competenti;
  - d) schema di convenzione che deve prevedere:
    - la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal Regolamento Urbanistico ;
    - l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento

degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il trasferimento al Comune;

- l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- 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;
- 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;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

3. Le richieste di intervento vengono istruite dal servizio comunale competente in Pianificazione Territoriale che provvede nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione all'acquisizione dei pareri della Commissione tecnica interna nonché dei servizi interni interessati attraverso le procedure disciplinate dal regolamento dei servizi interni e del presente R.E. ovvero, ove vi siano coinvolti anche servizi esterni, all'eventuale indizione di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e s.m.i. e sono sottoposte all'approvazione dell'Organo comunale competente con le procedure di cui alla L.R. N° 65/2014 modificata e integrata. La loro esecuzione è comunque subordinata alla stipula della relativa convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore, ed alla relativa trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Articolo 72 - Unità minime di intervento (comparto) di attuazione**

1. Ai fini dell'attuazione dell'intervento urbanistico preventivo, attraverso il piano attuativo, vengono individuate le unità minime di intervento (comparti) di attuazione come comparti urbanistici sottoposti ad una procedura di attuazione unitaria, ed a tale scopo espressamente perimetrati.
2. le unità minime di intervento (comparti) di attuazione debbono essere considerati unità minime di intervento urbanistico. Per la loro attuazione, è sempre prescritta la elaborazione e l'approvazione di un progetto completo ed unitario.

#### **Articolo 73 - Perimetri dei tessuti edilizi degli insediamenti urbani**

1. I perimetri dei tessuti edilizi degli insediamenti urbani entro i quali si applica un progetto di dettaglio, sono graficamente individuati dal Regolamento Urbanistico.
2. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio, qualora le indicazioni grafiche del R.U. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.
3. Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del progetto di dettaglio di attuazione vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., ai sensi della L.R. 65/2014 e s.m.i.

#### **Articolo 74 - Aree destinate agli standard urbanistici**

1. Le aree destinate agli standard urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione.
2. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico lo prevede, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del comparto di attuazione, purché in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del comparto di attuazione almeno gli standard relativi ai parcheggi pubblici.
3. Nei casi in cui il Regolamento Urbanistico lo prevede, quando trattasi di zona territoriale omogenea di completamento, la cessione delle aree destinate agli standard urbanistici può essere

sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito, per i vari casi, da apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

#### **Articolo 75 - Iniziativa dei proprietari**

1. I Piani attuativi di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota da tutti i proprietari degli immobili compresi nel relativo comparto di attuazione, i quali, proponendo il progetto di Piano all'approvazione comunale ne richiedono esplicita autorizzazione all'attuazione.
2. In caso di disaccordo fra i proprietari, è data facoltà di iniziativa, per la promozione, ai proprietari di aree e di edifici che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili compresi nel comparto di attuazione, salvo quanto precisato dallo strumento urbanistico vigente. In tal caso i promotori dovranno comunque, nella proposta di Piano, fare salvi i diritti reali degli altri proprietari in base all'applicazione delle norme urbanistiche ed edilizie.
3. I proponenti attueranno il Piano per le quote di loro competenza; sulle restanti parti, in caso di perdurante inerzia dei proprietari, si procederà con interventi sostitutivi. Nel caso di inerzia nell'attuazione di un Piano attuativo di iniziativa privata, il Comune può procedere, nei confronti dei proprietari inadempienti, all'attuazione pubblica delle previsioni del Piano, secondo quanto previsto dall'Art. 23 della L. n° 1150/1942, dall'Art. 13 della L. n° 10/1977 e dall'Art. 28 della L. n° 457/1978.

#### **Articolo 76 - Studio di impatto ambientale – Abrogato Articolo 77 – Valutazione degli effetti Ambientali – Abrogato Articolo 78 – Programma aziendale pluriennale di miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.)**

1. Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) è lo strumento di programmazione economica dell'azienda agricola singola o associata, compilato ed approvato in conformità a quanto previsto dall'art 74 L.R. 65/2014 e s.m.i. modificata e integrata ed al vigente R.U., che mette in evidenza le esigenze di realizzazione degli interventi edilizi o di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale.
2. Gli eventuali interventi di sistemazione ambientale collegati al recupero degli edifici comportanti il mutamento della destinazione agricola di cui all'art. 83 della L.R. 64/2015 e s.m.i., devono prevedere l'individuazione delle aree minime di pertinenza di questi. Detti interventi di sistemazione ambientale dovranno comunque mirare a conservare, ripristinare e tutelare il complesso sistematorio storico e di arredo esistente: le strade, i manufatti e le piante di rilevanza storica e paesaggistica, omogeneamente con la realtà agricolo-ambientale in cui si collocano.

#### **Articolo 79 - Superficie utilizzata di un'azienda agricola**

1. La superficie agricola utilizzata di un'azienda agricola, è la superficie fondiaria complessiva di tutti i terreni agricoli di cui l'azienda abbia la titolarità (per i fini dell'abilitazione edilizia), e che siano sottoposti a gestione tecnico-economica unitaria, al netto dei sedimi catastalmente classificati come improduttivi.
2. Ai fini urbanistico-edilizi, la superficie agricola utilizzata non può comunque risultare inferiore alla minima unità colturale di cui all'art. 2 del D.P.G.R. 5/R/2007 e del P.T.C. Provinciale. La minima unità colturale rappresenta la Unità Minima che consente la realizzazione di nuovi edifici rurali, salvo diversa indicazione del Regolamento Urbanistico vigente.
3. Quando l'azienda agricola è costituita da fondi disgiunti, la consistenza della superficie agricola utilizzata deve essere dimostrata dal Titolare mediante atto unilaterale d'obbligo con vincolo di servitù immobiliare registrata e trascritta.

#### **Articolo 80 – Progetti unitari**

1. I Progetti unitari sono progetti edilizi di carattere unitario dell'intervento e corredati di schema di convenzione tramite i quali il R.U. può essere attuato per intervento diretto con permesso di costruire convenzionato.

2. I P.U. sono obbligatori esclusivamente nelle aree specificate dal Regolamento Urbanistico.
3. I soggetti interessati all'attuazione del P.U. presentano apposita istanza, sottoscritta da tutti i proprietari e corredata dai seguenti elaborati:
  - a) planimetria con individuazione delle aree e delle opere pubbliche da cedere o da asservire all'uso pubblico
  - b) progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria ricomprese all'interno della perimetrazione ed individuate dal Regolamento Urbanistico con allegato computo metrico estimativo;
  - c) schemi preliminari degli impianti tecnici e delle reti tecnologiche con copia della richiesta pareri alle aziende competenti;
  - d) schema di convenzione che deve prevedere impegni e obblighi tra le parti e relative garanzie fidejussorie;
4. Il progetto unitario viene istruito dal servizio comunale competente in Pianificazione Territoriale che provvede nel termine di quarantacinque giorni dalla presentazione all'acquisizione dei pareri della Commissione tecnica interna nonché dei servizi interni interessati attraverso le procedure disciplinate dal regolamento dei servizi interni e del presente R.E. ovvero, ove vi siano coinvolti anche servizi esterni, all'eventuale indizione di conferenza di servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90 e successive modifiche. Qualora non venga ritenuto ammissibile il Progetto Unitario (per carenza del requisito indispensabile della unitarietà dell'intervento o per altra motivata ragione) viene data formale comunicazione agli interessati motivando la propria valutazione.
5. Il rilascio delle concessioni edilizie relative agli interventi edilizi ed alle opere di urbanizzazione è subordinata alla stipula della convenzione da parte di tutti i soggetti proponenti.
6. I termini previsti dalla legge per il rilascio delle singole concessioni decorrono dalla data di stipula della citata convenzione.

## CAPITOLO XVI - PARAMETRI EDILIZI

**Articolo 81 - Edificio, unità edilizia (UE) – Abrogato**  
**Articolo 82 - Unità tipologica, tipologia edilizia- Abrogato**  
**Articolo 83 – Resede – Abrogato**

•

**Articolo 84 - Area di pertinenza - Abrogato**

**Articolo 85 - Insediamento produttivo – Abrogato**  
**Articolo 86 - Edificio residenziale – Abrogato**  
**Articolo 87 - Edificio unifamiliare – Abrogato**  
**Articolo 88 - Unità immobiliare (UI) – Abrogato**  
**Articolo 89 - Abitazione**

1. Si definisce abitazione un'unità immobiliare destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi richiesti dalle norme vigenti per l'uso residenziale. In particolare i requisiti minimi sono fissati dal D.M. 5/7/1975.

1.1. ulteriori requisiti relativi al dimensionamento dei locali abitativi.

La cucina delle abitazioni deve avere una superficie utile non inferiore a mq. 8,00. Qualora, anziché della cucina, venga prevista la realizzazione di un "posto cottura", questo è ammesso purché comunichi con il vano soggiorno mediante una apertura di superficie superiore a mq. 4,00. Ai fini della verifica dei requisiti illuminotecnici e di aerazione, il posto cottura, qualora sia sprovvisto di apertura propria, deve essere computato con il soggiorno.

Ai fini dei requisiti dell'aerazione vengono computate tutte le superfici finestrate apribili compresi i lucernari e gli abbaini.

I bagni degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali; le loro pareti dovranno essere rese impermeabili almeno fino a m. 1,60 dal pavimento.

Nel caso solai inclinati l'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore delle misure di legge; in detti casi, pertanto, la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,20 m.

Nei locali abitabili posti a livello del terreno il piano di calpestio deve essere isolato mediante solaio areato e ventilato.

Qualora uno o più muri perimetrali dei suddetti locali risultassero collocati anche parzialmente sotto la quota del terreno dovrà essere previsto uno scannafosso o una intercapedine areata della profondità massima di 60 cm.

2. Nelle nuove costruzioni l'abitazione, deve sempre essere dotata di spazi accessori di servizio (cantina, soffitta, ripostiglio, ecc.), in misura proporzionata e comunque non inferiore all' 5% del totale della superficie utile SU. Tale dotazione è vincolante nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, e quando preesistente, mentre può essere non vincolante nelle abitazioni monostanza.

**Articolo 90 - Superficie complessiva (SC) - Abrogato****Articolo 91 - Superficie utile (SU) - Abrogato****Articolo 92 - Superficie principale (S.pr.) - Abrogato****Articolo 93 - Superficie accessoria (S.ac.) - Abrogato****Articolo 94 - Pertinenza edilizia - Abrogato****Articolo 95 - Parti comuni condominiali**

1. Nel condominio degli edifici, le parti comuni sono quelle elencate all'Art. 1117 del Codice Civile e quelle come definite all'allegato "A" del D.P.G.R./64R/2013 della Regione Toscana, e costituiscono generalmente superficie accessoria (S.ac.).
2. Tra i locali di servizio in comune, oltre a quelli tecnici, di collegamento e di deposito (in particolare per le biciclette), sono compresi quelli destinati al gioco dei bambini e ad altre varie attività collettive; questi ultimi locali ad uso sociale debbono essere previsti in tutte le nuove costruzioni condominiali che contengano più di sei unità immobiliari residenziali, in misura non inferiore a 2 mq./alloggio, con un minimo di 20 mq.; e non debbono essere collocati né al piano interrato né seminterrato.

**Articolo 96 - Superfetazione edilizia**

1. Si definisce superfetazione edilizia quella parte aggiunta a un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia e la funzionalità dell'area di pertinenza.
2. Per analogia, rientrano fra le superfetazioni edilizie tutte le costruzioni improprie, precarie ed accessorie, anche se disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere comprometta il decoro dell'ambiente.
3. Gli interventi edilizi, devono tendere alla eliminazione delle superfetazioni edilizie, oppure alla loro riqualificazione. Gli strumenti urbanistici, ove del caso, stabiliscono le norme di obbligatorietà dell'eliminazione delle superfetazioni edilizie.

**Articolo 97 - Definizioni particolari**

a. *Altana*. Si definisce altana una loggia rialzata al di sopra del tetto, a guisa di torretta.

1.

2. b. *Chiosco*. Si definisce chiosco un piccolo padiglione indipendente, con funzioni particolari, avente

il perimetro aperto o delimitato da partizioni leggere.

c. *Gazebo*. Si definisce gazebo un chiosco da giardino, aperto su tutti i lati. d. *Pergolato*. Si definisce pergolato una copertura, in genere costituita da vegetazione viva rampicante o materiali vegetali essiccati, a protezione di uno spazio sottostante, prevalentemente aperto sui lati, in rapporto di subordinazione con un'unità immobiliare e destinato, alla sosta, al gioco, ecc.

Per tutte le altre definizioni si rimanda a quanto indicato nell'Allegato "A" del D.P.G.R.64/R/2013 della Regione Toscana.

**Articolo 98 - Involucri leggeri rimovibili**

Gli spazi fruibili delimitati da involucri leggeri e rimovibili, cioè privi di rigidità propria, quali teli, membrane e simili, se hanno un carattere di temporaneità, non rientrano nel calcolo della S.U.L qualora rientranti nelle casistiche di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

**Articolo 99 - Superficie permeabile (SP) – Abrogato** **Articolo 100 - Rapporto di permeabilità (RP)**

Come indicato all'art. 28 del D.P.G.R. 64/R/2013 della Regione Toscana:

1. Si definisce “rapporto di permeabilità” (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf);
2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf);
3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:
  - a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
  - b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.
4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:
  - a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
  - b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
  - c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

## **CAPITOLO XVII - ALTEZZE E DISTANZE**

### **Articolo 101 - Sagoma dell'edificio – Abrogato**

•

### **Articolo 102 - Fronte o prospetto dell'edificio – Abrogato**

### **Articolo 103 - Aperture: luci e vedute**

1. Le aperture degli edifici sono di due tipi: luci e vedute; nei rapporti tra confinanti queste sono regolate, oltre che dalle norme del presente R.E., anche da quelle del Codice Civile L. III, Tit. II, Sez. VII.
2. Per luci si intendono aperture che danno passaggio di aria e di luce ma non permettono l'affaccio; per vedute si intendono aperture che permettono anche l'affaccio, o diretto oppure obliquo o laterale.
3. La presenza di luci sul confine o verso il confine di proprietà, non determina servitù edilizia.

### **Articolo 104 - Pareti finestrate e prospicienti**

1. Si definisce parete finestrata un fronte dell'edificio dotato di una o più aperture, aventi i requisiti di vedute ai sensi dell'Articolo precedente.
2. Si definiscono prospicienti due pareti, di cui anche una sola finestrata, che si fronteggiano interessando l'affaccio diretto di almeno una veduta.
3. Per affaccio diretto, si intende la proiezione ortogonale, della superficie della veduta, rispetto al piano della veduta stessa.

### **Articolo 105 - Altezza interna del locale (AL) – Abrogato**

•

### **Articolo 106 - Soppalco**

1. Si definisce soppalco la superficie praticabile aggiuntiva, rispetto ai piani dell'edificio, ottenuta interponendo in un locale di superficie utile non inferiore a mq.14.00 un solaio orizzontale. La superficie del soppalco non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie utile del locale soppalcato.

2. Almeno uno degli spazi così ottenuti, al di sopra o al di sotto del soppalco stesso deve presentare altezza AL  $\geq$  2,40 m. e, nel caso in cui risulti in tutto o in parte delimitato da partizioni interne verticali (quali pareti, infissi o protezioni) il soppalco, ove la sua altezza sia  $\geq$  a 2,40 m., fa parte della superficie utile, e si aggiunge a quella preesistente.

#### **Articolo 107 - Distanza da infrastrutture viarie (DIV)**

1. Nel caso di distanza da infrastrutture viarie, la distanza DIV dal confine stradale è fissata dagli strumenti urbanistici vigenti in base alla classificazione ed alle caratteristiche della strada stessa. In assenza di tali specifiche indicazioni, i valori da rispettare, in conformità a quanto previsto dal Decreto di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, sono, per i diversi tipi di strada:

Strade extraurbane principali:

- m. 40,00 fuori dai centri abitati (m. 5,00 per le recinzioni),
- m. 20,00 nei centri abitati (m. 0,00 per le recinzioni);

Strade extraurbane secondarie:

- m. 30,00 fuori dai centri abitati (m. 3,00 per le recinzioni),
- m. 10,00 nei centri abitati (m. 0,00 per le recinzioni);

Strade urbane di scorrimento:

- m. 20,00 nei centri abitati (m. 3,00 per le recinzioni);

Strade urbane di quartiere:

- m. 5,00 nei centri abitati (m. 0,00 per le recinzioni);

Strade locali e altre strade non classificate:

- m. 10,00 fuori dai centri abitati (m. 3,00 per le recinzioni),
- m. 5,00 nei centri abitati (m. 0,00 per le recinzioni).

Sono comunque fatti salvi eventuali allineamenti impartiti con prescrizioni tecniche contenute nel titolo abilitativo ovvero contenuti nella visita di controllo prevista nel presente R.E.

2. Per le sole recinzioni aventi le caratteristiche contemplate all'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada (siepi e siepi morte di altezza non superiore a 1 m.), le distanze di cui al comma precedente possono essere ridotte fino a 1 m..

3. Sono fatte salve eventuali indicazioni grafiche degli elaborati del P.R.G. vigente (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico), come pure eventuali prescrizioni tecniche particolari degli Enti di gestione preposti. Nei casi di edifici compresi entro le distanze di rispetto da infrastrutture stradali, ed idrauliche, e incompatibili con queste, la loro eventuale ricostruzione condizionata a N.O. degli Enti di gestione preposti .

#### **Articolo 108 - Riduzione delle distanze dai confini e tra gli edifici**

1) I valori minimi di distanza dai confini e tra edifici previsti dal R.U., per quanto di competenza comunale e fatto salvo quanto prescritto dal Codice Civile, possono essere ridotti per la realizzazione di interventi minori rispondenti a criteri di pubblico interesse, quali:

- a. manufatti tecnologici di pubblica utilità, quali cabine e centraline delle reti di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.;
- b. manufatti di pubblica utilità complementari al sistema della mobilità e dei percorsi, quali sovrappassi, sottopassi, rampe, scale, ecc.;
- c. allestimenti e strutture con funzione segnaletica e informativa, per la sicurezza pubblica e per la gestione dei pubblici servizi;
- d. vani ascensore, cavedii tecnologici, canne fumarie e di ventilazione, e simili adeguamenti tecnicamente indispensabili per il raggiungimento di prestazioni richieste da norme di legge;
- e. adeguamenti tecnicamente indispensabili per la conformità di edifici esistenti alle norme di sicurezza e di prevenzione incendi, di riduzione dei rischi ambientali, nonché di abbattimento delle barriere architettoniche;
- f. volumi tecnici contenenti esclusivamente apparecchiature ed impianti tecnologici, in generale;
- g. costruzioni temporanee;

- h. portici (comprese le pensiline con piedritti), solo al piano terra, sia pubblici che condominiali e privati, vincolati con servitù permanente di pubblico passaggio;
- i. opere di arredo urbano;
- j. opere indispensabili per i fini della protezione civile.

## **CAPITOLO XVIII - INTERVENTI DI CONSERVAZIONE**

### **Articolo 109 - Interventi di conservazione**

Le definizioni degli interventi di conservazione sono contenute negli atti del Regolamento Urbanistico, articolati e distinti secondo diverse condizioni di ammissibilità e secondo la loro diversa localizzazione (“**insediamenti urbani**” o “**territorio aperto**”).

Gli interventi di conservazione sono altresì consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità edilizia, areale o ambientale. I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi devono essere inoltrati al Comune utilizzando gli specifici modelli e producendo i previsti documenti tecnico amministrativi

### **Articolo 110 - Cambio della destinazione d'uso**

1. Sono interventi di cambio della destinazione d'uso di un'unità edilizia o di un'unità immobiliare, quegli interventi che - anche senza comportare l'esecuzione di opere edilizie normate dal presente R.E. - ne modificano l'uso esistente, ovvero quello previsto, con altro uso ammissibile, secondo le classificazioni e con le limitazioni stabilite dagli strumenti urbanistici vigenti.
2. Si considerano come ufficialmente in atto, tutti gli usi risultanti da licenza, permesso, autorizzazione o altri atti e documenti aventi data certa. In assenza o indeterminazione di tali atti la destinazione d'uso è quella risultante da certificato catastale alla data di adozione del Regolamento Urbanistico (2.12.2003).
3. La nuova destinazione di progetto, oltre a dover essere consentita dagli strumenti urbanistici, sarà ammissibile se potrà essere adattata all'edificio esistente nel rispetto di tutte le norme del R.U., del presente R.E., nonché delle altre norme vigenti in materia di igiene e sicurezza delle attività e del lavoro.

## **CAPITOLO XIX – INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE**

### **Articolo 111 - Interventi di trasformazione**

Le definizioni degli interventi di trasformazione sono contenute negli atti del Regolamento Urbanistico, articolati e distinti secondo le diverse condizioni di ammissibilità e secondo la loro diversa localizzazione (“**insediamenti urbani**” o “**territorio aperto**”).

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono altresì consentiti solo previa considerazione integrale dell'unità edilizia, areale o ambientale. I titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi devono essere inoltrati al Comune utilizzando gli specifici modelli e producendo i previsti documenti tecnico amministrativi.

### **Articolo 112 – Tutela delle componenti paesaggistiche ed ambientali**

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ed ogni intervento di trasformazione del suolo, sia riferiti alle UTOE che al territorio aperto, devono essere conformi al complesso delle Norme urbanistiche (Capo I del Tit. III) riguardanti gli aspetti paesaggistici ed ambientali ed alle disposizioni contenute negli atti costituenti il P.R.G. per il rispetto delle prescrizioni e dei limiti agli interventi stessi.
2. Compatibilmente con le specifiche caratteristiche del sito e dell'immobile la progettazione deve comunque privilegiare l'adozione delle misure previste all'art. 22 “Criteri per la bioedilizia” delle Norme Tecniche di cui all'Allegato A al R.U. al fine di raggiungere i requisiti tecnici e le prestazioni stabiliti dall'Amministrazione comunale attraverso regolamenti.

**Articolo 113 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Sono interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, quelli che comportano la realizzazione di opere indispensabili per ottenere la visitabilità, accessibilità od adattabilità, all'interno ed all'esterno degli edifici, con le modalità previste dal D.M. 236/1989 e dal D.P.R. 503/96.

**Articolo 114 - Installazione di impianti tecnologici**

1. Sono interventi di installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici e/o attrezzature esistenti quegli interventi che si rendono indispensabili per garantire il rinnovo, l'adeguamento ed il potenziamento degli impianti stessi, in base alle norme di legge, di sicurezza, di igiene, di compatibilità ambientale, di buona tecnica, e di economicità di funzionamento, e che eccedono le operazioni definibili di manutenzione.

2. Sono compresi negli interventi suddetti anche quelli che comportano la realizzazione di volumi tecnici, purché si tratti di volumi strettamente indispensabili e non utilizzabili altrimenti.

3. Nel caso di insediamenti produttivi, sono compresi fra gli interventi suddetti anche quelli riguardanti impianti industriali, come previsto dalla Circ. Min. LL.PP. n° 1918 del 16/11/1977 e s.m.i., quando tali interventi sono funzionali ai cicli produttivi esistenti, senza aumento di capacità produttiva, né di Superficie utile né di Volume.

**Articolo 115 - Realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati**

1. Sono interventi di realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati quelli volti a dotare gli edifici preesistenti alla data dell'entrata in vigore della L. n° 122/1989 e s.m.i. di parcheggi e/o autorimesse privati ricavandoli nel piano interrato degli edifici stessi o comunque nel sottosuolo dell'area relativa.

2. Negli insediamenti urbani, tali parcheggi interrati sono realizzati ai sensi della L. n° 122/1989 e s.m.i.. Nel territorio aperto le autorimesse interrate sono realizzate nelle modalità di cui al punto 10. dell'art. 38 dell'Allegato A al R.U.

3. Debbono essere come tali progettualmente individuati, e vincolati nella destinazione d'uso al servizio delle unità immobiliari con atto d'obbligo, stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto alla conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di permesso di costruire. La realizzazione di autorimesse all'interno delle UTOE ai sensi della L.122/89 e s.m.i. non comporta aumento di Superficie utile o di Volume.

**Articolo 116 - Demolizione e recupero del sedime**

1. Sono interventi di demolizione e recupero del sedime (definiti F nell'Allegato A al R.U.) quegli interventi che - indipendentemente dalla realizzazione di nuove costruzioni - sono finalizzati a rimuovere manufatti preesistenti, anche per recuperarne il sedime dal punto di vista urbanistico, ambientale e funzionale. Nel territorio aperto gli interventi F comprendono anche le demolizioni di superfetazioni edilizie per l'eliminazione del degrado.

**Articolo 117 - Demolizione e ricostruzione di edificio**

1. Sono interventi di demolizione e ricostruzione quelli che collegano la demolizione di un edificio preesistente alla contestuale costruzione di un nuovo edificio, in conformità alle norme di zona del Regolamento Urbanistico e del Piano attuativo. Il nuovo edificio è a tutti gli effetti considerato come nuova costruzione.

Nel territorio aperto è ammessa la sola ricostruzione di edifici definiti "diruti" secondo quanto previsto ed alle condizioni di cui alla lettera G dell'art. 37 di cui all'Allegato A del R.U.

**Articolo 118 - Modificazione del suolo**

1. Sono interventi di modificazione del suolo gli interventi sul territorio che ne comportano modifiche morfologiche ed altimetriche - quali scavi, reinterri e rilevati - permanenti e significative, o comunque incidenti sulle caratteristiche del contesto.
2. Non fanno parte di tali interventi le modifiche connesse all'attività edilizia né con le attività produttive agricole, né quelle connesse con la coltivazione di cave e torbiere, né quelle connesse con le sistemazioni idrauliche delle acque pubbliche e con il consolidamento della stabilità dei versanti, effettuate dagli Enti competenti.
3. Tali interventi sono ammissibili sempre che sia validato attraverso le risultanze della apposita relazione idrogeologica firmata da un Tecnico abilitato.

**Articolo 119 - Depositi a cielo aperto**

1. Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi possono essere collegati ad una specifica attività insediata, oppure costituire attività autonoma.
2. Non fanno parte di tali interventi le discariche pubbliche e quelle normate dal D.lg. n° 22/1997.
3. Tali interventi corrispondono a quelli di cui all'Art. 134, comma 1, lett. e), della L.R. N° 65/2014 e s.m.i. e sono sottoposti a:
  - permesso di costruire oneroso, nella generalità dei casi;
  - permesso di costruire gratuito, nei casi previsti dalla legge.

**Articolo 120 – Manufatti temporanei – Abrogato**

•

**Articolo 121 - Recinzioni, passi carrabili e rampe**

1. Recinzioni, passi carrabili e rampe carrabili, di qualunque tipo, quando riguardano una sede stradale, sono regolati da quanto contenuto nel Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada.
2. Le recinzioni, salvo quanto diversamente previsto nel R.U., sono consentite con una altezza non superiore a m. 1,50, a meno che un'altezza maggiore sia richiesta da specifiche norme di sicurezza ovvero per ricostruzione di recinzioni di edifici storici eventualmente demolite ma delle quali possa essere fornita testimonianza certa.
3. Nei centri urbani, a confine di strade prive di marciapiede, le recinzioni degli edifici dovranno rispettare una distanza dalla carreggiata di progetto non inferiore a m. 1,50, ed, in corrispondenza degli incroci, uno smusso circolare di raggio non inferiore a m. 2,00. In tal caso l'area dell'arretramento è computabile come urbanizzazione primaria.
4. In corrispondenza dell'accesso, le recinzioni devono prevedere gli allestimenti necessari per installare numero civico, campanelli, cassette postali, contatori d'utenza e quant'altro occorra all'allacciamento dell'immobile recintato.
5. In corrispondenza di strade extraurbane di qualunque tipo e di strade urbane di scorrimento di tipo D, i passi carrabili debbono prevedere l'arretramento di almeno 5 m. dell'accesso di recinzione con i relativi raccordi svasati, in modo da consentire la sosta fuori dalla sede stradale di un veicolo del tipo a cui il passo carrabile è destinato. In altri tipi di strade urbane, tale arretramento, quando sia presente un dispositivo di movimento automatico del cancello, può essere ridotto per comprovate esigenze tecniche, previa autorizzazione dell'Ente proprietario, ai sensi del 4° comma dell'art. 46 D.P.R. n° 495/92 modificato e integrato con D.P.R. n° 610/96.
6. In presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrabili debbono disporre di un tratto piano di almeno 4 m. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale. Le stesse rampe d'accesso dovranno avere una pendenza non superiore al 20%.

**Articolo 122 - Opere cimiteriali**

1. Gli interventi riguardanti opere funerarie e cimiteriali sono regolati dalla specifica autorizzazione amministrativa, nel rispetto del Regolamento comunale di polizia mortuaria.
2. Nel caso di opere di edilizia funeraria gentilizia di maggiore importanza è richiesto il permesso di costruire gratuito.

**Articolo 123 – Impianti di distribuzione di carburante**

1. Gli interventi riguardanti distributori di carburante sono regolati da specifica disciplina in materia, dalla definizione tecnico-funzionale delle strade ai sensi del Nuovo Codice della Strada e relativo regolamento di esecuzione nel caso di edificazione di fabbricati per attività connesse alla distribuzione di carburanti, nonché dai relativi strumenti di pianificazione settoriale.
2. Gli interventi riferiti a detti impianti sono sottoposti a:
  - segnalazione certificata di inizio attività, per quanto riguarda le sole apparecchiature di erogazione e di pre-pagamento;
  - permesso di costruire oneroso, per tutti i nuovi impianti e per le modifiche comprendenti anche le pensiline, lo spogliatoio, i servizi igienici, nonché eventuali fabbricati complementari (officina, magazzino, ecc.) dotati di SU.

**Articolo 124 - Occupazione di suolo pubblico**

1. Gli interventi di occupazione di suolo pubblico sono disciplinati dal D.L. n° 285/1992 e dal D.Lg. n° 507/1993, a seconda della classificazione del Comune, ed in conformità a quanto disposto nel Regolamento Comunale per l'applicazione della Tassa Occupazione Spazi ed Aree Pubbliche.
2. Tali interventi, con o senza la presenza di manufatti e/o impianti, sono di due tipi:
  - permanenti, quando l'occupazione è preordinata a una durata non inferiore a un anno;
  - temporanei, quando l'occupazione è preordinata a una durata inferiore a un anno.
3. Fermo restando il pagamento della tassa relativa, detti interventi sono sottoposti a:
  - permesso di costruire, quando trattasi di occupazione permanente,
  - autorizzazione, quando trattasi di occupazione temporanea.

**Articolo 125 - Impianti di pubblicità o propaganda**

1. Gli impianti di pubblicità o propaganda su suolo pubblico o privato, sono disciplinati, ai sensi del D.P.R. n° 495/1992 e del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada, nonché dal relativo Piano Generale per gli impianti pubblicitari e pubbliche affissioni, che ne prevede la casistica e le tipologie.
2. In ogni caso, gli impianti dovranno rispettare il limite minimo di distanza dal confine stradale pari a m. 1.
3. Tali interventi non costituiscono attività edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i. , fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché quella dell'Ente proprietario della strada.

## PARTE III

### REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI

*Qualora le norme del presente Regolamento confliggano con Leggi e Regolamenti di carattere nazionale o regionale, quest'ultime sono sempre da considerarsi prevalenti.*

#### Articolo 126 - Oggetto e contenuti

1. Le prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio hanno una formulazione di tipo “esigenziale”, cioè sono basate sul riconoscimento delle esigenze generali che gli edifici e gli spazi esterni debbono soddisfare; fatti salvi i casi specifici in dipendenza di particolari destinazioni d’uso.
2. Le prescrizioni riguardano i requisiti tecnici ed i relativi livelli di prestazione richiesti, per i diversi edifici, per le loro parti e per gli spazi esterni, al fine di soddisfare le esigenze riconosciute per le attività a cui sono normalmente destinati.
3. I requisiti e le relative prestazioni richieste, pertanto, sono sempre riferiti contestualmente:
  - ai sottosistemi ambientali in cui l’edificio o lo spazio è articolato;
  - alle componenti tecnologiche di cui l’edificio è costituito;
4. Per requisito tecnico si intende la specifica condizione tecnica ed estetica che soddisfa un’esigenza riconosciuta. I requisiti sono suddivisi nelle due categorie, dei requisiti **obbligatori** e dei requisiti **raccomandati**.
5. Per prestazione dell’opera si intende il livello minimo di soddisfacimento di un requisito richiesto; per gli edifici, in taluni casi, la prestazione può essere differenziata da quelli preesistenti rispetto a quelli nuovi.
6. Nel caso di beni sottoposti a vincolo di tutela, la prestazione si intende richiesta nei limiti consentiti dal rispetto del vincolo stesso.
7. Le prescrizioni tecniche verranno aggiornate attraverso i lavori di una **conferenza permanente** tra Pubblica amministrazione e le categorie professionali ed imprenditoriali che operano nel settore dell’edilizia al fine di stimolare ed indirizzare l’attività della Pubblica Amministrazione verso comuni obiettivi di efficacia della gestione del processo edilizio ed urbanistico. La composizione ed il funzionamento della Conferenza saranno disciplinati da specifico atto del Consiglio Comunale

### CAPITOLO XX – REGOLE GUIDA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL’ESTERIORE ASPETTO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI

#### Articolo 127 - Regole guida

1. Le presenti Regole guida, fanno parte integrante delle Norme Tecniche di cui all’Allegato A al R.U. e forniscono ulteriori indicazioni, prescrizioni e metodi di esecuzione degli interventi edilizi di conservazione e recupero delle facciate e degli spazi esterni degli edifici, con lo scopo di giungere ad un corretto ed omogeneo risultato in termini di riqualificazione dell’aspetto estetico e del decoro, indicando per ogni singolo elemento od oggetto di facciata, i materiali, i colori e le forme da impiegarsi.

Le Regole guida non sono in contrasto con le Norme Tecniche degli strumenti urbanistici generali vigenti, anzi puntualizzano gli interventi relativi al decoro dell’aspetto esterno degli edifici. Nel caso di eventuale discordanza, prevalgono quelle del R.U.

Ai fini delle presenti regole guida sono da intendersi edifici di valore storico e di interesse paesaggistico ambientale gli edifici ed i complessi edilizi situati negli insediamenti urbani classificati T1, T2 e T3 e gli edifici ed i complessi edilizi situati nel territorio aperto classificati S1, S2 ed S3. Per detti edifici i presenti requisiti sono **obbligatori**.

2. Il Sindaco, qualora gli elementi già esistenti (decorativi, tecnologici, architettonici e l’oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo) presentino un aspetto degradato e comunque non

decoroso, ne ordina il ripristino, da eseguirsi secondo le presenti regole guida, fissando un congruo termine per l'esecuzione ed applicando le sanzioni previste dalla legislazione vigente.

3. Gli elementi non totalmente incongrui rispetto alle caratteristiche tipologiche degli edifici e al contesto (colore delle facciate, elementi architettonici, decorativi, tecnologici e oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale e di arredo) possono essere mantenuti, purché vi sia stato idoneo titolo abilitativo, fino alla realizzazione di nuovi interventi o alla modifica o sostituzione degli elementi stessi. In caso di nuovi interventi, anche parziali, saranno oggetto di revisione tutti gli elementi relativi alle parti omogenee degli edifici (coperture, facciate, finiture, impianti tecnologici, elementi di arredo, segnaletica).

### **Articolo 128 - Definizione degli elementi degli edifici e modalità di intervento**

La normativa viene divisa per parti omogenee a significare che, per ogni intervento relativo ad una parte omogenea, tutti gli elementi che la compongono devono essere presi in considerazione globalmente. Pertanto nel caso di richiesta di restauro globale di facciata, sostituzione di un singolo oggetto o progettazione ex-novo, tutti gli elementi incongrui della stessa parte omogenea devono essere rimossi.

Le parti omogenee sono illustrate nei seguenti articoli:

128.1. Coperture

128.2. Superfici di facciata

128.3. Elementi di finitura

128.4. Impianti tecnologici

128.5. Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale o di arredo

128.6. Segnaletica ed affissioni

#### **Articolo 128.1 - Coperture**

Nel presente articolo, riguardante la parte omogenea relativa alle coperture, vengono normati gli elementi che la compongono, illustrati ai seguenti punti:

##### **a) Manto di copertura**

Per tutti gli edifici il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con le Norme Tecniche del R.U. che prevedono l'impiego esclusivo di tegole in laterizio ed in particolare modo: tegole piane e coppi, impiegati con la disposizione cosiddetta alla toscana, composta da filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi.

##### **b) Canne fumarie e torrini esalatori**

Tutti i nuovi comignoli e relative canne fumarie devono essere realizzati in conformità con le norme UNI-CIG di riferimento al momento vigenti e devono essere condotti al di sopra delle coperture degli edifici salvo deroghe di legge. Ogni intervento di manutenzione o ripristino di impianti esistenti deve ricondurre gli stessi al rispetto delle norme UNI-CIG di riferimento al momento vigenti privilegiando in ogni caso la tutela della salute ed il rispetto dell'ambiente.

Per tutti i comignoli nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali è obbligatorio il restauro conservativo; se ciò non fosse possibile documentare, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

In questo caso eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di tutela ambientale.

Per la costruzione di nuovi comignoli è obbligatorio l'uso di forme e materiali tradizionali. Sono da escludersi pertanto canne fumarie e comignoli in materiali diversi dal mattone faccia a vista, che comunque deve essere materiale di recupero, e del laterizio intonacato. L'eventuale intonaco della canna fumaria, da stendersi esclusivamente su superfici non faccia a vista, deve essere dipinto dello stesso colore della facciata.

È altresì consigliabile un conveniente raggruppamento dei comignoli, ed inoltre, in caso di nuovo posizionamento, le canne fumarie devono, per quanto è possibile, essere collocate ad una distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

I torrini esalatori devono riproporre le forme ed i materiali dei comignoli. È normalmente vietato costruire canne da fumo applicate alle parti visibili dello spazio pubblico; potranno essere previste soluzioni esterne anche non tradizionali purché inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

#### **c) Abbaini e lucernari**

Per tutti gli abbaini, nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro conservativo, se ciò non si potesse documentare, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentibili previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano.

Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento dell'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale.

In ogni caso, a tale riguardo, dovrà essere valutata la localizzazione anche attraverso una preventiva documentazione fotografica ripresa al vertice dei coni ottici più significativi.

Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio delle parti vetrate.

#### **d) Antenne televisive e paraboliche**

Le antenne televisive e paraboliche in numero non superiore ad una per ogni unità edilizia (art.81) devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza dal filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto.

È consigliabile, quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva e parabolica sulla falda interna del tetto, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via, comunque sempre fuori da coni ottici significativi.

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

Nel territorio aperto è consigliabile l'installazione dell'antenna parabolica "a terra" e fuori da coni ottici significativi.

Le antenne paraboliche devono essere di colore "rosso mattone".

#### **e) Gronde**

Gli aggetti di gronda in tutti gli edifici nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferibili a tecniche tradizionali, devono essere trattati con criteri di restauro conservativo.

Se ciò non fosse possibile, possono essere ricostruite previa attenta analisi, seguendo le forme, l'aggetto e le tecniche costruttive tradizionali.

In particolare è escluso, in modo categorico, l'uso di elementi costruttivi non tradizionali come:

- travetti di cemento precompresso (anche se dipinti) in luogo dei quelli in legno
- legname perlinato in luogo del tradizionale tavolato
- tavelloni forati o solettine di c.a. (anche se intonacati) in luogo del tradizionale laterizio pieno

Inoltre le mensole e le cornici di gronda in materiale lapideo devono essere sempre restaurati; è ammessa la sostituzione parziale, solo in casi eccezionali debitamente documentati, con nuovi elementi della stessa forma, dello stesso materiale e della stessa colorazione.

#### **f) Canali di gronda e pluviali**

I canali di gronda e le calate dei canali di gronda dovranno essere realizzati in rame, non è consentita la lamiera opportunamente verniciata.

È da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e della lamiera zincata non verniciata.

I canali ed i pluviali dovranno avere uno sviluppo circolare, consono alle tradizioni del luogo, si esclude quindi lo sviluppo quadrato o rettangolare, e riproporre secondo i moduli della tradizione, rosoni, gocciolatoi, sifoni e antefisse decorative.

Il posizionamento dovrà essere oggetto di particolare studio in relazione all'importanza dell'edificio ed in ogni caso alla partitura compositiva della facciata.

Di norma i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue.

I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata se non per comprovate esigenze funzionali, e comunque, non devono occludere alla vista particolari architettonici e decorativi, in presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando comunque l'assialità.

Se prospicienti una pubblica via, la parte terminale del pluviale dovrà essere di ghisa o posizionata sotto traccia per metri 2,20 e raccordata alla fognatura comunale.

#### **g) Pannelli solari, impianti di condizionamento ed altri impianti tecnologici**

Pannelli solari. Negli edifici storici classificati T1, T2, T3, S1 e S2 nel Regolamento urbanistico è ammessa l'installazione di pannelli solari esclusivamente sulla falda interna del tetto, e comunque sempre fuori da coni ottici significativi.

Negli edifici localizzati nel territorio aperto, inclusi i tipi S1 e S2, è ammessa l'installazione a terra.

Nei manufatti accessori pertinenziali è ammessa l'installazione sulle coperture, ferma restando l'esclusione dei tetti visibili dai coni ottici significativi.

Le dimensioni degli impianti devono essere correlate al fabbisogno energetico dell'edificio servito.

Impianti di condizionamento. È vietata l'installazione degli apparati scambiatori di calore all'esterno degli edifici (facciate e balconi) e delle coperture.

In deroga al principio sopra enunciato è ammessa l'installazione di impianti in facciata negli edifici recenti (ad esclusione dei tipi classificati T1, T2, T3, S1, S2 nel RU) se dotati di accorgimenti atti a mascherare gli stessi con opere di arredo coerenti con l'impianto architettonico dell'edificio.

È sempre ammessa negli edifici recenti la realizzazione di aperture di piccole dimensioni atte a posizionare prese d'aria per lo scambio di calore e lo smaltimento della condensa; la realizzazione di aperture nei termini suddetti è ammessa anche nelle facciate secondarie degli edifici storici.

Nei casi di nuova edificazione o ristrutturazione edilizia il progetto dovrà prevedere la predisposizione impiantistica con idonea integrazione nell'organismo edilizio, affinché l'impianto non sia visibile all'esterno. Le disposizioni di cui sopra valgono anche per l'installazione in facciata, di cui al successivo art. 128.2.

#### **Articolo 128.2 - Superfici di facciata**

La parte omogenea relativa alle superfici di facciata è così suddivisa:

##### **a) Intonaci**

L'intervento di risanamento degli intonaci di facciata dovrà privilegiare la conservazione mediante pulitura e consolidamento degli intonaci storici esistenti a base di malta di calce. Le eventuali integrazioni dovranno essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghe a quelle originali da conservare. In tali casi a seconda dell'importanza dell'edificio e su richiesta degli uffici preposti è prevista una preliminare ed approfondita indagine chimico-fisica dell'intonaco originale.

Qualora non fosse possibile il recupero in modo documentato degli intonaci esistenti e sempre che i medesimi non siano decorati, questi dovranno essere ripristinati con tecniche e materiali tradizionali.

Il rifacimento totale o parziale degli intonaci di tutti gli edifici storici non deve quindi assolutamente prevedere l'uso di malta cementizia e di malta a base di calce idraulica artificiale, è inoltre vietata la realizzazione di intonaci o rivestimenti plastici di qualsiasi genere.

Nel caso in cui si decida procedere alla demolizione degli intonaci, nel conseguente rifacimento è consigliabile stendere l'intonaco in tre strati secondo le modalità e la composizione illustrate nella guida pratica delle tecniche di restauro delle facciate.

In ogni caso è obbligatorio l'impiego di malta per intonaco composta da leganti tradizionali (calce idraulica naturale e grassello di calce) e sabbia.

Non è consentito di norma ridurre a faccia a vista edifici che si presentino attualmente intonacati, mentre in presenza di edifici con assenza totale di intonaco dovrà essere opportunamente valutata l'opportunità, soprattutto in termini di contestualità, di un ripristino dell'intonaco, anche in presenza di documentata esistenza in origine e comunque l'eventuale ripristino dovrà impiegare materiali, granulometrie e tecniche della tradizione come precedentemente illustrato.

È sempre obbligatorio, nel caso di manutenzione e ripristino degli intonaci, che l'intervento sia realizzato su tutti i prospetti dell'unità edilizia, anche se di proprietà diverse, visibili dalla pubblica via, compresi altresì le fronti delle canne fumarie e dei comignoli, purché concepite per essere intonacate. In nessun caso è consentito che il ripristino della superficie parietale originariamente intonacata rimanga a vista, senza essere dipinta secondo le modalità illustrate al seguente punto c).

Laddove esistano lavorazioni plastiche, realizzate in intonaco e caratterizzate da una trama facilmente leggibile come cornici orizzontali o di aperture, fasce marcapiano, finto bugnato, lesene, ecc., non potranno essere sostituite da materiale lapideo.

Pertanto, nel caso di lacune, è obbligatoria la ricomposizione che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo della trama, usando malta composta dagli stessi componenti di quella originale e servendosi di appositi modini dal profilo identico alle modanature esistenti e con le modalità consigliate nella guida pratica per il restauro delle facciate.

In assenza del bugnato al piano terra, l'intonaco deve essere steso fino alla quota del piano stradale.

Nel caso in cui la partita compositiva orizzontale dell'edificio lo permetta per la presenza di fasce marcapiano, è consentito, per il solo piano terra, in presenza di umidità di risalita, l'uso di intonaci aeranti di malta idraulica naturale, mentre è vietato l'uso di intonaci, sia pur aeranti ma a base di cemento.

L'intervento di risanamento e di rifacimento degli intonaci dovrà avere cura di recuperare e di evidenziare i vecchi numeri civici, le targhe stradali, le lapidi commemorative ed indicative, i ferri battuti e quant'altro particolare costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio.

È vietato invece evidenziare in facciata la presenza di elementi strutturali, come archi di scarico, pietra da taglio, con valore prettamente strutturale, e travi in legno o altro.

L'evidenziazione o la rimessa in pristino di particolari rilevanti, anche non coevi all'architettura, è consentita previa autorizzazione, derivante da un approfondito esame analitico delle soluzioni proposte.

#### **b) Rivestimento di facciata - Particolari architettonici - Decorazione plastica**

Nel restauro di facciata è fatto obbligo evidenziare e restaurare gli elementi decorativi e i particolari architettonici in materiale lapideo o fittile in origine a vista come: cornici lisce o modanate, fasce marcapiano, lesene e capitelli, stipiti e frontespizi delle aperture, mensole dei balconi, bugnati ecc.; e le decorazioni plastiche a carattere religioso o profano sia emergenti dalla facciata sia alloggiate in nicchie o edicole.

Per tutte le parti in origine a faccia a vista della facciata è consentita solamente una lieve pulitura, mediante opportuni lavaggi, mentre è vietato l'uso di ogni genere di sabbiatura.

È altresì vietato intonacare o tinteggiare i mattoni faccia a vista e le pietre naturali costituenti decorazioni di facciata, salvo documentati casi di preesistenze.

Di conseguenza, qualora si tratti di edifici in origine a faccia a vista, o comunque ormai storicizzati, gli eventuali interventi di integrazione e ripristino di elementi mancanti o gravemente deteriorati dovranno essere realizzati col metodo del cucì scuci, usando analoghi materiali, simili agli originali, per dimensione, forma e colore, e adoperando nelle connessioni una malta analoga per composizione a quella originale, i giunti inoltre dovranno essere lavorati con le stesse modanature e alla stessa stregua di quelli originali.

Per le parti lapidee a vista è consentito il consolidamento, l'eventuale tassellatura e sostituzione per parti. In casi eccezionali e comunque per particolari architettonici non di grande pregio artistico, è prevista, previa specifica autorizzazione, la integrazione di lacune parziali a mezzo di stucco di calce di polvere di marmo. In ogni caso è basilare riproporre il cromatismo e la patina delle parti lapidee originali.

L'intervento di restauro delle facciate deve prevedere inoltre l'eliminazione di una eventuale balza di rivestimento recente di marmo o altro materiale non pertinente con l'impianto originale, che copre il supporto murario.

Nel restauro di facciata non è consentita la apposizione di soglie, e davanzali in materiale incongruo; è consentita la formazione di copertine in rame a protezione di parti aggettanti delle facciate.

### c) **Coloriture e tinteggiature**

Tutti i prospetti intonacati degli edifici compresi quelli laterali ed interni e quelli emergenti dalle coperture, e le canne fumarie intonacate, vanno tinteggiati.

La tinteggiatura negli edifici storici, dovrà essere eseguita di norma con tecniche tradizionali. In principal modo sono consigliate le tecniche ad affresco a calce.

È categoricamente vietato l'uso delle pitture lavabili, ancorché traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola, tipo sovrintonaci plastici (graffiati in genere).

È altresì sconsigliato l'uso di intonaci colorati in pasta, ad eccezione di piccole parti eseguite ad integrazione di intonaci originali coevi all'architetture e preventivamente fissati e puliti.

Nel caso di edifici del '900, e solo in questi casi, ferme restando le indicazioni e le limitazioni precedenti, potrà altresì essere utilizzata una tinteggiatura a base di silicati, purché stesa a velatura e non coprente.

I colori dovranno essere terre naturali riconducibili alla gamma naturale delle "terre di Siena".

Il Servizio Tecnico comunale tiene a disposizione la tavolozza dei colori di riferimento.

Ad ogni buon conto il colore da impiegarsi, di norma, viene scelto in relazione alle tracce di coloritura reperibili sulle facciate e pertanto, salvo documentazione comprovante la tinteggiatura dell'impianto originario, si dovrà provvedere ad una accurata analisi stratigrafica delle superfici esterne della muratura. Valutando al contempo l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

In linea generale tutti i progetti di restauro e ripristino di facciata dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi e tecnologici (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, canali di gronda e pluviali ecc.).

In presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica, nel quale caso il colore dovrà essere riproposto, nelle parti mancanti, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

a) quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc., si interverrà di norma con più colori distinti, anche se i corpi di fabbricato risultano essere di un'unica proprietà.

b) quando al contrario l'edificio risulta disaggregato o meglio frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante tipologia originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

La presenza di decorazione o di tracce di decorazione pittorica, anche se non giacenti su edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39, comporta la segnalazione alla competente Soprintendenza, per concordare le operazioni più idonee al restauro.

Nel caso di decorazioni pittoriche di facciate riproducenti finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi interni o esterni, cantonate in bozze, lesene ecc. che presentino lacune, ma dove sia ugualmente ricostruibile il modulo costitutivo, si dovrà, di norma, procedere ad una integrazione nelle forme dimensioni e tecniche pittoriche che dovrà interessare l'intero modulo costitutivo dell'apparato decorativo.

In caso di edifici che, allo stato attuale, non presentino idonee riquadrature cromatiche, o non ne presentino affatto, potrà consentirsi la realizzazione di fasce intorno alle aperture marcapiano e marca affaccio, previa predisposizione di un progetto pittorico riferito alla tavolozza dei colori predisposta dal Servizio Tecnico comunale, che potrà prevedere anche, in alcuni casi, l'impiego degli ossidi al posto delle terre minerali naturali.

### **Articolo 128.3 - Elementi di finitura della facciata**

Gli elementi di finitura della facciata sono illustrati ai punti:

#### **a) Serramenti interni ed esterni**

Nel caso di rifacimento dei serramenti d'oscuramento esterni, dovranno essere mantenuti invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale a persiana, uniformandole, se di foggia diversa.

Il materiale da impiegarsi è solamente il legno verniciato con vernici non trasparenti.

È escluso in modo categorico l'uso di persiane avvolgibili, di qualsiasi natura e materiale, le quali vengono tollerate solo se previste fin dall'impianto dell'edificio.

Non è ammesso l'uso esterno di veneziane.

È altresì vietato l'uso di infissi esterni nelle finestre del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno. In questo caso è ammesso solo l'uso di scuretti posti sull'infisso interno e, se possibile, le persiane scorrevoli su rotaie in metallo poste in facciata.

Nel quadro di un restauro di facciata dovrà essere prevista la rimozione degli infissi incongrui tramite conseguente sostituzione con infissi tradizionali.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'uso della ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non più riutilizzabili, dovranno prendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

In tutti i casi gli esterni dovranno essere dipinti con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali, o in mancanza di queste, si dovrà procedere alla scelta dei tre colori tradizionali: verde, marrone e grigio, diversificati nelle varie tonalità come illustrato nella tavolozza del colore.

Comunque in tutti i casi la colorazione degli infissi dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata.

È inoltre obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima tinta e tonalità.

Nel caso di restauro globale di facciata dovrà essere attentamente valutata l'opportunità dell'impiego di serramenti esterni, se non già esistenti, che comunque è vietata in edifici di particolare interesse storico che non ne prevedevano all'origine l'uso.

È consigliata l'installazione di vetro camera, per migliorare la coibenza termica all'interno dell'edificio ed è sconsigliato l'uso di doppie finestre che, comunque è da escludersi nel caso di apposizione a filo esterno di facciata.

L'infisso interno dovrà essere normalmente in materiale ligneo del tipo a telaio, generalmente a due battenti scompartiti a più luci; nel caso di installazione di vetro camera, potrà essere sostituito da altro, riproponente le stesse forme, eccetto logicamente lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera. Potrà essere consentito in casi eccezionali l'uso di serramenti in ferro da verificarsi su progetto specifico e per situazioni particolari.

Per l'infisso interno (finestra) è obbligatorio l'uso del legno dipinto con colore marrone, il legno verniciato con venatura a vista.

In ogni caso tutte le aperture della facciata, ad eccezione del piano terra, dovranno presentare finestre omogenee, per forma e colorazione.

Sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni delle luci del tipo "inglese".

#### **b) Porte - Portoni - Vetrine**

Costituendo elemento essenziale dell'immagine degli edifici, gli interventi su porte, portoni e vetrine dei negozi devono presupporre una particolare attenzione.

Dovrà essere pertanto obiettivo principale la medesima salvaguardia di porte e portoni di legno. Perciò in caso di porte e portoni in legno ben conservati è consentita la sola manutenzione. Nel caso invece di infisso di legno estremamente degradato dovrà essere di norma prevista la sostituzione con un infisso di tipo tradizionale.

La colorazione degli infissi di porte e portoni, fermo restando il concetto di recupero del colore originale e della integrazione cromatica della intera facciata, può diversificarsi da quella degli infissi di finestre e porte finestre dei piani superiori.

In ogni caso, in presenza di interventi di restauro di facciata, dovranno essere rimossi gli infissi esterni realizzati recentemente in lega leggera e quant'altro incongruo per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio.

Nelle aperture storicizzate, non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri di diverso materiale salvo casi di trasformazione complessiva comunque da valutarsi di volta in volta; nelle aperture non coeve all'architettura o comunque non storicizzate può essere autorizzata l'installazione di infissi esterni in ferro purché di colore armonizzato con la facciata per il sostegno delle vetrate di chiusura.

Di norma le chiusure sono realizzate, in questo caso con soli vetri di sicurezza o antisfondamento, sono comunque esclusi vetri a specchio e le suddivisioni del tipo "all'inglese".

È tollerata, se regolarmente autorizzata, la presenza di serrande preesistenti, mentre non è ammessa l'installazione ex-novo.

Pertanto nel caso di restauro globale di facciata si dovrà procedere alla rimozione delle serrande incongrue.

Può essere prevista l'installazione, solo per motivate ragioni di funzionalità, di serrande di sicurezza avvolgibili, esclusivamente del tipo a maglia verniciata con colori analoghi agli infissi della vetrina. Sono in questo caso tassativamente escluse le serrande a fascioni continui di lamiera, così come i cancelletti retraibili.

Per quanto attiene alle vetrine il concetto guida ha come obiettivo la massima salvaguardia delle tipologie tipiche di particolari periodi storici.

Pertanto per le vetrine riconducibili a stili di periodi significativi, è prevista la sola manutenzione e l'eventuale sostituzione per parti con forme, dimensioni e colori analoghe a quelle originali.

Le nuove vetrine, quando non esista il portone ligneo, dovranno essere arretrate generalmente a filo della parete interna in modo da permettere l'apertura del portone sull'imbotte, dovranno essere arretrate dal filo esterno della facciata di almeno una testa di mattone (circa 13 cm) e dovranno impiegare materiali consoni all'immagine storica come precedentemente descritto per gli infissi esterni, in ogni caso le vetrine di uno stesso esercizio dovranno uniformarsi con tutte le aperture degli edifici anche se di proprietà diverse.

#### **c) Grate - Ringhiere - Cancelli - Cancellate - Ferri battuti**

Tutti gli elementi in ferro battuto di rifinitura della facciata costituiscono fattore essenziale dell'immagine degli edifici, pertanto si dovrà rivolgere particolare attenzione alla massima salvaguardia.

È fatto divieto assoluto quindi di rimuovere grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi ecc., per i quali di norma è consentita la sola manutenzione.

È prevista, in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma dovrà essere naturale, e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

#### **Articolo 128.4 - Impianti tecnologici**

Gli impianti tecnologici vengono divisi in due categorie:

- pubblici
- privati

Per impianti tecnologici pubblici si intendono i cavi relativi alla rete elettrica e telefonica e le tubazioni della rete del gas e dell'acqua di seguito illustrati.

Per impianti tecnologici privati, di seguito illustrati, si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne televisive, i pannelli solari e le pompe di calore.

#### **a) Cavi elettrici - Fili telefonici - Tubazioni del Gas e dell'acqua**

Nel caso di restauro di facciate è doveroso riordinare in modo organico i cavi della rete elettrica e telefonica se esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi.

Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà: per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
- percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
- Comunque è tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista.
- In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche;
- realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici dell'Enel, della Telecom, del Gas e dell'Acquedotto un riordino globale delle reti distribuite concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti.

Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, se ciò non fosse previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggio, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e in casi eccezionali, sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

Sulla facciata prospiciente la pubblica via è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm. dalla quota del piano stradale.

La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura. Il contatore del gas di norma deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio.

Se ciò non fosse possibile è tollerata l'installazione in facciata in una apposita nicchia opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata, secondo le norme indicate:

Gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale se posti su facciate a vista o colore della facciata se su facciate intonacate;

Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio, se ciò non fosse possibile, è consentibile l'installazione in facciata in una apposita nicchia ordinatamente allineata con quella del gas e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata secondo le norme su indicate che deve essere dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

#### **b) Impianti tecnologici privati**

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

L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non sugli stipiti lapidei.

Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata, ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. È altresì consigliabile l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera.

Queste apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici. È consigliato l'uso del dell'ottone e del bronzo.

È vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata o sui balconi.

È tollerata, solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine ed in ogni caso l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno.

Sono altresì vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per i camini o caldaie, nonché fori per l'esalazione dei fumi e i fili della rete televisiva.

#### **Articolo 128.5 - Oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale**

L'insieme degli oggetti legati allo svolgimento delle attività commerciali, costituisce elemento fondamentale per la riqualificazione dell'immagine urbana.

La loro organizzazione deve perciò rientrare nel progetto di restauro del fronte edilizio prospiciente la pubblica via.

Nel caso perciò che l'intervento contempra la sola sistemazione dei seguenti elementi: Insegne, Targhe, Tende frangisole, Illuminazione privata a servizio dei negozi e Contenitori distributivi ed espositivi, esso dovrà avere come quadro di riferimento l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche-decorative dell'edificio.

Per ambiti urbani unitari, rappresentati da piazze, slarghi, o porzioni di vie, comunque da parti urbanistiche morfologicamente omogenee, si tenderà a privilegiare interventi che affrontino in modo coordinato la progettazione e la sistemazione degli elementi di arredo, particolarmente connessi all'oggettistica legata a funzioni di tipo commerciale.

Questi progetti potranno essere d'iniziativa pubblica o privata, in questo caso promossi da associazioni o gruppi di esercenti o società.

##### **a) Insegne**

Premesso che le insegne relative agli esercizi commerciali esistenti da tanto tempo devono essere conservate sotto il profilo formale, negli esercizi soggetti a nuova sistemazione, le insegne, sia luminose, che non luminose, assumeranno andamento interno rispetto al piano di facciata con la sola collocazione all'interno dei vani delle porte, portoni e vetrine o in sub-ordine, ma solo in casi eccezionali, e dopo attenta analisi, nei fori delle finestre del piano terra di esclusiva pertinenza del negozio.

L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio in corretta ortografia ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza.

L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto.

Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento.

Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale.

Le lunette sovrapposte o finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sginci laterali delle aperture.

Sono di norma vietate le insegne addossate al muro e, in maniera categorica, quelle affisse "a bandiera".

Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore.

Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.

Sono di norma escluse le insegne adesive sugli infissi di facciata.

#### **b) Targhe indicanti arti, mestieri e professioni**

Non è di norma consentita la collocazione di targhe indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici; se non derivante da obblighi di legge.

Per le targhe di cui sia prevista l'apposizione per l'obbligo del "Regolamento di attuazione del testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" approvato con D.P.G.R. 23 Aprile 2001 n° 18R, la loro apposizione potrà essere autorizzata a condizione che la suddetta targa sia realizzata in bronzo di dimensione non superiore a cm. 15 per 20 e che dovrà contenere esclusivamente le seguenti informazioni:

- denominazione;
- tipologia (affittacamere, ostello, casa per ferie, appartamenti per vacanze, residenza d'epoca ed altre eventuali tipologie previste per legge);
- piano o piani in cui è collocata l'attività;

Per le targhe preesistenti, oltre a non essere consentita la sostituzione, queste dovranno essere rimosse contestualmente alla cessazione dell'attività cui si riferiscono, fatte salve eventuali lapidi di particolare rilevanza storica o artistica.

#### **c) Tende frangisole**

L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile.

Pertanto le tende frangisole potranno essere collocate, previa autorizzazione comunale, solamente al piano terra e a servizio esclusivo dei negozi.

Le tende frangisole non dovranno in particolare nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e nemmeno i sopraelevati costituiti da rostri in ferro battuto.

Potranno pertanto essere collocate esclusivamente all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali; non è consentito quindi l'uso di tende del tipo a pagoda o a cappottina.

L'aggetto massimo consentito non può superare la larghezza del marciapiede. I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno 210 cm. dal suolo.

Nel caso in cui il vano dell'apertura sia inferiore o tutt'al più uguale a 210 cm., sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice o sulla cornice lapidea.

Nello stesso edificio, anche se sono presenti più negozi, le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza da terra, sporgenza e materiale.

La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.

Pertanto, nel caso di una domanda relativa all'installazione di una tenda per un singolo negozio, questa dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione e di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore entro il limite di un anno. I progetti presentati successivamente dovranno comunque indicare le caratteristiche delle tecniche già installate. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità.

Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo.

In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondità del balcone ed inoltre dovrà essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere.

Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichi appoggi a terra e chiusure laterali.

Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, su richiesta degli esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, è consentita:

- previa autorizzazione per occupazione di suolo pubblico da parte dell'ufficio C.O.S.A.P.;
- nel rispetto delle disposizioni del Codice di cui al D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;
- il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo, l'installazione di tende, telai o ombrelloni, che implicino temporaneo appoggio a terra e la rimozione al termine della autorizzazione suddetta.

Tale progetto può prevedere un'estensione maggiore di quanto sopra esposto, compatibilmente, in profondità, alle esigenze di viabilità, e, in larghezza, all'estensione della facciata sulla quale insiste l'esercizio.

Inoltre il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza.

#### **d) Illuminazione privata a servizio dei negozi**

L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione è esclusa in tutte le vie del centro storico.

#### **e) Contenitori espositivi e distributivi**

Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili. Per tali contenitori è vietata categoricamente l'installazione ex novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie.

Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori e le vetrinette che non rientrano nella composizione unitaria delle vetrine di uno specifico periodo e che si intendono conservare come illustrato all'art. 128.3.b.

Per quanto concerne le bacheche informative di rioni e pro-loco, queste potranno trovare collocazione all'interno del rione o della frazione di riferimento, previo accordo con l'Amministrazione Comunale. Tali bacheche dovranno essere disponibili anche per l'affissione di eventuali manifesti e/o locandine informative dell'Amministrazione Comunale (comma aggiunto con D.C.C. n. 81 del 19/06/2012).

Per quanto concerne le bacheche informative di Enti, Società Sportive e circoli culturali/ricreativi, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, ecc., non potranno trovare posizionamento in facciata: dovranno pertanto, nel caso di necessità di installazione, trovare alloggio all'interno della vetrina della sede.

L'Amministrazione, su sollecitazione di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà concedere l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi, convenientemente raggruppate, in particolari luoghi del Centro Storico.

Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat ecc.: per tali contenitori è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata.

Potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.

Nel caso di esercizi commerciali non sarà consentita l'installazione, anche se mobile, di contenitori o di oggetti pubblicitari al di fuori della vetrina.

#### **Articolo 128.6 - Segnaletica ed affissione**

Nel presente articolo vengono date indicazioni sulle forme, sui materiali e sul posizionamento della segnaletica stradale, delle targhe toponomastiche, dei numeri civici e delle bacheche per l'affissione prevedendo che l'Amministrazione Comunale debba predisporre uno specifico progetto organico.

##### **a) Targhe toponomastiche - Numeri civici - Segnaletica stradale affissione**

L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto dell'immagine della città storica. Pertanto di norma è vietato l'alloggiamento direttamente in facciata, ad eccezione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici; i vari segnali stradali e le bacheche per l'affissione devono essere sostenuti da pali infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete. Non è consentito però che tali segnali o bacheche nascondano cantonate caratterizzate da motivi decorativi, plastici o pittorici, né bassorilievi o apparati decorativi ed è categoricamente vietato il posizionamento in contrapposizione visiva di edifici di rilevante valore artistico.

L'Amministrazione Comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. È pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione Comunale.

I criteri guida consigliati dalla presente normativa sono in primo luogo un conveniente raggruppamento e nel particolare:

- l'indicazione toponomastica sia realizzata in pietra locale con scritte incise e colorate di nero
- i numeri civici siano realizzati in tavolette di pietra locale con le cifre incise e colorate di nero e posizionate a ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco.
- gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità siano realizzati in un unico cartello, raggruppante le varie indicazioni ed avente la stessa larghezza delle targhe toponomastiche. Questi segnali dovranno essere realizzate in metallo colorato con fondo marrone e scritte bianche.
- gli indicatori di alberghi e ristoranti siano anch'essi convenientemente raggruppati in un unico cartello avente la stessa larghezza di quello descritto precedentemente e realizzato in metallo colorato con fondo giallo e scritte nere.
- la segnaletica stradale sia ridotta al minimo indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni.

#### **Articolo 129 – Definizione dei siti di rilevanza storico ambientale e modalità di intervento**

1. I giardini, i parchi e gli altri siti paesaggistici e storici, i monumenti storici agrari, quali espressioni del rapporto tra civiltà e natura, sono monumenti viventi che richiedono cure continue, per salvaguardarli nella loro integrità ed autenticità, tenendo conto di tutte le parti e di tutti gli elementi che li compongono, nonché dell'intorno ambientale ed ecologico di appartenenza.

2. Gli usi di detti siti storici devono essere compatibili con le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, tenendo conto della loro rilevante vulnerabilità. Inoltre, anche in relazione alle esigenze stagionali, i cicli ed i criteri colturali e manutentivi debbono sempre avere la precedenza sui tempi e sulle modalità di utilizzazione.

3. Gli interventi su detti siti devono sempre essere basati sul rilievo degli elementi che li compongono, ed in particolare:

- della pianta, delle confinazioni e dei percorsi;
- dei profili altimetrici del terreno;
- delle masse vegetali e delle specie che le costituiscono;
- delle acque in movimento o stagnanti;

- degli elementi costruiti o ornamentali.
4. Gli interventi di recupero per conservazione di detti siti storici, sono classificati di due tipi:
- a = Conservazione e manutenzione; tale intervento comprende: operazioni colturali continue e periodiche, sostituzioni puntuali di specie originali, rinnovamenti ciclici di specie originali, conservazione e manutenzione degli elementi di architettura.
  - b = Restauro e ripristino; tale intervento, oltre alle operazioni della conservazione e della manutenzione, comprende: ricostituzione e valorizzazione dell'evoluzione storica del sito, ricomposizione conseguente alla documentazione storica ed analogica, ripristino di parti mancanti, anche in coerenza con eventuali edifici storici, datazione di tutte le sostituzioni, i ripristini ed i nuovi impianti.
5. Gli interventi di recupero per conservazione dei giardini e siti storici, sono sottoposti ad attestazione di conformità e subordinati in ogni caso ad autorizzazione ambientale.

### Articolo 130 - Arredo urbano

Si definiscono interventi di arredo urbano quelli che riguardano manufatti minori che concorrono alla determinazione dell'immagine urbano-paesaggistica dei luoghi; tali interventi sono suddivisi in:

1. a prevalente carattere pubblico da realizzarsi anche da parte di soggetti privati su aree o spazi pubblici o di uso pubblico.

Da tale definizione restano comunque esclusi quei manufatti destinati allo svolgimento di un'attività economica e, anche in relazione al loro impatto visivo sono da intendersi i seguenti manufatti:

- a) monumenti, lapidi e cippi commemorativi,
- b) fontane, fioriere, e oggetti decorativi ed artistici,
- c) insegne e indicatori segnaletici e pubblicitari,
- d) pensiline, cabine e box di pubblico servizio,
- e) apparecchi di illuminazione e per altri servizi tecnici,
- f) costruzioni leggere da giardino e per i giochi infantili, prive di copertura,
- g) tende di copertura, aggettanti o altrimenti sostenute,
- h) sedili, dissuasori di sosta, cestini portarifiuti, reggibiciclette, ecc..

2. I manufatti precari destinati alla fruizione degli spazi esterni agli edifici a prevalente carattere privato da realizzarsi all'interno di aree private costituenti elementi di arredo da giardino. Tali elementi possono essere costituiti da strutture leggere, facilmente smontabili e non stabilmente infisse al suolo (sprovvisti di qualsiasi opera di fondazione) e come tali non comportano trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e pertanto non computabili ai fini degli indici e delle distanze previste dal presente Regolamento Edilizio.

Gli elementi di cui al presente articolo non possono in ogni caso superare l'altezza massima di ml.2,50 e la somma della loro superficie non può superare il 30% dell'area scoperta di sedime dell'edificio come definita all'art. 84 del presente R.E. e non possono comportare una riduzione della superficie permeabile in contrasto con gli artt. 99 e 100 del presente R.E..

Sono da intendersi i seguenti manufatti:

- α) forno e barbecue senza tettoie aggettanti o vani annessi;
- β) vasca ornamentale entro e fuori terra per una superficie massima di mq. 10 e una profondità massima di cm. 50;
- χ) voliera per il ricovero di piccoli volatili;
- δ) gazebo come definito alla lettera "l" del precedente art. 97;
- ε) pergolato come definito alla lettera "m" del precedente art. 97;
- φ) manufatto destinato alla copertura di aree a parcheggio a protezione degli autoveicoli realizzato con struttura in ferro o legno e copertura costituita da telo, da vegetazione viva rampicante o materiali vegetali essiccati ed avente una superficie massima di mq. 25 per ogni unità immobiliare;
- γ) manufatto per il ricovero di attrezzi da giardino realizzato in legno naturale o verniciato con tinte in sintonia con l'ambiente circostante, semplicemente appoggiato a terra, per il quale sono

consentite esclusivamente le opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica allo stato dei luoghi. La sua volumetria non potrà superare 15 mc. ed una altezza massima di m. 2,20.

2. L'installazione di tali elementi non deve comunque compromettere il valore storico, architettonico o ambientale di particolari edifici o complessi edilizi e l'Amministrazione Comunale può in ogni momento ordinare la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

3. Gli interventi di installazione di elementi di arredo da giardino da parte di privati non costituiscono attività edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i., fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo I° del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. ovvero il rilascio di autorizzazione ambientale quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo II° dello stesso D.lgs ovvero atto d'assenso quando ne ricorrano le condizioni.

#### **Articolo 131 – Manufatti precari per lo svolgimento di attività agricole**

1. Si definiscono manufatti precari per lo svolgimento dell'attività di aziende agricole di cui all'art.25.1, quei manufatti facilmente rimovibili realizzati in materiali leggeri, il cui ancoraggio al suolo non comporta modifiche sostanziali e permanenti delle aree di sedime di cui all'art. 37 comma 1. delle Norme del Regolamento Urbanistico. Rientrano fra questi tutti i manufatti il cui uso temporaneo è funzionale alle attività delle aziende agricole regolarmente iscritte alle associazioni di categoria.

2. I manufatti in questione possono essere mantenuti per un tempo massimo di un due anni dalla installazione.

3. Il dimensionamento dei suddetti manufatti dovrà essere proporzionato in base all'utilizzo a cui sarà destinato (ricovero animali o attrezzi, deposito di prodotti dell'azienda), e non potrà comunque superare 100 mq di superficie e 3,5 m di altezza.

#### **Articolo 132 - Allestimento del verde**

1. Gli interventi di allestimento del verde riguardano le sistemazioni a parco e giardino, comprese quelle dei cortili con presenza di verde, nei casi in cui queste costituiscono un intervento autonomo (non facente parte, cioè, di una più complessa opera edilizia regolata da una specifica procedura), ed hanno tuttavia una loro rilevanza per dimensione ed impatto visivo-paesaggistico.

2. Tali interventi sono sottoposti ad atto di assenso, fermo restando l'obbligo di acquisire la preventiva approvazione della competente Soprintendenza, quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo I° del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.9 ovvero il rilascio di autorizzazione ambientale quando riguardino immobili con vincolo di tutela ai sensi del titolo II° dello stesso D.Lgs. Quando invece sono parte integrante di un'opera edilizia, rientrano nella relativa procedura.

3. Al fine di tutelare, quali componenti paesistiche, gli alberi ornamentali di elevata valenza storico-paesaggistica e botanica ovunque presenti sul territorio comunale, ancorché non sottoposti a specifico vincolo di tutela, ogni singolo abbattimento ed ogni intervento di potatura che interessi le branche di 1° e 2° ordine, è sottoposto a Nulla Osta del Servizio Ambiente.

#### **Articolo 133 – Definizione degli interventi e delle prestazioni degli edifici ai fini della bioedilizia**

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 22 "Criteri per la bioedilizia" delle Norme Tecniche di cui all'Allegato A al R.U., la progettazione, compatibilmente con le specifiche caratteristiche del sito e dell'immobile, deve privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici.

Vengono pertanto individuati, ai fini della promozione della progettazione "bioecologica", i seguenti incentivi sotto forma di parametri edilizi consistenti nella esclusione dal conteggio del calcolo della superficie coperta (e quindi del volume):

a) lo spessore delle pareti esterne eccedente 30 cm., e fino ad un massimo di 60 cm., di interventi di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti se realizzate in muratura portante tradizionale (pietra con finitura esterna a vista o intonacata o laterizio con finitura esterna intonacata);

b) lo spessore dei sistemi di coibentazione definiti “cappotti” da applicarsi sulle facciate di muri perimetrali di spessore inferiore a 35 cm. di edifici esistenti e se già intonacate e solo per interventi su immobili posti nei centri abitati ad eccezione di quelli classificati T1, T2 e T3. e su immobili posti in territorio aperto ad eccezione di quelli classificati S1, S2, S6 ed S3 se realizzati prima del 1945.

2. Per la realizzazione di nuovi edifici residenziali il cui progetto preveda un consistente risparmio energetico (con conseguente diminuzione dell'inquinamento) con consumi di energia inferiori a 50 KWh/mq. riferiti ad una intera stagione invernale da conseguire attraverso l'impiego di materiali e tecniche per:

- aumentare la coibentazione,
- aumentare l'inerzia termica,
- uso di fonti di energia rinnovabile,
- uso dell'apporto energetico da soleggiamento,
- uso di pannelli solari,
- impianti ad alto rendimento.

3. Sono applicabili i seguenti incentivi, sotto forma di parametri edilizi, consistenti nella esclusione dal conteggio del calcolo della superficie coperta (e quindi del volume):

- l'intero spessore dei solai fino ad uno spessore massimo di 40 cm.,
- l'intero spessore delle pareti esterne e delle pareti divisorie di unità abitative fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

4. Nella realizzazione di nuovi edifici residenziali o nella ristrutturazione edilizia di edifici esistenti dovrà essere garantita negli ambienti interni un isolamento acustico tale da non superare il rumore di fondo dell'ambiente esterno. Nel caso della nuova edificazione i maggiori spessori delle pareti interne divisorie tra unità abitative diverse sono esclusi dal calcolo della superficie coperta (e quindi del volume).

## PARTE IV

### SMALTIMENTO LIQUAMI

#### Articolo 134 - Distinzione delle acque

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
  - acque pluviali,
  - acque reflue.
2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte pavimentate e simili.
3. Le acque reflue si distinguono in:
  - acque reflue domestiche e assimilate a domestiche
  - acque reflue urbane
  - acque reflue industriali
4. Sono acque reflue domestiche quelle provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche.
5. Sono acque reflue assimilate a domestiche:
  - a) quelle elencate al comma 7 dell'art.28 del D.Lgs.152/99;
  - b) quelle elencate dall'art.17 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana 23 maggio 2003, n.28/R. Tra queste si distinguono le acque reflue assimilate senza alcun vincolo quali quantitativo e quelle la cui assimilazione è subordinata al rispetto dei vincoli qualitativi e/o quantitativi elencati nell'allegato 1 al Decreto citato.
6. Sono acque reflue urbane le acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato.
7. Sono acque reflue industriali le acque reflue scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.
8. In funzione della loro provenienza, le acque reflue domestiche si distinguono in :
  - acque nere;
  - acque saponose.
9. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
10. 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.

#### Articolo 135 – Abitanti equivalenti

1. Per abitante equivalente si intende il carico organico biodegradabile avente una richiesta biochimica di ossigeno a 5 giorni ( $BOD_5$ ) pari a 60 grammi di ossigeno al giorno.
2. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
3. Il numero di abitanti equivalenti si determina in via empirica nel modo seguente:
  - a) un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione
  - b) un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
  - c) un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
  - d) un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
  - e) un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
  - f) un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione

diurna;

- g) 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.

#### **Articolo 136 – Pubbliche fognature**

1. Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :

- fognatura nera;
- fognatura bianca;
- fognatura mista.

2. Pubblica fognatura nera

2.1 Le fognature nere sono quelle che sono riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

2.2 È vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

3 Pubblica fognatura bianca

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

3.2 È vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

4 Pubblica fognatura mista

4.1 Le fognature miste sono quelle in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

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 e dal Regolamento del soggetto gestore della fognatura e della depurazione.

#### **Articolo 137 – Recapiti finali degli scarichi**

1. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in:

- pubblica fognatura;
- corpi idrici superficiali;
- suolo

2. per pubblica fognatura si intende il sistema di condotte per la raccolta ed il convogliamento delle acque reflue domestiche o del miscuglio di acque reflue domestiche, acque reflue industriali ed acque pluviali.

3. per corpo idrico superficiale si intende 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).

4. per suolo si intende 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.

#### **Articolo 138 – Raccolta e smaltimento delle acque pluviali**

1. Caratteri costruttivi dell'impianto.

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.

1.2 Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

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.

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.

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 verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

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.

2. Separazione da altri tipi di acque reflue

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

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.

3. Recapito finale

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).

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.

### **Articolo 139 – Raccolta e smaltimento delle acque reflue in pubblica fognatura**

1 Prescrizioni generali.

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.

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

1.3 Le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedii od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici;

1.4 le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.

1.5 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.

1.6 I progetti che prevedono interventi sugli impianti idro-sanitari dovranno contenere un apposito elaborato grafico nel quale si evidenzia l'andamento delle tubazioni di scarico, l'ubicazione e dimensionamento dei pozzetti e delle fosse settiche ed una relazione di conformità dell'impianto di smaltimento, esistente o progettato alle disposizioni del presente regolamento. Nel caso di impianti non conformi dovrà essere previsto l'adeguamento degli stessi.

2 Recapito in pubblica fognatura.

2.1 Prescrizioni generali

2.1.1 Nelle località servite dalla pubblica fognatura tutti gli insediamenti, sia che recapitino acque reflue industriali, domestiche o a queste assimilate, sono tenuti ad allontanare i propri scarichi mediante allacciamento alla pubblica fognatura, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.

2.1.2 Gli insediamenti nuovi debbono essere allacciati sin dall'attivazione dei propri scarichi.

2.1.3 Eventuali deroghe all'obbligo di allacciamento potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio in relazione a documentate difficoltà tecniche che sconsigliano, impediscono o rendono eccessivamente onerosa l'esecuzione dell'allacciamento e consentono altresì uno smaltimento autonomo delle acque reflue senza pregiudizio ambientale. La concessione della deroga è subordinata alla presentazione, da parte del titolare dell'insediamento, del progetto relativo all'impianto di smaltimento autonomo.

2.1.4 L'obbligo di allacciamento non sussiste per i fabbricati che distano dalla pubblica fognatura più di 50 m.

2.2 Recapito in fognatura mista o nera di acque reflue domestiche o assimilate a domestiche:

2.2.1 Acque nere:

Le acque nere, prima di essere recapitate in pubbliche fognature, devono essere condotte ad una fossa settica bicamerale conforme a quanto prescritto dagli articoli seguenti o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

2.2.2 Acque saponose:

Le acque saponose, prima di essere recapitate in pubbliche fognature, 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.

2.2.3 Le acque assimilate a domestiche, prima della loro immissione in fognatura, dovranno rispettare le eventuali prescrizioni dell'allegato 1 del DPGR 28/R del 23/05/2003;

2.3 Recapito in fognatura mista o nera di acque reflue urbane e industriali:

2.3.1 Le acque reflue urbane e industriali devono essere separate, fino al pozzetto d'ispezione, dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche.

Prima di essere recapitate in fognatura le acque reflue urbane ed industriali devono essere condotte a un pozzetto d'ispezione per il prelievo di campioni e la misurazione dello scarico.

2.3.2 Le caratteristiche dei dispositivi di pre-trattamento si differenziano in funzione del tipo di fognatura e delle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque reflue e vengono valutati in sede di autorizzazione.

2.3.3 Lo scarico di acque reflue urbane e industriali in pubblica fognatura è comunque subordinato al rispetto dei valori limite previsti dal D.Lgs. 152/99 e dalle caratteristiche dell'impianto di depurazione presente a valle della fognatura.

#### **Articolo 140 – Raccolta e smaltimento delle acque reflue non in pubblica fognatura**

1 Prescrizioni generali.

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.

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

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

1.4 Gli scarichi di acque reflue urbane, di acque reflue domestiche e di acque reflue assimilate a domestiche debbono essere sottoposti ad un trattamento depurativo appropriato conforme a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti .

1.5 I progetti che prevedono interventi sugli impianti idro-sanitari dovranno contenere un apposito elaborato grafico nel quale si evidenzino l'andamento delle tubazioni di scarico, l'ubicazione e dimensionamento dei pozzetti e delle fosse settiche, l'ubicazione del sistema depurativo ed una relazione di conformità dell'impianto di smaltimento, esistente o progettato alle disposizioni del presente regolamento. Nel caso di impianti non conformi dovrà essere previsto l'adeguamento degli stessi.

2 Scarico sul suolo o in acque superficiali

2.1 È vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, fatta eccezione per i casi previsti dall'art. 27 del D.Lgs. 152/99 e per gli scarichi di acque reflue urbane e industriali per i quali sia accertata l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità a fronte dei benefici ambientali conseguibili, a recapitare in corpi idrici superficiali, purché siano rispettati i limiti normativi fissati in materia.

2.2 Lo scarico sul suolo o in acque superficiali è ammesso attraverso trattamenti appropriati. Sono ritenuti appropriati i trattamenti depurativi elencati alla tabella 1 dell'allegato 2 del Regolamento di attuazione approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana 23 maggio 2003, n.28/R. I trattamenti appropriati debbono comunque rispondere alle finalità di cui all'art.20 del citato decreto.

2.3 Le acque nere, devono essere condotte ad una fossa settica tricamerale o ad una fossa Imhoff conforme a quanto prescritto dagli articoli seguenti o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

2.4 Le acque saponose 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.

2.5 Le acque in uscita dalle fosse settiche di cui al punto 2.1 e dal pozzetto di cui al punto 2.2 debbono essere condotte ad un impianto di sub-irrigazione, pozzi assorbenti, sub-irrigazione con drenaggio, fitodepurazione realizzati secondo le indicazioni degli articoli seguenti;

2.6 Su motivata proposta del progettista possono essere installati depuratori ad ossidazione totale.

3 Acque reflue urbane e industriali.

3.1 Le acque reflue urbane e industriali devono essere separate, fino al pozzetto d'ispezione, dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche.

Prima di essere recapitate in fognatura le acque reflue urbane ed industriali devono essere condotte a un pozzetto d'ispezione per il prelievo di campioni e la misurazione dello scarico.

3.2 Le tipologie di impianto per lo scarico fuori fognatura si differenziano in funzione delle caratteristiche qualitative e quantitative delle acque reflue e vengono valutati in sede di autorizzazione.

### **Articolo 141 – Fosse Biologiche**

1. Prescrizioni di carattere generale

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.

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

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

2. Posizionamento delle fosse biologiche

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.

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.

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.

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 areata 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.

2.5 Il posizionamento delle fosse biologiche in area pubblica è subordinato al nulla osta rilasciato dall'Amministrazione comunale. Quest'ultima potrà dettare in tale sede le prescrizioni aggiuntive ritenute necessarie.

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

3. Dimensionamento delle fosse biologiche.

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.

3.2 Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due o tre 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 1500 litri (mc. 1,50) per ogni camera.

3.3 Le 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).

4. Caratteristiche tecniche delle fosse biologiche

4.1 Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. In ogni caso le fosse biologiche dovranno garantire la perfetta tenuta idraulica

4.2 Le fosse biologiche, 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 realizzati 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;

4.3 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).

5. Ventilazione delle fosse biologiche

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 anti-insetto di materiale inossidabile.

5.2 Nella parete che divide le 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 tutte le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per tutte le camere.

#### **Articolo 142 – Fosse Settiche tipo Imhoff**

1. Prescrizioni di carattere generale.

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.

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

2. Dimensionamento delle fosse settiche Imhoff.

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.

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. È 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.

3. Caratteristiche tecniche delle fosse settiche Imhoff.

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;

4 Posizionamento e ventilazione delle fosse settiche Imhoff

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 di all'art. 141 commi 2 e 5.

#### **Articolo 143 – Depuratori ad ossidazione totale**

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.

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.

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.

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.

5. Sia la posa che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

#### **Articolo 144 - Altri tipi di depuratori**

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.

#### **Articolo 145 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione**

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.

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.

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%.

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.

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.

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.

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 i seguenti parametri :

- tipo di terreno / sviluppo lineare per abitante equivalente
- 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.

8. La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

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.

#### **Articolo 146 - Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti**

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.

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.

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.

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 soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

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

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.

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:

- tipo di terreno superficie per abitante equivalente
- 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.

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 verifichino

impantanamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

#### **Articolo 147 - Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio**

1 Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

2 Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

3 Il sistema consiste in una trincea, profonda da 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.

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.

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.

6 Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

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. 151 per le normali condotte di sub-irrigazione.

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.

#### **Articolo 148 - Fitodepurazione**

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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

8 La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile, quali ad esempio:

<b>ARBUSTI</b>	<b>FIORI</b>
Aucuba Japonica	Auruncus Sylvester
Bambù	Astilbe
Calycantus Florindus	Elymus Arenarius
Corpus Alba	Felci
Corpus Florida	Iris Pseudoacorus
Corpus Stolonifera	Iris Kaempferi
Cotoneaster Salicifolia	Lythrum Officinalis
Kalmia Latifolia	Nepeta Musini
Laurus Cesarus	Petasites Officinalis
Sambucus Nigra	
Thuya Canadensis	

6. 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.

# PARTE V

## VIOLAZIONI E SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. Per le diverse fattispecie di violazioni del Regolamento Edilizio, le sanzioni corrispondenti, come descritte dettagliatamente nella tabella riportata al comma seguente, si applicano ai Responsabili delle violazioni con le modalità di cui all'Art. 13 della Legge n° 689/1981.
2. Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le seguenti sanzioni:

FATTISPECIE DELLA VIOLAZIONE	RESPONSABILE DELLA VIOLAZIONE	ARTICOLO DEL R.E.	SANZIONE MINIMA	SANZIONE MASSIMA
Inesatta o incompleta comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	31, comma2	15,00 €	90,00 €
Mancata comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	31, comma 1	50,00 €	300,00 €
Inesatto o incompleto cartello di cantiere	Titolare	34, comma 1	30,00 €	180,00 €
Mancata esposizione del cartello di cantiere	Titolare	34, comma 1	50,00 €	300,00 €
Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio dei lavori.	Titolare	31, comma 2	15,00 €	90,00 €
Mancata richiesta di variante in corso d'opera prima della comunicazione di fine dei lavori.	Dir. Lavori	36, comma 2	50,00 €	300,00 €
Inizio dei lavori prima del ritiro del documento abilitativo	Titolare	33, comma 2	30,00 €	180,00 €
Mancata richiesta della visita di controllo	Dir. Lavori	31, comma 4	50,00 €	300,00 €
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	Impresa Esecutrice	33, comma 3	30,00 €	180,00 €
Carenze nell'allestimento e nella segnalazione del cantiere	Impresa Esecutrice	34, comma4	30,00 €	180,00 €
Mancata segnalazione del cantiere	Impresa Esecutrice	34, comma 4	50,00 €	300,00 €
Mancata comunicazione di fine dei lavori	Titolare	39, comma 1	50,00 €	300,00 €
Mancato ripristino dello stato dei luoghi	Titolare	26, comma 1	100,00 €	600,00 €
Inosservanza dell'obbligo di manutenzione delle costruzioni, delle aree e di recinzione delle aree libere presenti nei centri abitati.	Titolare	48, comma 1	100,00 €	600,00 €
Inosservanza dei dispositivi di ordinanze attuative del Regolamento Edilizio.	Titolare	26, comma 2	100,00 €	600,00 €
	Impr.Esecutrice	34, comma 6		
	Titolare	48, comma 3		