



**COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE**  
(Provincia di Pistoia)

# **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE 2019**

**Redazione: AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E S.U.E.**

Funzionario Geom. Federico Salvadeo

Istr. Tecn. Geom. Daniele Pacini

Istr. Tecn. Geom. Damiano Guidi

Coll.Amm. Rossella Catassi

**IL SINDACO**

**(Piero Lunardi)**

Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 49 del 30/07/2019

*Art. 50 - Recupero dei sottotetti ad uso abitativo ed accessorio per effetti della L.R. 8 febbraio 2010 n. 5  
(Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) - aggiornato a seguito della L.R. 69/2019 con Determina  
del Responsabile di Area n. 822 del 02/12/2019*

## **INDICE <sup>1</sup>**

### **PARTE PRIMA**

#### **PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

##### **TITOLO I°**

**Art. 1 (REC) - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio**

##### **TITOLO II°**

**Art. 2 (REC) - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti**

### **PARTE SECONDA**

#### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

##### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

###### **CAPO I° - SUE, SUAP ed organismi consultivi**

###### **SEZIONE 1 - COMMISSIONE COMUNALE per il PAESAGGIO**

**Art. 3 (REC) – Formazione, attribuzioni e compiti della Commissione Comunale per il Paesaggio (C.C.P.)**

**Art. 4 (REC) - Interventi non ricadenti in vincoli paesaggistici e storico-tipologici**

**Art. 5 (REC) - Procedure per le adunanze della Commissione Comunale per il Paesaggio**

###### **SEZIONE 2 - MODALITA' DI GESTIONE ANCHE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE, CON SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI, ANCHE AI FINI DELL'AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE**

**Art. 6/a (REC) - Responsabile del Procedimento e procedure**

**Art. 6/b (REC) - Documentazione richiesta**

**Art. 7 (REC) - Modalità di coordinamento con il SUAP**

###### **CAPO II° - ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI**

**Art. 8 (REC) - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

**Art. 9 (REC) - Certificato di Destinazione Urbanistica**

**Art. 10 (REC) - Destinazioni d'uso degli immobili**

**Art. 11 (REC) - Proroga, rinnovo dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie – limitazioni negli interventi edilizi – sub-articolazioni di cui all'art.31 del D.P.R. 64/R**

**Art. 12 (REC) - Richiesta di documentazione integrativa**

###### **SEZIONE 1 - TITOLI EDILIZI IN SANATORIA**

**Art. 13 (REC) - Sanatoria a seguito di realizzazione di opere di adeguamento tipologico**

**Art. 14 (REC) - Sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 206 bis della legge n. 65/2014**

**Art. 15 (REC) - Sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/85**

<sup>1</sup> Cliccare sugli articoli di indice per collegarsi al testo

Art. 16 (REC) - Opere per le quali non occorre la sanatoria

Art. 17 (REC) - Limitazioni agli interventi edilizi

Art. 18 (REC) - Attuazione di specifiche stabilite dal regolamento regionale n. 39/R

## SEZIONE 2 - SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

Art. 19 (REC) - Attestazione di Agibilità

## SEZIONE 3 - CRITERI APPLICATIVI DEGLI ONERI CONCESSORI E DEI PARERI PREVENTIVI

Art. 20 (REC) - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni

Art. 21 (REC) - Pareri preventivi

## SEZIONE 4 - ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA

Art. 22 (REC) - Ordinanze contingibili ed urgenti

Art. 23 (REC) - Interventi relativi ad opere di urgenza imposte da indifferibili ragioni di sicurezza, al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, che possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del Committente, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto

## SEZIONE 5 - MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO

Art. 24 (REC) - Informatizzazione e anticorruzione

## TITOLO II° - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

### CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

SEZIONE 1 - COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE, IL DIRETTORE DEI LAVORI, DELLA SICUREZZA ECC.

Art. 25 (REC) - Inizio dei lavori e decadenza

### SEZIONE 2 - COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI E ADEMPIMENTI RELATIVI

Art. 26 (REC) - Fine dei lavori

### SEZIONE 3 - OCCUPAZIONE DI SULO PUBBLICO

Art. 27 (REC) - Riferimenti

SEZIONE 4 - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI, ECC.

Art. 28 (REC) - Opere di bonifica

### CAPO II° - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### SEZIONE 1 - PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 29 (REC) - Responsabilità

Art. 30 (REC) - Esecuzione dei lavori

Art. 31 (REC) - Sospensione dei lavori

Art. 32 (REC) - Punti fissi di linea e di livello

Art. 33 (REC) - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie

Art. 34 (REC) - Cartelli di cantiere

Art. 35 (REC) - Criteri da osservare per scavi e demolizioni

Art. 36 (REC) - Misure di cantiere e eventuali tolleranze

Art. 37 (REC) - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera

Art. 38 (REC) - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici.

Art. 39 (REC) - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici

Art. 40 (REC) - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori

## **TITOLO III° - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

### **CAPO I° - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

#### **SEZIONE 1 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI**

Art. 41 (REC) - Disposizioni

#### **SEZIONE 2 - DISTANZE MINIME FRA EDIFICI E DAI CONFINI**

Art. 42 (REC) - Generalità

Art. 43 (REC) - Distanza dai limiti di confine di proprietà

Art. 44 (REC) - Distanza dai limiti del lotto urbanistico

Art. 45 (REC) - Distanza fra i fabbricati

Art. 46 (REC) - Distanza dalle strade

#### **SEZIONE 3 - DOTAZIONI IMPIANTISTICHE**

Art. 47 (REC) - Dotazione degli edifici

Art. 48 (REC) - Collegamento alle reti tecnologiche

#### **SEZIONE 4 - SUPERFICI AERO-ILLUMINANTI**

Art. 49 (REC) - Requisiti degli edifici esistenti e dei sottotetti

Art. 50 (REC) - Recupero dei sottotetti ad uso abitativo ed accessorio per effetto della L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti)

#### **SEZIONE 5 - EDILIZIA SOSTENIBILE ED EFFICIENZA ENERGETICA**

Art. 51 (REC) - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi

energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti

## **SEZIONE 6 - REQUISITI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI RIFERITI ALL'ACCESSIBILITÀ, ALLA SICUREZZA D'USO E ALLA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI**

**Art. 52 (REC) - Sicurezza e prevenzione**

## **SEZIONE 7 - INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

**Art. 53 (REC) - Oggetto**

**Art. 54 (REC) - Finalità**

**Art. 55 (REC) - Modalità di applicazione degli incentivi**

**Art. 56 (REC) - Destinazioni d'uso dei fabbricati**

**Art. 57 (REC) - Categorie di intervento edilizio oggetto di applicazione degli incentivi**

**Art. 58 (REC) - Ambito territoriale di applicazione**

**Art. 59 (REC) - Titolo edilizio**

**Art. 60 (REC) - Modalità di accesso agli incentivi**

**Art. 61 (REC) - Sanzioni**

**Art. 62 (REC) - Norme finali e transitorie**

## **SEZIONE 8 - CONTENIMENTO DI CONSUMO ENERGETICO E PRESCRIZIONI OBBLIGATORIE ED INCENTIVI VOLUMETRICI DI CUI AGLI ARTT. 11 e 12 DEL D.Lgs n° 28/2011**

**Art. 63 (REC) - Prescrizioni obbligatorie**

**Art. 64 (REC) - Prestazioni facoltative ed incentivi volumetrici, di semplificazione ed economici**

**Art. 65 (REC) - 28/2011. Barriere Architettoniche**

## **SEZIONE 9 - INTERVENTI DI QUALITÀ COSTRUTTIVA E PRESTAZIONALE DEGLI EDIFICI, IN TERMINI DI RISPARMIO DELLE RISORSE NATURALI ED ENERGETICHE, IMPIEGO DI ENERGIE RINNOVABILI E TECNOLOGIE DI BIOARCHITETTURA, FINALIZZATE AL RISPETTO DELL'AMBIENTE, AL COMFORT ABITATIVO ED ECONOMICITÀ NEI CONSUMI**

**Art. 66 (REC) - Realizzazione di sistemi solari passivi (facoltativi ed incentivati)**

**Art. 67 (REC) - Impianti di riscaldamento e/o raffreddamento di tipo radiante a pavimento, parete ed a battiscopa**

**Art. 68 (REC) - Impianti elettrici a bassa emissione di smog elettromagnetico**

**Art. 69 (REC) - Impiego di tecnologie bioedili, e materiali ecocompatibili, per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni**

**Art. 70 (REC) - Realizzazioni facoltative incentivate**

## **SEZIONE 10 - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI SECONDO I PRINCIPI DELLA BIOARCHITETTURA, CON QUALITÀ PROGETTALE, DI INSERIMENTO AMBIENTALE, DI SICUREZZA, DI COMFORT ABITATIVO E RISPARMIO ENERGETICO**

**Art. 71 (REC) - Condizioni e prescrizioni obbligatorie**

**Art. 72 (REC) - Indicazioni progettuali : pensiline / balconi / aggetti / tetti**

**Art. 73 (REC) - Indicazioni costruttive e prestazioni energetiche**

**Art. 74 (REC) - Indicazioni progettuali : Tetto**

**Art. 75 (REC) - Indicazioni di qualità progettuale interna per la civile abitazione, di funzionalità, sicurezza e comfort abitativo**

**Art. 76 (REC) - Norme sul risparmio di risorse negli edifici ad uso interamente non residenziale**

**Art. 77 (REC) - Realizzazioni facoltative incentivate**

#### **SEZIONE 11 - IMPIEGO DI ENERGIE RINNOVABILI**

**Art. 78 (REC) - Prescrizioni normative nazionali e regionali in materia di energie rinnovabili**

**Art. 79 (REC) - Prescrizioni regolamentari in materia di energie rinnovabili**

**Art. 80 (REC) - Requisiti facoltativi incentivati**

#### **SEZIONE 12 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

**Art. 81 (REC) - Prescrizioni obbligatorie**

**Art. 82 (REC) - Requisiti facoltativi incentivati**

#### **SEZIONE 13 - RISORSA NATURALE ACQUA - RISPARMIO IDRICO**

**Art. 83 (REC) - Prescrizioni obbligatorie**

**Art. 84 (REC) - Opere facoltative incentivate**

#### **SEZIONE 14 - TECNOLOGIE COSTRUTTIVE FINALIZZATE AL RISPARMIO ENERGETICO**

**Art. 85 (REC) - Realizzazione di cappotto termico negli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione di fabbricati**

#### **SEZIONE 15 - PROTEZIONE DA FATTORI NOCIVI ALLA SALUTE UMANA**

**Art. 86 (REC) - Rilevazione del gas radioattivo denominato "radon" e realizzazione di interventi di bonifica finalizzati alla sua eliminazione**

**Art. 87 (REC) - Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità di spazi privati ad uso pubblico**

**Art. 88 (REC) - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

**Art. 89 (REC) - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

**Art. 90 (REC) - Requisiti e classificazione dei locali destinati alla residenza**

**Art. 91 (REC) - Riscaldamento**

**Art. 92 (REC) - Requisiti di carattere acustico - clima acustico - protezione dal rumore**

**Art. 93 (REC) - Canne fumarie, impianti di aspirazioni forni e caldaie**

**Art. 94 (REC) - Scarichi degli apparecchi igienico-sanitari**

**Art. 95 (REC) - Isolamento dal suolo**

**Art. 96 (REC) - Condizioni per la realizzazione di locali sotto il piano di campagna**

**Art. 97 (REC) - Dimensionamento dei locali di civile abitazione**

**Art. 98 (REC) - Altezza dei locali**

**Art. 99 (REC) - Requisiti termo-igrometrici**

**Art. 100 (REC) - Requisiti acustici passivi degli edifici**

**Art. 101 (REC) - Requisiti per ambienti di lavoro**

**Art. 102 (REC) - Scale**

**Art. 103 (REC) - Soppalchi**

**Art. 104 (REC) - Prescrizioni tecniche nella realizzazione di locali sotto il piano di campagna – scannafossi**

**Art. 105 (REC) - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

#### **SEZIONE 16 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

**Art. 106 (REC) - Disciplina**

#### **CAPO II° - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

**Art. 107 (REC) - Prescrizioni generali**

**Art. 108 (REC) - Pavimentazioni**

**Art. 109 (REC) - Sedute e panchine**

**Art. 110 (REC) - Contenitori per rifiuti**

**Art. 111 (REC) - Porta biciclette**

**Art. 112 (REC) - Cabine punti telefonici**

**Art. 113 (REC) - Manufatti per la dissuasione della sosta**

**Art. 114 (REC) - Titolo abilitativo e procedure autorizzative**

**Art. 115 (REC) - Sanzioni**

#### **SEZIONE 1 - Strade**

**Art. 116 (REC) - Definizioni**

#### **SEZIONE 2 - Portici e sottopassaggi**

**Art. 117 (REC) - Definizioni**

#### **SEZIONE 3 - PISTE CICLABILI**

**Art. 118 (REC) - Percorsi pedonali, piste ciclabili, piazze, sovrappassi e sottopassi**

#### **SEZIONE 4 - AREE PER PARCHEGGIO**

**Art. 119 (REC) – Descrizione**

**Art. 120 (REC) - Autorimesse/garage e parcheggi esterni**

**SEZIONE 5 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

**Art. 121 (REC) - Definizione**

**Art. 122 (REC) - Componenti**

**Art. 123 (REC) - Prestazioni**

**SEZIONE 6 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

**Art. 124 (REC) - Prescrizioni**

**SEZIONE 7 - PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE**

**Art. 125 (REC) - Prescrizioni**

**SEZIONE 8 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

**Art. 126 (REC) - Chioschi**

**SEZIONE 9 - SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBI/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO**

**Art. 127 (REC) - Servitù pubbliche speciali**

**Art. 128 (REC) - Strutture mobili per il commercio su area pubblica o privata**

**Art. 129 (REC) - Mostre permanenti o provvisorie su aree libere**

**Art. 130 (REC) - Pedane e fiorere**

**SEZIONE 10 - AREE PER IL GIOCO DEI BAMBINI E PER IL FITNESS ALL'APERTO**

**Art. 131 (REC) - Disposizioni**

**SEZIONE 11 - SERVIZI IGIENICI PUBBLICI**

**Art. 132 (REC) - Disposizioni**

**SEZIONE 12 - AREE PER IL COMMERCIO AMBULANTE E PER GLI SPETTACOLI ITINERANTI**

**Art. 133 (REC) - Disposizioni**

**SEZIONE 13 - RECINZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

**Art. 134 (REC) - Disposizioni**

**SEZIONE 14 - NUMERAZIONE CIVICA**

**Art. 135 (REC) - Prescrizioni**

**CAPO III° - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

**SEZIONE 1 - AREE VERDI**

**Art. 136 (REC) - Costruzioni leggere da giardino e per giochi infantili, prive di copertura**

**SEZIONE 2 - PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

**Art. 137 (REC) - Definizione**

**Art. 138 (REC) - Componenti**

**Art. 139 (REC) - Prestazioni**

**SEZIONE 3 - ORTI URBANI**

**Art. 140 (REC) - Definizione**

**SEZIONE 4 - PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

**Art. 141 (REC) - Definizione**

**SEZIONE 5 - SENTIERI**

**Art. 142 (REC) - Definizione**

**Art. 143 (REC) - Componenti**

**Art. 144 (REC) - Programmazione**

**SEZIONE 6 - TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

**Art. 145 (REC) - Definizione**

**Art. 146 (REC) - Programmazione**

**CAPO IV° - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

**SEZIONE 1 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

**Art. 147 (REC) - Definizione**

**Art. 148 (REC) - Prestazioni**

**Art. 149 (REC) - Competenze**

**SEZIONE 2 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

**Art. 150 (REC) - Componenti**

**Art. 151 (REC) - Prestazioni**

**Art. 152 (REC) - Competenze**

**SEZIONE 3 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

**Art. 153 (REC) - Rinvio a disposizioni regolamentari**

**SEZIONE 4 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

**Art. 154 (REC) - Componenti**

**Art. 155 (REC) - Prestazioni**

**Art. 156 (REC) - Competenze**

**SEZIONE 5 - DISTRIBUZIONE DEL GAS**

**Art. 157 (REC) - Componenti**

**Art. 158 (REC) - Prestazioni**

**Art. 159 (REC) - Prescrizioni per interventi edilizi**

**Art. 160 (REC) – Competenze**

**SEZIONE 6 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

**Art. 161 (REC) – Disposizioni**

**SEZIONE 7 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

**Art. 162 (REC) – Componenti**

**Art. 163 (REC) – Prestazioni**

**Art. 164 REC) – Competenze**

**SEZIONE 8 - TELECOMUNICAZIONI**

**Art. 165 (REC) – Componenti**

**CAPO V° - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

**SEZIONE 1 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

**Art. 166 (REC) - Decoro degli edifici**

**Art. 167 (REC) - Abitazioni rurali**

**Art. 168 (REC) - Annessi agricoli**

**Art. 169 (REC) - Punti vendita informatizzati**

**Art. 170 (REC) - Aree scoperte nelle aree della conservazione equiparate a centri storici (zone A)**

**Art. 171 (REC) – Sanzioni**

**Art. 172 (REC) - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

**Art. 173 (REC) - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

**Art. 174 (REC) – Allineamenti**

**Art. 175 (REC) - Disposizioni di particolare tutela e piano del colore**

**Art. 176 (REC) - Coperture degli edifici**

**Art. 177 (REC) - Illuminazione pubblica**

**Art. 178 (REC) - Impianti tecnologici a servizio degli edifici**

**Art. 179 (REC) - Serramenti esterni degli edifici**

**Art. 180 (REC) - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

**Art. 181 (REC) - Cartelloni pubblicitari (installazioni pubblicitarie, cartellonistica)**

**Art. 182 (REC) - Muri di cinta e recinzioni**

**Art. 183 (REC) - Beni culturali ed edifici storici - Lapidi, cippi commemorativi, elementi scultorei**

Art. 184 (REC) - Cimiteri monumentali e storici

Art. 185 (REC) - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani

#### **CAPO VI° - ELEMENTI COSTRUTTIVI**

Art. 186 (REC) - Superamento barriere architettoniche e rampe ed altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche

Art. 187 (REC) - Serre bioclimatiche

Art. 188 (REC) - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici

Art. 189 (REC) - Coperture, canali di gronda e pluviali

Art. 190 (REC) - Strade, passaggi privati e cortili

Art. 191 (REC) - Cavedi, pozzi luce e chiostrine

Art. 192 (REC) - Intercapedini e griglie di aerazione

Art. 193 (REC) - Muri di cinta e recinzioni

Art. 194 (REC) - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali

Art. 195 (REC) - Disposizioni relative alle aree di pertinenza

Art. 196 (REC) - Piscine e altre opere di corredo degli edifici

#### **TITOLO IV° – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

Art. 197 (REC) - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio

Art. 198 (REC) - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori

Art. 199 (REC) - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

#### **TITOLO V° -NORME TRANSITORIE - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Art. 200 (REC) – Generalità

Art. 201 (REC) - Disposizioni transitorie

#### **ALLEGATO "A" - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

#### **ALLEGATO "B" - DEFINIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI**

#### **ALLEGATO "C" - ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI**

#### **ALLEGATO "D" - CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CUI AL COMMA 6 DELL'ART. 209 DELLA L.R. 65/2014**

#### **ALLEGATO "E" - SCHEMA DI MASSIMA DI CONVENZIONE PER PIANI ATTUATIVI/PUC CON OPERE ESEGUITE DIRETTAMENTE DALLA PARTE PROMOTRICE**

#### **ALLEGATO "F" - SCHEMA DI MASSIMA DI CONVENZIONE PER PIANI ATTUATIVI PEEP CON CONDIZIONI VALIDE ANCHE IN CASO DI NON REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**ALLEGATO "G" - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI CUI ALL'ART. 74 LEGGE REGIONALE 65/2014 (NUOVI EDIFICI, RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE CON GRANDI AMPLIAMENTI VOLUMETRICI E CON AUMENTO DI UNITÀ ABITATIVE, RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE)**

**ALLEGATO "H" - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'UTILIZZO DEI FABBRICATI AI FINI AGRITURISTICI**

**ALLEGATO "I" - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI PER AGRICOLTURA AMATORIALE CON FONDI IN PRODUZIONE SUPERIORE A 6000 MQ**

**ALLEGATO "L" - SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA DERURALIZZAZIONE DI FABBRICATI RURALI CON FONDO DI PERTINENZA NON INFERIORE AD UN ETTARO**

**ALLEGATO "M" - NORME TECNOLOGICHE PER IL MANTENIMENTO ED IL RECUPERO DEI PARCHI E GIARDINI STORICI IDENTIFICATI NEL R.U. E/O FACENTI PARTI DI COMPLESSI E VILLE STORICHE**

**ALLEGATO "N" - EDILIZIA SOSTENIBILE ED EFFICIENZA ENERGETICA. ESEMPIO DI CALCOLO NUMERO E SPECIE DI ALBERI DA PIANTUMARE PER L'ASSORBIMENTO DELLA CO2 PRODOTTA DALLA NUOVA COSTRUZIONE**

**ALLEGATO "O" - COLORITURA E FINITURE DELLE FACCIATE**

## **PARTE PRIMA**

### **PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **TITOLO I°**

##### **Art. 1 (REC) - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio**

- 1) Nel territorio comunale si applica tutta la disciplina generale dell'attività edilizia, di carattere sovraordinato statale e regionale, la quale opera direttamente senza la necessità di un atto di recepimento nei regolamenti edilizi, con particolare riferimento:
- le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi;
  - le definizioni degli interventi edilizi e delle destinazioni d'uso;
  - il procedimento per il rilascio e la presentazione dei titoli abilitativi edilizi e le modalità di controllo degli stessi;
  - la modulistica unificata edilizia, gli elaborati e la documentazione da allegare alla stessa;
  - i requisiti generali delle opere edilizie, attinenti:
    - ai limiti inderogabili di densità, altezza, distanza fra i fabbricati e dai confini;
    - ai rispetti (stradale, ferroviario, cimiteriale, dei corsi d'acqua, degli acquedotti e impianti di depurazione, degli elettrodotti, dei gasdotti);
    - alle servitù militari;
    - agli accessi stradali;
    - alle zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
    - ai siti contaminati;
  - la disciplina relative agli immobili soggetti a vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale;
  - le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie e le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa statale e regionale per alcuni insediamenti o impianti.
  - ogni altra disciplina anche di settore caratterizzata da regime speciale inerente la materia urbanistico-edilizia.
- 2) Le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi e la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, sono contenute rispettivamente negli Allegati A – B e C.

#### **TITOLO II°**

##### **Art. 2 (REC) - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti**

- Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti. Le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune e dal Codice Civile; le Norme di attuazione dello strumento di pianificazione vigente, nonché le norme attinenti di altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.
- I Funzionari comunali e i Responsabili di Area competenti, dell'AUSL, e gli altri organi di Polizia Giudiziaria, sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento Edilizio sia in possesso del relativo titolo abilitativo edilizio previsto dalla legislazione vigente nazionale e regionale. A questo fine, il titolare ha l'obbligo di esporre alla pubblica vista, sul luogo dei lavori, un cartello contenente il numero e la data del titolo abilitativo stesso.
- I Funzionari comunali e i Responsabili di Area competenti, dell'Ufficio Polizia Municipale e dell'AUSL, secondo le rispettive competenze, hanno il compito di vigilare sui lavori in corso per assicurarne l'esecuzione in conformità alle norme generali vigenti in materia, alle norme del presente Regolamento Edilizio e di Igiene, nonché al progetto approvato e/o asseverato ed alle eventuali prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo se prescritto.
- Per espletare tale compito, i funzionari, accompagnati dagli agenti comunali incaricati della sorveglianza e di Polizia Giudiziaria, muniti di apposita tessera di riconoscimento, hanno il diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.
- Accertate le infrazioni, i funzionari e gli agenti comunali e di Polizia Giudiziaria debbono contestarle nei modi previsti dalla normativa vigente e dal presente Regolamento.
- Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento alle norme di cui al capo II° del Titolo IV° del D.P.R. 380/2001 e successive normative nazionali e regionali.

## **PARTE SECONDA**

### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **TITOLO I° - DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

##### **CAPO I° - SUE, SUAP ed organismi consultivi**

###### **SEZIONE 1**

##### **COMMISSIONE COMUNALE per il PAESAGGIO**

#### **Art. 3 (REC) - Formazione, attribuzioni e compiti della Commissione Comunale per il Paesaggio (C.C.P.)**

- 1) I progetti ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i., quando le opere modificano l'aspetto esteriore degli immobili e non rientrano nella casistica di cui all'allegato "A" del D.P.R. 31/2017, sono soggetti all'esame da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio, composta da 3 membri scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale, aventi requisiti di cui al comma 6) dell'art. 153 della L.R. 65/2014.
- 2) In relazione alle specifiche finalità dell'incarico di consulenza tecnica, in seno alla Commissione per il Paesaggio possono essere nominati in qualità di esperti in materia paesaggistica:
  - a) professionisti 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;
  - b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
  - 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.
- 3) Le deliberazioni di nomina dei membri della Commissione per il Paesaggio sono corredate di curriculum e degli esiti motivati della valutazione comparativa effettuata attestanti il possesso dei requisiti di idoneità di cui al comma 2), nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.
- 4) I membri della commissione restano in carica per tre anni, possono essere rieletti una sola volta nello stesso territorio per ulteriori 2 anni e non possono svolgere attività professionale nel territorio di competenza della commissione per il periodo in cui svolgono le relative funzioni. E' facoltà del Responsabile del procedimento amministrativo in materia paesaggistica di proporre alla Giunta Comunale la sostituzione dei membri che ne abbiano fatto richiesta, o che non abbiano presenziato a seguito di due convocazioni consecutive o di quattro convocazioni nei dodici mesi, ovvero per i quali siano venuti meno i presupposti di diligenza, competenza e leale collaborazione necessari per lo svolgimento della funzione.
- 5) La Commissione per il Paesaggio esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica, e per la casistica di cui al successivo art. 4 .
- 6) La Commissione delibera in piena autonomia con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto. I commissari scelgono a turno tra loro il presidente della Commissione, prima dell'inizio della stessa.
- 7) Le funzioni di segretario sono assunte dal Responsabile del procedimento amministrativo in materia paesaggistica, o suo delegato.

#### **Art. 4 (REC) - Interventi su immobili di particolare valore storico-tipologico, ancorché non soggetti a Vincoli Paesaggistici**

- 1) Le nuove edificazioni e le modifiche su immobili non soggetti a vincoli, dovranno rispettare i criteri di intervento previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione, dalle schede-progetto (All. B) del Regolamento Urbanistico (o del Piano Operativo Comunale) e dal presente Regolamento Edilizio.
- 2) Le pratiche di interventi soggetti a Permesso a Costruire o ricadenti in zone "A" di R.U., sono soggette, previo convocazione, ad esame preventivo verbalizzato da parte del S.U.E., alla presenza di due tecnici dell'Area, del progettista e del proprietario (presenza non vincolante).
- 3) In caso di mancata risposta alla convocazione, è facoltà del S.U.E. provvedere d'ufficio all'esame della pratica.
- 4) Per interventi di manutenzione straordinaria rientranti nei disposti dell'art. 135 comma 2) della L.R. 65/2014 e s.m.i., che non comportino modifiche sostanziali ai prospetti degli edifici, è facoltà del S.U.E. di prescindere dalla convocazione per l'esame preventivo verbalizzato di cui sopra.

- 5) Per gli interventi ricadenti in zone "A" di R.U. (P.O.), o ad esse assimilate dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunali, o per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico, dovrà essere presentata una approfondita relazione tecnica, con fotoinserimento per interventi che modifichino l'aspetto esteriore, che certifichi che gli stessi siano realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio che qualificano il valore degli immobili stessi e dimostrino la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi, nonché il rispetto dei criteri di intervento di cui all'art. 20 delle N.T.A. di R.U. (o successivo di P.O.)
- 6) E' facoltà dello Sportello Unico per l'Edilizia prescrivere tipologie e materiali, al fine di un corretto inserimento ambientale, per il rispetto dei criteri di cui sopra. Soluzioni architettoniche divergenti, potranno essere ammesse solo previa esplicita e documentata dimostrazione da parte del progettista, che l'adozione di soluzioni alternative da quelle ordinariamente prescritte, migliora la qualità dell'immobile e dell'ambiente urbano. In tal caso il progetto dovrà essere portato all'esame della Commissione per il Paesaggio.

#### **Art. 5 (REC) - Procedure per le adunanze della Commissione Comunale per il Paesaggio**

- 1) La Commissione Comunale per il Paesaggio, convocata dal Responsabile del Procedimento delle pratiche edilizie, nella sede civica, in convocazione ordinaria a date fisse stabilite dallo stesso Responsabile, in via straordinaria previo accordo con i commissari.
- 2) La convocazione scritta deve pervenire ai Commissari mediante fax o posta elettronica almeno cinque giorni antecedenti la data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno. In caso di urgenza la convocazione può essere effettuata anche oralmente, almeno 48 ore prima della data di adunanza.
- 3) Le adunanze della Commissione Comunale per il Paesaggio sono valide quando vi intervengano almeno due membri dei tre previsti per la stessa.
- 4) Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti.
- 5) I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono, comunque, essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti, esaminati dalla Commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
- 6) I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della Commissione Comunale per il Paesaggio devono contenere la motivazione del parere espresso. Il parere espresso dalle Commissioni deve essere riportato sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere tecnico-amministrativo con la dicitura: "*Esaminato dalla Commissione Comunale per il Paesaggio ≠ nella seduta del ..... con parere .....*"
- 7) Il parere delle Commissioni, per quanto non vincolante le successive determinazioni del Responsabile competente, può essere comunicato agli interessati senza che venga fatta menzione dei singoli pareri espressi dai Commissari.
- 8) I Commissari sono tenuti a mantenere riservati i contenuti delle discussioni che hanno luogo all'interno delle Commissioni.

#### **SEZIONE 2**

#### **MODALITA' DI GESTIONE ANCHE TELEMATICA DELLE PRATICHE EDILIZIE, CON SPECIFICHE TECNICHE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI, ANCHE AI FINI DELL'AGGIORNAMENTO DELLA CARTOGRAFIA COMUNALE**

#### **Art. 6/a (REC) - Responsabile del Procedimento e procedure**

- 1) La funzione di Responsabile del Procedimento è assunta, in assenza di specifica determinazione da parte del Responsabile del Servizio Sportello Unico Edilizia (SUE), da colui che è preposto alla responsabilità dell'Area Pianificazione Territoriale e S.U.E..

Alcune specifiche materie sono rinviate alla competenza di altre Aree:

- Area Tecnica per quanto attiene alla competenza specifica delle strade, impiantistica tecnologica e gli allacciamenti fognari di cui cura espressamente i rapporti con gli enti erogatori dei servizi e in generale per l'espressione di propri pareri nelle materie indicate, generalmente definite opere d'urbanizzazione primaria, o qualora siano coinvolte opere di proprietà comunale, nei tempi richiesti dal Presente Regolamento.
- Ufficio Ambiente per quanto attiene le competenze in materia ambientale.

- 2) Il Responsabile del procedimento nella materia edilizia avrà cura di acquisire i pareri di competenza di altre Aree ed Uffici entro i termini stabiliti per la proposta motivata qualora si rendano necessari ai fini del provvedimento abilitativo.

3) Sono comunque indispensabili nel caso di procedimenti relativi ad opere di urbanizzazione primaria il parere del Settore LL.PP. e quello contestuale LL.PP. e VV.UU. nel caso di nuovi o modifiche agli esistenti passi carrabili e ai casi di viabilità.

4) Il responsabile del Servizio Sportello Unico Edilizia o il responsabile del procedimento edilizio, si riserva la possibilità di convocare la conferenza dei servizi interna al Comune, per progetti particolarmente complessi che possano interessare altri profili di competenza dell'amministrazione comunale.

5) Gli interventi possono avere attuazione diretta o indiretta.

6) L'attuazione si dice diretta quando bastano:

- a) la Comunicazione Inizio Lavori (CIL) e Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA);
- b) il Permesso di Costruire;
- c) la Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia (SCIA).

7) L'attuazione si dice indiretta quando il rilascio del Permesso è subordinato per legge o per prescrizione di R.U. all'approvazione preliminare di un piano attuativo. Il R.U. , in accordo con le norme di legge nazionali e regionali vigenti, stabilisce, per ciascuna "zona" omogenea e/o funzionale dell'abitato, quali interventi sono subordinati al Piano attuativo preliminare.

8) Ogni intervento segue di norma la procedura per esso prevista dal presente Regolamento Edilizio o dalle leggi vigenti.

9) Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alla normativa nazionale e regionale, agli altri Regolamenti Comunali, al Regolamento Urbanistico ed al Codice Civile.

#### 10) **Attività Edilizia Libera**

a) Fatte salve le disposizioni del PIT, dei piani strutturali, dei piani operativi e dei regolamenti edilizi e, comunque, nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni di cui al Codice, i seguenti interventi sono eseguiti senza titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione ordinaria così come descritti dall'art. 136 comma 1) lettera a) della L.R. 65/2014;
- fermo restando quanto previsto all'articolo 135, comma 2, lettera a) della L.R. 65/2014, gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e delle pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- l'installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'articolo 34, comma 6 bis, della L.R. 3/1994, nel sito in cui è autorizzato l'appostamento fisso per l'esercizio dell'attività venatoria ai sensi della medesima legge regionale. I manufatti devono essere rimossi in assenza della suddetta autorizzazione;
- le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
- le aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

b) Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato allo sportello unico, comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b) della L.R. 65/2014, compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento delle unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- gli interventi di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 135, comma 2, lettera c) della L.R. 65/2014, qualora tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;

- i manufatti pertinenziali privi di rilevanza strutturale la cui realizzazione non comporti interessamento delle parti strutturali dell'edificio principale;
  - le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;
  - le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a centottanta giorni, poste a corredo di attività economiche, esercitate anche nell'ambito dell'attività agricola, quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, spettacoli viaggianti, costituite da elementi facilmente amovibili 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;
  - i manufatti temporanei di cui all'articolo 70 della L.R. 65/2014, comprese le serre aventi le medesime caratteristiche;
  - le opere di reinterro e scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere;
  - le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
  - fermo restando quanto previsto dal comma 1, ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alla presente legge, non sia soggetta a permesso di costruire e SCIA, purché non vi sia interessamento delle parti strutturali dell'edificio.
- c) L'installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia che non necessita di titolo edilizio, è disciplinata dall'articolo 17 della L.R. 39/2005.
- d) Limitatamente agli interventi di cui all'art. 136 comma 2, lettere a), a bis), a ter), f bis), f ter) ed f quater), della L.R. 65/2014 e s.m.i., l'interessato trasmette allo Sportello Unico l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi, che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non interessano le parti strutturali dell'edificio. La comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.
- e) Riguardo agli interventi di cui al comma 4 dell'art. 136 della L.R. 65/2014, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla documentazione per la variazione catastale, ove prescritta, quest'ultima è tempestivamente inoltrata dallo sportello unico ai competenti uffici dell'agenzia delle entrate.
- f) La mancata comunicazione dell'inizio lavori, di cui al comma 2, oppure la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 4, comportano la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
- g) Agli interventi di cui al comma 2, lettera a) dell'art. 136 della L.R. 65/2014, eseguiti in corso d'opera, in variante ai permessi di costruire o alle SCIA, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 143 e all'articolo 211 della L.R. 65/2014.
- h) La comunicazione relativa agli interventi di cui al comma 2, lettere a) e a bis), dell'art. 136 della L.R. 65/2014, è subordinata alla corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione nei casi di cui all'articolo 183, comma 3 della L.R. 65/2014.
- i) Lo sportello unico effettua controlli a campione sulle comunicazioni relative agli interventi di cui al comma 2 dell'art. 136 della L.R. 65/2014. Per gli interventi di cui alle lettere c), c bis) ed f), la percentuale delle comunicazioni da assoggettare mensilmente a controllo è pari almeno al 2 per cento di quelle presentate. Per gli altri interventi di cui al comma 2, detta percentuale è pari almeno al 10 per cento di quelle presentate. Il comune può disporre l'effettuazione di controlli sulle opere realizzate o in corso di esecuzione.

#### 11) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**

##### a) Sono soggetti a SCIA:

- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità, fermo restando quanto stabilito all'articolo 136, comma 1, lettera b) della L.R.T. 65/2014;
- fermo restando quanto previsto dall'articolo 136, comma 2, lettera a) della L.R.T. 65/2014, gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli edifici. Detti interventi non possono comportare mutamenti della destinazione d'uso. Tra gli interventi di cui alla presente lettera sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione

di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva e la sagoma degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

- fermo restando quanto previsto dall'articolo 136, comma 2, lettera a bis) della L.R.T. 65/2014, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio;

- fermo restando quanto previsto dall'articolo 134, comma 2 della L.R.T. 65/2014, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, ossia quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché le eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Essi comprendono altresì gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R.T. 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

- gli interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento della volumetria complessiva dell'edificio medesimo, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale;

- i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, o di loro parti, eseguiti in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 98 della L.R.T. 65/2014;

- le demolizioni di edifici o di manufatti non contestuali alla ricostruzione o ad interventi di nuova edificazione;

- l'installazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, nonché dei manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria di cui all'articolo 78 della L.R.T. 65/2014;

- l'installazione di manufatti aventi le caratteristiche di cui all'articolo 34, comma 6 quater, della L.R.T. 3/1994, negli appostamenti fissi per l'attività venatoria autorizzati ai sensi della medesima legge regionale;

- le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'articolo 74 della L.R.T. 39/2000 ove non riconducibili alle fattispecie di cui all'articolo 136 della L.R.T. 65/2014.

b) Fermo restando quanto previsto dall'articolo 143 della L.R.T. 65/2014, sono altresì realizzabili mediante SCIA, previa sospensione dei lavori, le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire aventi ad oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1, che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

c) L'installazione di impianti e manufatti per la produzione, distribuzione e stoccaggio di energia, soggetta a SCIA, è disciplinata dall'articolo 16 della L.R.T. 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia).

d) Le opere e gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità ed in particolare qualora:

- l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice;

- gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla L. 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);

- gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice, alle prescrizioni oppure alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui alla parte III, titolo II del D.Lgs. 152/2006.

e) in alternativa alla SCIA, può essere richiesto il permesso di costruire per gli interventi di cui al comma 2, lettere a), b), c), d), e) e g) della L.R.T. 65/2014. In tali casi la violazione della disciplina urbanistico-edilizia resta comunque soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 200 della L.R.T. 65/2014.

## 12) **Permesso di Costruire in alternativa a SCIA**

a) *Costituiscono trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Permesso di Costruire* in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- gli interventi di nuova edificazione, e cioè la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, diversi da quelli di cui alle lettere da b) a m), ed agli articoli 135 e 136 della L.R.T. 65/2014;
- l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, depositi, magazzini e simili, che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, e salvo che siano installati, all'interno di strutture ricettive all'aperto per la sosta ed il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, ed in conformità alle normative regionali di settore;
- installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici, nonché dei manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria di cui all'articolo 78 della L.R.T. 65/2014;
- l'installazione delle serre e dei manufatti aziendali di cui all'articolo 70, comma 3, lettere a) e b) della L.R.T. 65/2014;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, ivi compresa l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, fatto salvo quanto previsto dal D.Lgs. 259/2003 ;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori a cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- la realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- le addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistenti in:
  - interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, anche con diversa sagoma, di edifici, purché non comportanti incremento di volumetria rispetto a quelli preesistenti, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 2 dell'art. 134 della L.R. 65/2014, eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
  - ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui al comma 1) lettera i) dell'art. 134 della L.R. 65/2014.
- il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice;
- gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione. Ove riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice, gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al comma 1) lettera h) punto 2 dell'art. 134 della L.R. 65/2014, comportanti modifiche alla sagoma preesistente, costituiscono interventi di sostituzione edilizia ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume;
- le piscine nonché gli impianti sportivi, ancorché ad uso pertinenziale privato, comportanti la trasformazione permanente di suolo inedificato.

b) *In alternativa al permesso di costruire*, possono essere realizzati mediante SCIA, oltre alle fattispecie di cui all'articolo 23, comma 01 del D.P.R. 380/2001, i manufatti di cui all'articolo 70, comma 3, lettera a) ed e) della L.R.T. 65/2014, gli interventi di cui al comma 1, lettere g) ed h), ove non ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, ai fini procedurali si applica la disciplina di cui all'articolo 145, della L.R.T. 65/2014, restando comunque ferme le sanzioni penali previste dal D.P.R. 380/2001.

c) *Per le opere pubbliche dei comuni*, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.Lgs. 50/2016, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

d) *Sono soggette a permesso di costruire* le varianti in corso d'opera diverse da quelle di cui all'articolo 135, comma 3, e articolo 143 della L.R.T. 65/2014.

e) *Caratteristiche del Permesso di Costruire*:

Il documento con il quale l'Autorità comunale competente rilascia il Permesso di Costruire all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- Le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- La succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il Permesso con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.
- L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
- Gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere il Permesso;
- Gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale delle delibere con le quali sono state determinate le entità e le modalità di pagamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza degli organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dalla data di notifica del rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio dei lavori).
- L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ;
- L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dall'organo competente che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo;
- La superficie e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- Le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici del Permesso;
- Il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro del Permesso, trascorso il quale il Permesso potrà essere rilasciato solo su nuova istanza;
- Ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili;
- Il Permesso costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle Leggi, Codici ed ai regolamenti in vigore, nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti; essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di attenersi a dette Leggi, Codici e regolamenti sotto la sua responsabilità, e restano sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.
- Il Tecnico Progettista e Direttore Dei Lavori, nonché il titolare del Permesso, sono sanzionabili con le pene stabilite per false attestazioni e mendaci dichiarazioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e degli artt. 483, 495 e 496 del Codice Penale e inoltre, qualora da controlli effettuati emerga la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese, decadono dai benefici conseguenti al provvedimento sulla base delle dichiarazioni non veritiere ai sensi dell'art. 75 del D.P.R. 445/2000.

e) *Titolarità del Permesso di Costruire (SCIA- CILA)*

Hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire o presentare SCIA o CIL asseverata, i seguenti soggetti:

- Il proprietario dell'immobile;
- Il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie;
- L'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- L'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria;

- Il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente alla manutenzione straordinaria e agli altri interventi eventualmente rientranti nel suo titolo;
- I locatari, solo per gli interventi di manutenzione straordinaria urgenti, ai sensi dell'art. 1577 del Codice Civile;
- L'affittuario agrario ed il concessionario di terre incolte, così come individuati dalla normativa vigente, limitatamente a miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- I titolari di diritti derivanti da provvedimenti autorizzativi, quali:
  - Il beneficiario dell'occupazione di urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
  - L'assegnatario di terre incolte;
  - Il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
  - Il concessionario di miniere di beni demaniali;
  - Colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
  - Le aziende erogatrici di pubblici servizi, anche qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire e nei limiti dei loro compiti istituzionali. Il titolo deve essere attestato dall'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa, oppure da un impegno del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù necessaria per l'intervento.
- In luogo del titolare possono presentare domanda:
  - Il delegato, procuratore e mandatario;
  - Il curatore fallimentare;
  - Il commissario giudiziale;
  - L'aggiudicatario di vendita fallimentare.
- L'elencazione dei soggetti diversi dal proprietario contenuta al punto precedente, è esemplificativa ed è dettata al fine di repertoriare i casi in cui normalmente può ravvisarsi la legittimazione in materia di interventi edilizi, fermo restando che la sussistenza della titolarità effettiva e sostanziale ricade nella piena responsabilità del richiedente.
- In caso di mancata disponibilità della documentazione attestante il titolo, ai soli fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, potrà essere presentata auto-certificazione, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, fatto sempre salvo il potere del Comune di verifica in ordine al contenuto delle certificazioni stesse.
- Il Permesso e la SCIA sono personali, cioè valgono per il concessionario al quale essa risultano intestate; sono trasferibili ai successori od aventi causa (subentranti), purché ne richiedano tempestivamente il cambio d'intestazione.
- Il cambio d'intestazione dev'essere chiesto, sugli appositi stampati, in bollo, allegando un documento che comprovi la legittimità della volturazione.
- Il cambio d'intestazione non altera il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione volturato.
- Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, il Permesso è irrevocabile, è rilasciato a favore del richiedente senza pregiudizio dei terzi e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

### 13) **Opere, interventi e manufatti, privi di rilevanza edilizia**

Per le opere, interventi e manufatti, che rientrano nella casistica di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014 (opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia), è prescritto:-

- il rispetto delle disposizioni del Codice per le opere, interventi e manufatti da realizzarsi o installarsi in aree soggette a tutela paesaggistica;
- 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.
- il rispetto delle limitazioni e prescrizioni contenute nel presente Regolamento e nelle altre norme regolamentari comunali.

### 14) **Interventi ammissibili con procedure d'urgenza**

a) Oltre alle opere da eseguire su ordinanza emessa dal Sindaco o da Decreto del Funzionario Tecnico per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere sommamente urgenti e necessarie, ed esclusivamente al fine di evitare pericoli per l'incolumità delle persone o danni agli edifici e alle cose, altrimenti non evitabili.

b) Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda; entro 24 ore deve esserne data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata entro 15 giorni dalla acquisizione della comunicazione al protocollo generale del Comune.

c) Per i beni tutelati dal D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) si dovrà procedere ai sensi di quanto ivi previsto dall'art. 27, allegando altresì idonea documentazione fotografica.

### 15) **Vincolo idrogeologico**

a) Per quanto attiene alle opere soggette al rilascio di Permesso di Costruire, il nulla-osta ai fini del vincolo idrogeologico per gli aspetti edilizi, deve essere richiesto, contestualmente alla richiesta di Permesso di Costruire con apposita istanza indirizzata al SUE, e corredata della documentazione tecnica necessaria.

b) Il SUE ha a disposizione trenta giorni di tempo, per rilasciare il nulla-osta, scaduto il quale si intende dato favorevolmente.

c) Nel caso delle opere soggette a S.C.I.A., tale parere è richiesto preventivamente dall'interessato direttamente al SUE, che ha a disposizione giorni 30 per rilasciare tale nulla osta, direttamente al richiedente o tecnico delegato.

### 16) **Autorizzazione allo scarico in ambiente**

a) In caso di scarichi di acque reflue domestiche o assimilabili al di fuori della pubblica fognatura nera, deve essere preventivamente presentata apposita istanza diretta all'Ufficio Ambiente comunale, corredata della documentazione necessaria.

b) Copia dell'autorizzazione allo scarico rilasciata deve essere allegata all'attestazione di agibilità è condizionata al possesso dell'autorizzazione in corso di validità.

c) Per altre tipologie di scarico di acque reflue in ambiente occorre l'apposita autorizzazione delle specifiche autorità competenti.

### 17) **Documentazione da produrre**

a) Le domande di Permesso o le Comunicazioni Inizio Lavori Asseverate e le Segnalazioni Certificate, corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti articoli devono essere presentati obbligatoriamente tramite Portale dello Sportello Unico per l'Edilizia, in formato *.pdf* e firmati digitalmente, con allegata la procura speciale dell'avente titolo sull'apposito modulo comunale.

b) Le comunicazioni di inizio lavori non asseverate, possono essere presentate tramite plico raccomandato o direttamente all'Ufficio Protocollo del Comune, che provvederà al rilascio di idonea ricevuta, ovvero tramite Posta Elettronica Certificata.

c) I files da allegare alle istanze via PEC, dovranno preferibilmente ricomprendere anche più elaborati, in maniera collazionata, in modo da evitare la presentazione frammentaria dei progetti.

A titolo esemplificativo, è opportuno raggruppare in unici files:-

- i disegni planovolumetrici (attuale-modificato-sovrapposto-planimetrie etc..);
- le relazioni, foto e rendering;
- la parte geologica
- varie autocertificazioni e dichiarazioni.

d) Non sono ammessi files di tipo compresso (*.zip*, *.rar* ecc..)

f) Nel caso che i files inviati non abbiano le estensioni sopra indicate, o comunque siano di non leggibilità da parte del Comune ricevente, l'Ufficio provvederà ai sensi dell'art. 136 comma 6) della L.R. 65/2014, trascorsi 30 giorni dalla notifica di avvio procedimento L. 241/90 e s.m.i.

## **Art. 6/b (REC) - Documentazione richiesta**

### **1) INTERVENTI MINORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.**

Per le opere di manutenzione ordinaria, ove previsto dalla normativa vigente, dovrà essere presentata all'Ufficio protocollo o inviata per raccomandata postale o Porta Elettronica Certificata, preventiva comunicazione con indicazione esatta dell'ubicazione e dati catastali, del tipo di interventi e della data di inizio lavori, nonché la presentazione di documentazione fotografica per gli interventi all'esterno degli immobili.

### **2) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

2.1) I lavori indicati dall'art. 136 comma 1) lettera a) della L.R. 65/2014, ad esclusione di quelli indicati dal D.M.I.T. 02/03/2018 per i quali non occorre alcuna comunicazione, possono essere avviati previo Comunicazione Inizio Lavori da presentare all'Amministrazione Comunale delle opere che si intendono eseguire, adottando per le stesse le dizioni di cui all'articolo che definisce tali interventi.

2.2) Alla Comunicazione si debbono allegare, sempre in duplice copia:

- a) Un estratto di mappa catastale e un estratto del R.U. della zona con l'ubicazione e l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- b) Eventuali elaborati tecnici idonei a fornire alla Amministrazione Comunale elementi di giudizio circa la natura e l'entità delle opere;
- c) Un'esatta e dettagliata descrizione delle stesse, anche in relazione a possibili incidenze sulla sicurezza del traffico e sull'estetica urbana.
- d) Documentazione fotografica dettagliata e dati esecutore dei lavori.

2.3) Nella documentazione da presentare si debbono specificare i nomi e gli indirizzi del proprietario o avente titolo dell'immobile oggetto dell'intervento.

2.4) L'Amministrazione Comunale controlla l'entità, il numero e la frequenza di tali opere per impedire che esse configurino nel loro insieme interventi soggetti a SCIA o Permesso a Costruire e per reprimere eventuali abusi.

### **3) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ADEGUAMENTO IGIENICO TECNOLOGICO E FUNZIONALE, CONSOLIDAMENTO.**

3.1) Debbono essere allegati i seguenti elaborati in duplice copia:

- a) un estratto di mappa catastale e un estratto di R.U. della zona con l'ubicazione e l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- b) progetto in scala minima 1:100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- c) Documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato con foto a colori di formato 10x13.

### **4) INTERVENTI DI RISANAMENTO IGIENICO, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.**

4.1) Deve essere allegata la seguente documentazione in duplice copia:

- a) un estratto di mappa catastale e un estratto del R.U. della zona per una fascia di almeno 50 ml attorno all'edificio oggetto di intervento, con l'ubicazione e l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- b) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture, comprendente: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni, in scala 1:50, relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici, nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- c) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1:20);
- d) documentazione fotografica dettagliata dello stato di fatto (esterno ed interno) con foto a colori di formato 10x13;
- e) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche;
- f) progetto di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1:50, con i necessari dettagli in scala maggiore;
- g) stralcio del Piano Particolareggiato vigente con la localizzazione dell'intervento e tavola di piano di attuazione, qualora sia prescritto.
- h) Relazione storica e tecnica dettagliate sull'immobile e sulle caratteristiche dell'intervento (opere, materiali etc.)
- i) Dichiarazione del progettista circa la necessità delle documentazioni relative al contenimento e protezione dai rumori e/o documentazione di impatto acustico, e/o relazione previsionale di clima acustico, redatte da tecnico abilitato, ove prescritto per Legge

4.2) In caso di risanamento igienico, la documentazione di cui al punto b) è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al punto c) è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto d) può essere esibita in bianco e nero; quella di cui al punto f) deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

4.3) Per le opere su immobili ricadenti in zone "A" di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 è sempre dovuta la documentazione di cui al precedente comma 1).

### **5) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, AMPLIAMENTO, RICOSTRUZIONE SOSTITUZIONE EDILIZIA E NUOVA COSTRUZIONE.**

5.1) Deve essere allegata la seguente documentazione in duplice copia:

- a) Stralcio della tavola di azionamento del R.U. (P.O.) vigente, nonché del piano attuativo e del piano pluriennale di attuazione (qualora esistano) con l'ubicazione dell'area su cui si intende intervenire;
- b) un estratto di mappa catastale e un estratto del R.U. (P.O.) della zona con l'ubicazione e l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento, esteso all'intero isolato interessato dalle opere in progetto e per una fascia di 50 mt. oltre gli spazi pubblici che delimitano l'isolato stesso da ogni lato; essa deve contenere le strade, i fabbricati esistenti e quelli in progetto, l'orientamento ed i mappali della proprietà interessata;
- c) Planimetrie orientate, in scala 1:500 o 1:200, estese ad una congrua zona circostante e corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche e del presente Regolamento Edilizio e di Igiene; in particolare si dovrà dare dimostrazione che tutti i parametri di edificazione sono stati osservati ;
- d) Progetto quotato in scale 1:100, comprendente le piante di ogni piano della costruzione, anche se non abitabile; le coperture; i volumi tecnici; i prospetti con quelli di eventuali edifici confinanti in tutte le parti che prospettano gli spazi pubblici, nonché le sezioni delle parti più interessanti dell'edificio;
- e) Pianta del piano di ogni edificio in progetto sulla quale siano indicati:
  1. L'allineamento stradale;
  2. L'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari e dei relativi passi carrabili sul marciapiede, compresi quelli esistenti per l'accesso agli immobili confinanti;
  3. Le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal filo stradale;

4. Il percorso dei veicoli in ingresso ed in uscita;
  5. La dimostrazione della prescritta dotazione minima di posteggi (privati e di uso pubblico);
  6. Il progetto di utilizzazione, sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con l'indicazione delle recinzioni dei muri di sostegno e della vegetazione.
- f) I particolari costruttivi ed architettonici delle facciate dell'edificio in scala 1:20 / 1:50, con le relative piante e sezioni;
  - g) Lo schema degli impianti, con l'indicazione dei punti di prelievo ed immissione nelle reti esistenti;
  - h) Per gli scarichi delle acque reflue domestiche sul suolo o in acque superficiali la documentazione necessaria per la richiesta del parere ARPAT (ove ricorra), secondo apposita modulistica; per gli stessi scarichi recapitanti in pubblica fognatura la documentazione tecnica prevista dal regolamento fognario del Gestore della pubblica fognatura o dell'Autorità Idrica Toscana. Per gli edifici o impianti con scarichi di acque reflue industriali dovrà essere presentata l'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Ente competente, in base alla tipologia di ricettore (Provincia - AIT).
  - i) Copia del titolo di proprietà;
  - j) i disegni visti ed approvati da eventuali organi sovracomunali, quando l'edificio sia soggetto ad autorizzazioni speciali (Soprintendenza ai monumenti, ANAS, Amministrazione Provinciale, Corpo Forestale dello Stato, Regione Toscana, Ufficio del Genio Civile, Comando provinciale Vigili del Fuoco etc...);
  - k) l'impegnativa di osservanza delle destinazioni d'uso nonché dei vincoli previsti dai dagli strumenti urbanistici e atti di governo del territorio vigenti, di cui alle specifiche norme tecniche di attuazione;
  - l) la specifica della quantità di edificazione e degli altri elementi occorrenti per determinare sia il costo di costruzione che gli oneri di urbanizzazione.
  - m) Una planimetria generale orientata, in scala 1:2000, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona, rilevate presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
  - n) Una documentazione fotografica con foto a colori di formato cm. 10X13 dei luoghi d'intervento e loro adiacenze.
  - o) Foto-inserimento (fotorendering) dell'intervento nelle zone a vincolo paesaggistico ed ove richiesto dall'Ufficio o dalla Commissione, per interventi di notevole entità o in fabbricati a tutela architettonico-ambientale.

5.2) Nelle piante debbono essere indicate le dimensioni, il rapporto di aero-illuminazione e la destinazione dei singoli ambienti; nei prospetti debbono essere indicati i materiali impiegati, i colori previsti e le altezze della linea di gronda al piano stradale ed a quello del terreno naturale e/o sistemato.

5.3) Gli elaborati debbono essere tutti chiaramente leggibili e debbono essere accompagnati da una relazione tecnica illustrativa.

5.4) I disegni debbono inoltre indicare i camini, gli abbaini ed il modo di accedere alla copertura,

5.5) Quando le nuove costruzioni ricadono in zona interessata da vincolo ambientale, gli elaborati debbono essere integrati da quelli previsti dall'articolo apposito del presente Regolamento e delle normative di riferimento.

#### **6) INTERVENTI DI CONVERSIONE D'USO E TRASFORMAZIONE TIPOLOGICA.**

6.1) L'intervento viene assimilato alla ristrutturazione e pertanto dev'essere allegata, in duplice copia, la documentazione richiesta per detto tipo di intervento.

6.2) Quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, dev'essere corredata dalla seguente documentazione in duplice copia:

- a) Stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o tipologica;
- b) Planimetria in scala 1:2000 od 1:1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
- c) Pianta di tutti i piani, sezioni significative del fabbricato, sistemazioni esterne e schema degli impianti;
- d) Esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutture della zona;
- e) Eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.

6.3) L'intervento autorizzato deve essere seguito, a conversione effettuata, da una regolare attestazione di abitabilità/agibilità.

#### **7) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.**

7.1) Dovrà essere allegata la seguente documentazione in duplice copia.

- a) Planimetrie quotate dell'area in scala 1:200
- b) Quadro d'insieme della zona circostante, composto di:
  1. Planimetria della zona in scala 1:200 od 1:100;
  2. Stralcio del piano vigente;
  3. Eventuale copia del piano attuativo vigente.
- c) Pianta e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicate in giallo le strutture da demolire;

- d) Documentazione fotografica con foto a colori di formato cm. 10X13 e rilievo quotato dell'esistente per l'eventuale calcolo del volume o della superficie lorda di piano;
- e) Rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;
- f) Relazione circa le modalità esecutive della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori;
- g) Indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di concessione per nuove costruzioni sulla medesima area.
- h) Certificazione redatta dal progettista che relazioni sulla presenza di rischi ambientali (coperture in cemento-amianto, macchinari, cisterne, cabine elettriche con trasformatori, rifiuti ecc...) e che identifichi le procedure di bonifica da adottare per la soluzione dei problemi connessi.

7.2) L'intervento per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio della concessione per nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, esclusivamente quando si tratti di edifici con caratteristiche tipologiche di particolare valore storico-artistico-ambientale.

7.3) L'intervento di demolizione è inoltre subordinato:

- a) Alla condizione che il corpo di fabbrica da demolire sia già libero da persone e da cose; nel caso di demolizione parziale dovranno essere salvaguardate la stabilità e l'utilizzazione della residua parte di fabbricato;
- b) Alla disinfezione del fabbricato;
- c) Alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- d) Alla sistemazione e recinzione dei terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- e) Alla protezione e conservazione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale.

7.4) In caso di inosservanza degli impegni di cui sopra o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni richieste, l'Amministrazione Comunale può effettuare l'intervento sostitutivo a carico dell'inadempiente.

7.5) La demolizione non può essere attestata per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico dalle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico ed ambientale, né per gli immobili indicati come tali dal piano vigente e dai suoi piani attuativi.

#### **8) INTERVENTI PER FORMAZIONE E MODIFICA DI GIARDINI.**

8.1) Per gli interventi diretti alla realizzazione di giardini debbono essere allegati in duplice copia:

- a) Planimetria in scala 1:500 che consenta di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano e con riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
- b) Planimetrie e sezioni in scala 1:200 relative alle costruzioni, ai distintivi ed all'alberatura, con l'indicazione delle essenze che saranno utilizzate o di altri elementi significativi del progetto;
- c) Progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;
- d) Relazione tecnico-botanica.

8.2) Nel caso di intervento sulla vegetazione arborea esistente su aree che ricadono in zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, oppure nei centri storici e nei nuclei d'interesse ambientale, il rilascio della autorizzazione è subordinato all'ottenimento del relativo nulla-osta e all'eventuale nulla-osta in materia di vincolo idrogeologico.

#### **9) TAGLIO DI PIANTE DI ALTO FUSTO**

9.1) Il taglio di piante di alto fusto, isolate o associate in sistemi delle specie indicate all'art. 12 del regolamento Forestale della Toscana, il cui diametro sia superiore a 30 cm misurato a petto d'uomo se non in area boscata, che si presentino ben conformate ed in condizione di salute vegetativa tale da permettere la loro conservazione ed evoluzione nel tempo, è soggetto alla presentazione di dichiarazione di taglio da presentarsi almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori ed è consentito esclusivamente nei seguenti casi:

- a) qualora ricorrano condizioni di pericolo per la pubblica incolumità;
- b) qualora ricorrano condizioni di manifesta instabilità della pianta o delle piante;
- c) qualora siano compromesse le condizioni di salubrità e staticità di edifici.

9.2) La sussistenza delle condizioni di cui sopra dovrà essere attestata con un'apposita dichiarazione a firma di professionista a tal fine abilitato, (dottore forestale o agronomo) con specifiche competenze in materia agronomica e forestale, attestante le condizioni di cui alle lettere a) e b) del comma 9.1).

9.3) In caso di richiesta di documentazione integrativa il taglio potrà essere eseguito decorsi 10 giorni dalla presentazione della documentazione richiesta;

9.4) I lavori dovranno essere eseguiti in regime di tutela e sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.);

9.5) Il Comune può prescrivere l'esecuzione del taglio a particolari condizioni attinenti la sostituzione delle piante oggetto del taglio stesso, attraverso ripiantumazione con specie "pronto-effetto";

9.6) Le potature delle piante e delle siepi, ancorché non soggette ad autorizzazione preventiva, debbono essere eseguite a regola d'arte, in modo da non comprometterne nel tempo l'aspetto, la struttura naturale e la vitalità (vedi art. 29-31 C.D.S.)

9.7) Sono fatti salvi gli interventi da eseguirsi in aree soggette alle disposizioni di cui al D.Lgs. 22/01/2004, n.42, che dovranno essere eseguiti in osservanza della specifica normativa in materia paesaggistica ed ambientale.

9.8) Quando gli interventi relativi al verde, ai parchi, ai giardini costituiscono parte integrante di una più ampia e complessa opera edilizia seguono le procedure attuative di quest'ultima.

#### **10) VARIANTE AL PROGETTO.**

Alla domanda di variante dev'essere allegata in due copie, la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

#### **11) AUTORIZZAZIONI SPECIALI – ENTI ESTERNI – Pareri da allegare.**

11.1) I PROGETTI RELATIVI AD IMMOBILI VINCOLATI AI SENSI DEL D.Lgs. 42/2004 (Codice Beni Culturali ed Ambientali) ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al nulla-osta della competente Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali con le procedure previste dalla vigente normativa.

11.2) Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'Amministrazione Regionale e Provinciale ed in particolare alle relative strade (statali, regionali, provinciali od in manutenzione all'ANAS ed all'Amministrazione Provinciale) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

11.3) LE OPERE RIGUARDANTI PARTI STRUTTURALI O NUOVE COSTRUZIONI, di cui alla Legge n. 1086/1971 (per le parti ancora in vigore), del D.P.R. n. 425 del 1994, della circolare Ministero LL.PP. del 14 febbraio 1974, della L.R. 65/2014 e D.P.G.R. 36/R/2009 e loro successive modifiche ed integrazioni debbono essere denunciate all'Ufficio Tecnico del Genio Civile competente, prima del ritiro del Permesso o contestualmente alla SCIA.

11.4) Ai fini della prevenzione degli incendi, tutti gli interventi devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito, anche quando per la natura o dimensione dell'attività non sia richiesto il parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

11.5) Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito e trasmesso prima del rilascio del Permesso o contestualmente alla SCIA o alla CIL

11.6) Il conseguimento dello stesso nulla osta costituisce condizione per il titolo abilitativo, solo nei casi espressamente previsti dalla legge.

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

11.8) I progetti di cui sopra dovranno essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate od emanate dal Ministero dell'Interno Direzione Generale dei servizi Antincendio e della Protezione Civile a norma dell'art. 1 comma A, della Legge n. 46 per le parti ancora in vigore e dal Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 e s.m.i. - Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

11.9) Per gli interventi soggetti a parere da parte della U.S.L., dovrà essere allegata la documentazione rilasciata dal competente servizio o presentata autocertificazione nei casi previsti dalla vigente normativa.

11.10) Nei casi in cui sussistano altri vincoli (es. demaniale, minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), dev'essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

11.11) In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere la documentazione necessaria per l'invio della pratica agli Enti interessati da parte del Comune o, nel caso non si voglia avvalere di tale facoltà, il preventivo nulla-osta; la relativa autorizzazione dovrà quindi essere allegata alla domanda di Permesso a Costruire, alla SCIA, o alla CIL.

11.12) Per gli interventi edilizi di cui al presente articolo che comportino l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti tecnici di cui ai commi 1, lettere a), b), c) e g) e 2 dell'art. 1 Legge 5 marzo 1990 n. 46 per le parti ancora in vigore e dal Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 e s.m.i.- Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici-, secondo quanto prescritto dal Regolamento di attuazione di detta Legge, è richiesta la redazione di un progetto a firma di tecnico abilitato, da depositare, contestualmente al progetto edilizio, presso l'Ufficio Tecnico Comunale o presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazioni alla loro costruzione, quando previsto dalle disposizioni legislative o regolamentari vigenti.

#### **12) PROGETTI UNITARI CONCORDATI (PUC).**

12.1) I Progetti Unitari Concorcati o Convenzionati sono costituiti dai lotti liberi e le aree di completamento urbano, dove in base al RU è ammessa, con interventi diretti convenzionati, l'edificazione di nuove unità edilizie secondo i parametri dimensionali e le tipologie indicate nell'apposito elenco allegato alle presenti Norme allegato "B". e per i quali è prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

12.2) Sono approvati dalla Giunta Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 per i casi previsti dall'art. 5 punto 13 lettera b) del Decreto Legge 13/05/2011 n. 70, convertito in Legge n. 106/2011.

12.3) Nei lotti PUC appositamente perimetrati sulle tavole del RU, contestualmente alla presentazione della prima domanda di permesso a costruire, deve essere presentato un progetto esecutivo delle opere

di urbanizzazione primaria e di sistemazione generale di tutta l'area che, una volta approvato dalla Giunta Comunale costituirà la base per la convenzione da stipularsi fra i titolari della proprietà dell'intera area e l'Amministrazione Comunale. Nel caso che il lotto edificabile insista su più proprietà, è ammessa la presentazione del primo Permesso a Costruire anche per una singola proprietà, a condizione che vengano eseguite tutte le opere di urbanizzazione previste in cartografia.

12.4) Nella Convenzione dovranno essere contenuti i seguenti elementi fondamentali:

- a) il progetto esecutivo delle opere con il computo metrico estimativo delle medesime;
- b) l'impegno e cessione delle opere e dell'area entro il termine di validità del permesso, con l'assunzione di tutti gli oneri connessi al passaggio di proprietà a favore del Comune;
- c) polizza fidejussoria a prima richiesta e senza condizioni di importo idoneo a garantire l'adempimento degli obblighi;
- d) eventuali specifiche misure perequative, finalizzate alla realizzazione opere pubbliche anche all'esterno del perimetro dell'area oggetto di intervento.

12.5) I PUC dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati :

- a) planimetria aerofotogrammetrica di zona in scala 1:2000;
- b) estratto di R.U. in scala 1:2000 e/o scheda progetto;
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
- e) planimetria, in scala 1: 100 o 1: 200 , che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:100 o 1:200, con quote altimetriche;
- h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
- i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- l) relazione geologica di fattibilità;
- m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1: 100 o 1:200, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
- n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
- o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
- p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
- q) valutazione impatto acustico.
- r) Relazione di Progetto che illustri il rispetto delle DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE di cui alle N.T.A. del POC.

### **13) PIANI ATTUATIVI.**

13.1) I piani urbanistici attuativi sono strumenti di dettaglio adottati ed approvati dal Consiglio Comunale secondo le procedure della L.R. 65/2014 ovvero dalla Giunta Comunale per i casi previsti dall'art. 5 punto 13 lettera b) del Decreto Legge 13/05/2011 n. 70, convertito in Legge n. 106/2011 e sono:

- a) I Piani di Lottizzazione (PL)
- b) I Piani Particolareggiati (PP)
- c) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (PIP)
- e) I Piani di Recupero del Patrimonio Edilizio (PdR)
- f) I Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa

13.2) Lo strumento urbanistico Piano Attuativo potrà essere di iniziativa e/o realizzazione pubblica o privata ed è obbligatorio per le aree perimetrate con apposito simbolo grafico negli elaborati grafici.

13.3) La disciplina per la formazione di tali Piani è definita dall'art. 107 e succ. della L.R. 65/2014 e s.m.i..

13.4) I piani attuativi dovranno essere costituiti quantomeno dai seguenti elaborati e di quanto previsto dall'art.109 della L.R.65/2014:

- a) planimetria aerofotogrammetrica di zona in scala 1:2000;
- b) estratto di R.U. in scala 1:2000 e/o scheda progetto;
- c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
- d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;

- e) planimetria, in scala 1: 100 o 1: 200 , che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
- f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
- g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:100 o 1:200, con quote altimetriche;
- h) calcolo analitico e totale della Superficie territoriale d'intervento;
- i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
- l) relazione geologica di fattibilità;
- m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1: 100 o 1:200, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiari di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
- n) illustrazione mediante plastico o fotomontaggi dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale, se richiesto;
- o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
- p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
- q) valutazione impatto acustico.
- r) Relazione di Progetto che illustri il rispetto delle DISPOSIZIONI DI TUTELA E SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE di cui alle N.T.A. del POC.

13.5) Il Piano di Recupero dovrà essere altresì redatto nel rispetto dei parametri e delle prescrizioni stabilite dal comparto di recupero ove ricade l'immobile, secondo gli allegati alle presente norme

13.6) I piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia nel caso in cui, entro cinque anni dalla approvazione del presente Regolamento, non sia stata stipulata la relativa convenzione.

#### **14) ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'.**

14.1 ) Debbono essere allegati i seguenti elaborati in duplice copia:

- a) un estratto di mappa catastale e un estratto di R.U. della zona con l'ubicazione e l'individuazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- b) rilievo in scala minima 1:100 degli immobili, dello stato ultimo legittimato e dello stato sovrapposto, con eventuali dettagli in scala maggiore;
- c) relazione tecnica descrittiva con eventuali verifiche urbanistiche;
- d) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato con foto a colori di formato 10x13;
- e) dichiarazione di rispondenza dei requisiti igienico-sanitari comprensiva di:
  - verifica rapporti aeroilluminanti.
  - schema smaltimento reflui.
  - nel caso in cui lo smaltimento dei reflui non sia conforme alla normativa vigente, l'impianto dovrà essere adeguato, prima del rilascio della attestazione di conformità.
  - la prescrizione di cui sopra potrà essere ottemperata, previo dimostrazione di esistente parere della competente USL, o licenza/permesso di abitabilità/agibilità rilasciata, relativi alla consistenza invariata dell'immobile (abitanti equivalenti).
- f) dimostrazione avvenuto accampamento catastale.
- g) adempimenti art. 182 L.R. 65/2014 (zone sismiche).

### **Art. 7 (REC) - Modalità di coordinamento con il SUAP**

1) Tutte le pratiche inerenti l'esecuzione dei lavori edilizi sono gestite dall'ufficio Edilizia Privata, nel caso che abbiano ad oggetto interventi di nuova costruzione e cambio di destinazione d'uso inerenti destinazioni non residenziali, il SUAP si raccorda con il SUE , acquisendo il relativo parere di competenza.

2) Tutte le pratiche inerenti le attività produttive sono gestite dall'ufficio S.U.A.P. (Sportello Unico Attività Produttive), la presentazione delle istanze, comunicazioni, S.C.I.A., avviene attraverso la piattaforma telematica regionale denominata STAR.

## **CAPO II° - ALTRE PROCEDURE ED ADEMPIMENTI EDILIZI**

### **Art. 8 (REC) - Autotutela e richiesta di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati**

1) Il Permesso di Costruire, può essere annullato per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva in relazione alle vigenti disposizione di legge in materia.

2) L'annullamento del Permesso di Costruire, da parte dell'Autorità competente, nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate.

3) L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque, non inferiore a trenta giorni.

#### **Art. 9 (REC) - Certificato di Destinazione Urbanistica**

1) Il certificato di destinazione urbanistica deve essere presentato attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale in bollo (ove richiesto dalla Legge), ed indirizzato al SUE e deve essere corredata di:

- indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);
- estratto di mappa catastale aggiornato con evidenziazione delle particelle;
- ricevuta versamento per "Diritti di istruttoria" e "Diritti di Segreteria", negli importi dovuti.

2) L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.

3) Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo, è rilasciato entro il termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione, salvo i casi di richiesta urgente entro 7 giorni lavorativi.

#### **Art. 10 (REC) - Destinazioni d'uso degli immobili**

1) La destinazione d'uso è un elemento costitutivo delle unità immobiliari ed individua l'aspetto funzionale dell'immobile.

2) La destinazione d'uso d' ogni unità immobiliare è quella risultante:

- da Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, Attestazioni di Conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati e ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;
- nel caso di assenza dei suddetti titoli abilitativi, o di loro indeterminatezza, dalla classificazione catastale o da altri atti in possesso della Pubblica Amministrazione;
- in assenza della predetta documentazione, dalla utilizzazione effettiva in corso al momento considerato, comprovata anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

3) Gli immobili ubicati in zona con prevalente funzione agricola si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia dimostrata mediante:

- deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la L.R. 10/79, prima e delle L.R. 64/95, 1/05 e 65/14, poi.
- Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
- l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 07/05/1995, data di entrata in vigore della L.R. n° 64 del 1995 che ha stabilito l'onerosità della deruralizzazione.

4) Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso solo nei casi in cui la nuova destinazione sia conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente ed a condizione che siano rispettate le condizioni igienico sanitarie e quelle della specifica destinazione, atte a conseguire la relativa Agibilità.

#### **Art. 11 (REC) - Proroga, rinnovo dei titoli abilitativi e sanatorie edilizie – limitazioni negli interventi edilizi – sub-articolazioni di cui all'art.31 del D.P.R. 64/R**

1) Il Permesso di Costruire ha validità triennale, dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori.

2) La validità del Permesso di Costruire decade nel caso in cui le opere non siano iniziate entro un anno dal suo rilascio ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori, salvo rilascio di proroghe nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia, di carattere ordinario o di carattere eccezionale quali a titolo esemplificativo le disposizioni della L. 98/2013 Legge c.d. "Legge del fare".

3) Il termine per l'inizio ed ultimazione dei lavori può essere prorogato nei limiti e con le procedure stabilite dalle normative con carattere sovraordinato. A titolo esemplificativo, non costituiscono motivazioni valide, difficoltà economiche dell'operatore, ritardi o dinieghi di finanziamenti, contenziosi in atto.

4) Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.

5) Nel caso di convenzione urbanistica vigente, i relativi titoli edilizi (Permesso di Costruire e S.C.I.A.), possono essere rilasciati/presentati entro il termine di validità della stessa convenzione urbanistica.

6) Relativamente alla normativa in materia di decadenza dei titoli edilizi sono fatte salve le deroghe ammesse dalle previsioni della pianificazione urbanistica, con particolare riferimento ai contenuti delle norme transitorie ed agli effetti di normative speciali a titolo esemplificativo quelle della L. 98/2013.

7) Il termine di ultimazione del Permesso di Costruire, può essere prorogato nei casi previsti dalla Legge indipendentemente dalla durata della convenzione urbanistica.

8) Relativamente ai titoli edilizi (Permesso di Costruire e S.C.I.A.), nonché Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) entro la scadenza del termine di validità, dovrà essere effettuata comunicazione di fine lavori con eventuale deposito di stato finale delle opere in caso di variazioni non essenziali. Nel caso i lavori non siano ultimati saranno indicati i lavori ancora da realizzare ed alla comunicazione sarà allegata documentazione fotografica. Il completamento dei lavori potrà avvenire presentando idoneo nuovo titolo edilizio.

9) VOLTURA:

a) Atto con il quale viene trasferita la titolarità di un provvedimento, essa darà luogo ad un nuovo provvedimento consistente nella modifica dell'intestazione dell'atto amministrativo già esistente e non incidente in alcun modo sul contenuto dello stesso che rimane del tutto identico ed invariato.

b) Il rilascio dell'atto di voltura da parte del Comune, non viene effettuato nel caso di titoli assentiti in forma tacita (S.C.I.A., attività edilizia libera, ecc.), dove la voltura opera con la semplice trasmissione al comune dell'atto di trasferimento della proprietà o altra qualificazione idonea all'ottenimento del titolo edilizio.

### **Art. 12 (REC) - Richiesta di documentazione integrativa**

1) La completezza formale dell'istanza di Permesso di Costruire è verificata dal responsabile del procedimento e qualora la domanda risulti incompleta dei documenti necessari alla sua istruttoria ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie a fini istruttori, da presentarsi entro il termine perentorio di 60 giorni, trascorso il quale l'istanza si intende decaduta e conseguentemente archiviata, fatte salve eventuali modifiche intervenute agli strumenti urbanistici. In caso di inadempienza, protrattasi oltre 60 giorni, da parte del richiedente alla comunicazione di accoglimento dell'istanza con eventuale presentazione di documentazione necessaria per il rilascio del P.d.C., la determinazione d'accoglimento si intende decaduta e la pratica verrà conseguentemente archiviata.

2) Qualora la SCIA risulti incompleta, il comune invita l'interessato a regolarizzare la segnalazione certificata, assegnandogli a tal fine un termine di 30 giorni.

### **SEZIONE 1 - TITOLI EDILIZI IN SANATORIA**

#### **Art. 13 (REC) - Sanatoria a seguito di realizzazione di opere di adeguamento tipologico**

1) Nel caso in cui la sanatoria edilizia o paesaggistica sia ottenibile, ma le opere, al momento della presentazione dell'istanza, non siano completate o con finiture non idonee, è comunque possibile ottenere la sanatoria con opere di adeguamento e/o completamento riguardanti esclusivamente le finiture esterne ed interne per opere di manutenzione ordinaria e opere ricadenti nei disposti dell'art. 136 comma 1) della L.R. 65/2014.

2) Nel caso in cui lo smaltimento dei reflui non sia conforme alla normativa vigente, l'impianto dovrà essere adeguato, prima del rilascio della attestazione di conformità (la prescrizione di cui sopra potrà essere ottemperata, previo dimostrazione di esistente parere della competente USL, o licenza/permesso di abitabilità/agibilità rilasciata, relativi alla consistenza invariata dell'immobile (abitanti equivalenti).

3) A tale scopo, prima del rilascio della sanatoria, dovrà essere presentata CIL o CILA ed eseguiti i lavori richiesti per l'adeguamento, che in ogni caso dovranno essere ultimati entro e non oltre 6 mesi dalla comunicazione di esecuzione da parte del Comune.

4) Trascorso tale termine la richiesta di sanatoria sarà considerata respinta.

5) La presente procedura fa salvi gli endo-procedimenti, relativi all'eventuale necessario ottenimento dei nulla-osta, autorizzazioni, ecc., relativi ad altri profili afferenti a diversa normativa di settore caratterizzata da specialità (sismica, autorizzazione paesaggistica, ecc.).

#### **Art. 14 (REC) - Sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 206 bis della legge n. 65/2014**

1) Ove la disposizione in oggetto, recita "il comune irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392", è da intendersi che tale conteggio debba essere effettuato con riferimento al prospetto per il calcolo dell'equo canone, che prevede la determinazione della superficie convenzionale oggetto di parziale difformità. Il conteggio sarà effettuato dalla competente Agenzia delle Entrate.

2) Nei casi di parziale difformità che ha conseguito un aumento di volume e non aumento di superficie, si trasforma detto incremento volumetrico in termini di superficie. Il calcolo della superficie virtuale può

essere dedotta dal fatto che l'altezza virtuale per la destinazione residenziale è stabilita in ml. 3,00 dall'art. 20 del regolamento regionale n° 64/R pertanto abbiamo la formula Volume = Superficie utile x 3,00. Pertanto l'incremento volumetrico può essere ottenuto con un sistema di ragguaglio in superficie, mediante l'operazione matematica =  $V$  (mc. in parziale difformità)/3,00 = SE - Sul (mq. di superficie);

#### **Art. 15 (REC) - Sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 40 della legge n. 47/85**

- 1) Ove sussistano le condizioni di legge è applicabile, in ogni tempo, la sanatoria edilizia prevista dall'art. 40 della L. n° 47/85 qualora l'immobile oggetto di trasferimento, derivi da procedure esecutive e la domanda di sanatoria sia presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge sul condono edilizio.
- 2) Ai fini della verifica della data relativa alle "ragioni del credito per cui si interviene" è da intendersi la data di scadenza per la sanabilità delle opere di cui all'ultimo condono edilizio di cui alla L.R. n. 53/2004.

#### **Art. 16 (REC) - Opere per le quali non occorre la sanatoria**

- 1) Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:
  - a) le opere realizzate in corso di edificazione in variante dalla Licenza Edilizia, limitatamente alle modifiche interne e di prospetto, eseguite in data anteriore a quella di entrata in vigore della L. R. 10/1977 (30 gennaio 1977) e per le quali sia stato rilasciato dall'Amministrazione Comunale Certificato di Abitabilità o agibilità ed uso, rilasciato ai sensi del R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265, costituendo il certificato stesso attestazione di conformità di quanto realizzato, salvi gli eventuali interventi ad esso successivamente realizzati;
  - b) le modifiche interne agli edifici definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25.
- 2) Nei suddetti casi, i proprietari degli immobili possono presentare facoltativamente, ove ritenuto opportuno, una rappresentazione della conformità urbanistica dello stato reale del fabbricato al tempo di realizzazione, allegando dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante la sussistenza delle suddette condizioni di realizzazione delle opere, con particolare riferimento alla data di realizzazione delle stesse, ed allegando documentazione fotografica ed elaborato progettuale a firma del professionista. Nel caso di cui alla lettera b) il professionista dovrà asseverare la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 48 della L. n° 47/85.

#### **Art. 17 (REC) - Limitazioni agli interventi edilizi**

- 1) Gli interventi edilizi dovranno rispettare le prescrizioni relative alle tipologie edilizie, previste dal presente Regolamento e dalle NTA di RU (PO).
- 2) In particolare per gli interventi su immobili esistenti classificati di valore storico-tipologico, nelle zone a prevalente funzione agricola e in zone a vincolo Paesaggistico, dovranno essere rispettati i criteri di intervento di cui all'art. 20 delle NTA di RU (PO).
- 3) Nelle altre zone territoriali, i criteri suddetti hanno valore orientativo.
- 4) In generale, nelle modifiche, ristrutturazioni, ampliamenti e nelle nuove edificazioni residenziali, dovranno rispettare le caratteristiche tipiche del contesto in cui vengono inseriti, con finiture esterne tradizionali.
- 5) Le coperture inclinate dovranno avere una pendenza massima del 33%.
- 6) Soluzioni diverse potranno essere adottate previo dimostrazione della sostenibilità ambientale dell'intervento, eventualmente sentita d'Ufficio la Commissione per il Paesaggio, ancorché non in zona di vincolo Paesaggistico.

#### **Art. 18 (REC) - Attuazione di specifiche stabilite dal regolamento regionale n. 39/R**

Art. 10, comma 2, lettera b.10) - Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata vengono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) (SE) i ripostigli pertinenziali e i relativi corridoi di servizio, collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, nella percentuale massima del 10% della Superficie edificabile dell'unità immobiliare principale e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

Art. 10, comma 4, lettera b.4) - Non sono esclusi dal conteggio della SUL (SE), i sottotetto che abbiano un'altezza media di ml. 2,70 con un minimo di ml. 2,20 tale da consentire la permanenza di persone,

anche se privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso e non dotati di aperture esterne o a filo tetto.

Art. 17, comma 4 - In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata viene indicata come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicato all'art. 17 del regolamento 39/R, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

Art. 24, comma 7 - Il volume virtuale dell'unità immobiliare è utilizzato dalla disciplina comunale come parametro di riferimento:

- Ai fini del calcolo della dotazione di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali ed al dettaglio, artigianali, industriali, nonché alle altre attività ad essi assimilate dagli strumenti o atti comunali, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale (Hvui) risulti inferiore all'altezza interna netta (Hin). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;
- Ai fini della determinazione del conteggio del volume, per calcolare il contributo per oneri di urbanizzazione, limitatamente alla destinazione commerciale e direzionale negli interventi di nuova costruzione o sul patrimonio edilizio esistente.

Relativamente agli immobili assentiti con regolare titolo edilizio rilasciato o assentito in forma tacita, prima della data del 04/05/2014 (data di entrata in vigore del R.E. adeguato al regolamento 64/R), è consentito in deroga al conteggio analitico della superficie edificabile e conseguente volume edificabile la realizzazione dei seguenti interventi edilizi:

- Eliminazione di scala interna, anche in forma parziale nel caso di trasformazione di edificio unifamiliare in bifamiliare o plurifamiliare;
- Installazione di scala fissa per l'accesso ai sottotetti e/o realizzazione di lucernari o finestre a parete nello stesso sottotetto.

## **SEZIONE 2** **SOSPENSIONE DELL'USO E DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ**

### **Art. 19 (REC) - Attestazione di Agibilità**

1) Attestazione dalla quale risulta che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto assentito ed alle norme igienico-sanitarie, che i muri sono convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità; autorizza l'uso dell'edificio.

2) All'attestazione di Abitabilità/Agibilità deve essere allegata obbligatoriamente la seguente documentazione a pena di inefficacia della stessa attestazione:

- a) Eventuale copia, ove non già trasmessa con la comunicazione di fine lavori, della relativa ricevuta attestante che i materiali di risulta di lavorazioni, demolizioni o scavi, sono stati avviati alla pubblica discarica, ai sensi dell'art. 34 del vigente R.E..
- b) Copia del certificato di collaudo statico della struttura, ai sensi della Legge n° 1086/71, debitamente vidimato dal Genio Civile competente.
- c) Copia di conformità alla normativa antisismica, ai sensi della Legge n° 64/74 e L.R. n° 88/82, rilasciato dal Genio Civile competente.
- d) Copia dell'accampionamento catastale all' Agenzia del Territorio con relative planimetrie con la dicitura di "conformità all'originale" con timbro e firma del tecnico e visura catastale attestante le nuove rendite immobiliari.
- e) Dichiarazione congiunta relativa al sistema di smaltimento dei liquami con la quale si attesta la conformità al progetto presentato ed alle norme vigenti in materia secondo l'apposito modello specifico in distribuzione.
- f) Copia dell'Autorizzazione allo scarico dei reflui in ambiente rilasciato dall'ente preposto con dichiarazione congiunta con la quale si attesta la conformità al progetto presentato ed alle norme vigenti in materia secondo l'apposito modello specifico in distribuzione.
- g) Dichiarazioni di conformità degli impianti redatte, ai sensi del D.M. n° 37/2008 e ss.mm.ii., con i seguenti documenti :
  - modello indicato dal D.M. del 20.02.1992;
  - relazione sui materiali impiegati;
  - copia attestante l'iscrizione della ditta installatrice, presso la Camera di Commercio per gli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento, T.V., ecc..
- h) Certificazione congiunta relativa al D.lgs. 19.8.2005 n° 192, D.lgs. 29.12.2006, n° 311 e D.M. 26.06.2009 e ss.mm.ii. sul risparmio energetico, firmata dal Progettista, dal Costruttore e dal DD.LL., attestante che l'opera è stata realizzata in conformità del progetto approvato. Secondo il modello specifico in distribuzione.
- i) Dichiarazione asseverata redatta dal Direttore dei Lavori, attestante che l'opera è stata realizzata in maniera conforme ai disposti della Legge L. 09.01.1989 n° 13, modificata dalla L. 27.02.1989 n° 62 e del D.M. 14.06.1989 n° 236 e del Regolamento di attuazione dell'art. 37,

comma 2, lettera g) e comma 3 della L.R. 03.01.2005, n. 1, sull' eliminazione delle barriere architettoniche, secondo modello specifico in distribuzione.

j) Copia licenza di impianto ed esercizio ascensori.

k) Certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Vigili del Fuoco o atto equipollente abilitante.

l) Copia della modulistica inerente all'assegnazione di nuovo numero civico.

m)

n) Dichiarazione di avvenuto rispetto della normativa sull'inquinamento acustico, nei casi previsti dalla Legge.

o) Certificazione di qualità ed idoneità d'uso sulle acque destinate al consumo umano, nel caso in cui l' immobile non sia allacciato alla rete idrica comunale. Ai sensi del D.lgs. 2 febbraio 2001, n. 31 avente ad oggetto "Attuazione della direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano", art. 6 "Controlli", comma 5-bis, "Il giudizio di idoneità dell'acqua destinata al consumo umano spetta all'azienda U.S.L."

p) Ricevuta comprovante l'avvenuto versamento dell'importo relativo ai diritti tecnici.

3) L'Agibilità decorre dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione, a condizione che l'attestazione sia legittima e completa della documentazione suddetta prevista a corredo. L'ufficio Edilizia Privata si riserva la facoltativa possibilità entro congruo termine, dalla data di presentazione dell'attestazione, di effettuare eventuale istruttoria ed a verificare la completezza formale delle attestazioni pervenute.

4) Qualora l'attestazione o la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme o alle disposizioni dell'Amministrazione Comunale, il Servizio, provvede ad inoltrare richiesta di integrazione all'interessato ed al tecnico asseverante, sospendendo l'efficacia dell'attestazione di Abitabilità o Agibilità, che rimane priva di effetti giuridici fino ad avvenuta integrazione.

5) L'interessato deve produrre la documentazione richiesta entro il termine di 90 (novanta) giorni dal ricevimento della richiesta; in caso di inottemperanza, l'attestazione di Abitabilità o Agibilità è dichiarata inefficace priva di effetti giuridici e pertanto annullata ed archiviata.

6) La suddetta verifica rimane una facoltatività dell'ufficio, fermo restando le responsabilità del tecnico asseverante che ne derivano, in caso di falsa o mendace asseverazione, con le conseguenze, sia sotto il profilo penale, sia sotto il profilo dell'inefficacia giuridica dell'abitabilità/agibilità, che può essere dichiarata illegittima e priva di effetti senza limiti temporali. In relazione alle vigenti disposizioni di legge e giurisprudenziali, con particolare riferimento alla sentenza del Consiglio di Stato in adunanza plenaria n° 15 del 2011 ed alla L. 14.09.2011, n° 148, qualsiasi atto abilitativo in forma auto- dichiarata, come l'attestazione di abitabilità/agibilità, costituisce atto di iniziativa, responsabilità ed autonomia privata, non da luogo, a procedimento amministrativo, né alla formazione di assensi in forma tacita, pertanto non sono imputabili all'amministrazione comunale responsabilità nel caso di asseveramenti di agibilità falsi o mendaci. Nell'ambito dell'attività di vigilanza, può procedere all'effettuazione dei controlli e nel caso di accertamento di falsità o mendacia delle asseverazioni, certificazioni, dichiarazioni sostitutive di certificazioni o degli atti di notorietà allegati o nel caso di difformità dalle normative di legge o regolamentari in materia o dalle norme urbanistiche o dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali, degli atti di governo del territorio o dei regolamenti comunali, l'Autorità Comunale competente provvede all'applicazione delle disposizioni sanzionatorie, relative alle corrispondenti opere eseguite senza la comunicazione. L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque, non inferiore a trenta giorni.

7) Le attestazioni pervenute, vengono registrate nel sistema informatico, contenente gli estremi della pratica edilizia.

8) Le aziende ASL effettuano ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità ed agibilità delle costruzioni.

9) Le stesse norme si applicano in ogni altro caso in cui venga riscontrata la non conformità di quanto dichiarato dal professionista nell' attestazione di abitabilità/agibilità, relativamente al rispetto di specifiche norme di settore caratterizzate da specialità.

10) Nessuno può abitare o usare l'immobile senza la preventiva attestazione di Agibilità, compreso le opere pubbliche.

11) Ai fini della verifica della conformità dimensionale delle opere assentite e/o autorizzate, non si ha parziale difformità dal titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

12) Nel caso di accertamento di difformità delle opere, oltre i suddetti limiti di tolleranza, saranno applicate le procedure sanzionatorie previste dalla Legge.

13) L'Agibilità o l'Abitabilità dell'opera non presuppongono l'esercizio dell'attività qualora questa sia sottoposta ad ulteriori verifiche ed al rilascio di apposite licenze.

14) Per l'esercizio di una attività di carattere produttivo, rimane salvo quanto previsto dall'art. 48 del D.P.R. n° 303/56 e dell'art. 216 del Testo unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998.

15) L'accertamento dell'abitazione o dell'utilizzo degli immobili in assenza di attestazione di Agibilità e/o, in mancanza dell'avvenuta integrazione della documentazione richiesta a perfezionamento dell'attestazione presentata, comporta l'applicazione della sanzione amministrativo-pecuniaria di €. 500,00 (cinquecento).

16) E' fatto obbligo ai proprietari di mantenere le costruzioni nelle condizioni di Agibilità prescritte dalle leggi e dai Regolamenti Comunali.

17) In caso di inosservanza delle prescrizioni di cui al comma precedente, l'Autorità competente può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare inagibile un fabbricato o parte di esso, in attuazione delle vigenti disposizioni di Legge ed al Regolamento comunale di Igiene in Materia Edilizia ed Ambientale vigente.

18) In caso di accertata e grave mancanza delle condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza, si provvederà ai sensi dell'art. 119 del Regolamento comunale di Igiene in Materia Edilizia ed Ambientale.

19) In caso di alloggio antigienico si provvederà ai sensi dell'art. 120 del Regolamento comunale di Igiene in Materia Edilizia ed Ambientale.

### **SEZIONE 3**

#### **CRITERI APPLICATIVI DEGLI ONERI CONCESSORI E DEI PARERI PREVENTIVI**

#### **Art. 20 (REC) - Contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione: criteri applicativi e rateizzazioni**

1) Il Permesso di Costruire, la S.C.I.A. no la CILA sono onerosi, salvo i casi di gratuità previsti dalla legge. L'importo degli oneri è contenuto in apposite tabelle allegate al provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, soggetto annualmente ad un aggiornamento ISTAT (ove ci sia aumento dei parametri) con determina del responsabile del Servizio Sportello Unico Edilizia e S.U.A.P., secondo le disposizioni regionali.

2) Sono stabiliti i seguenti criteri per l'applicazione dei contributi di urbanizzazione e costo di costruzione di cui al titolo VII della L.R. 65/2014:

2.1) Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, i volumi sono calcolati secondo le norme degli strumenti urbanistici vigenti (art. 191 c. 10 L.R. 65/2014).

2.2) Ai fini della esenzione dal pagamento del costo di costruzione, in caso di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento in misura non superiore al 20% della SE (SUL) preesistente, si considera edificio unifamiliare (art. 188 c. 2, lett. b, L.R. 65/2014 ), la costruzione residenziale isolata, libera da quattro lati, che non abbia le caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 2.8.1969, che sia abitata come prima casa da un solo nucleo familiare ivi residente, che non sia censita in categoria catastale A1-A7-A8 e che rientri in classe energetica "A" e superiori ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

2.3) Qualora si verifichi un aumento di unità immobiliari, si assoggettano al pagamento degli oneri e del costo di costruzione, ove dovuto, tutte le unità immobiliari esclusa la più piccola, a condizione che vengano eseguite le opere edilizie strettamente necessarie per la suddivisione (es. tramezzo di suddivisione, chiusura di aperture etc..). In caso di interventi superiori anche sulla parte di superficie o volume più piccola, vi dovranno essere calcolati gli oneri relativi.

2.4) Per incremento di superficie utile si intende anche il cambio di destinazione d'uso da superfici per servizi e accessori (cantine, garages, depositi, vani tecnici, soffitte, taverne etc..) a superfici di vani abitabili (residenziali e produttivi) e quindi si assoggetta al versamento degli oneri e del costo di costruzione. Rientrano nella categoria della ristrutturazione edilizia gli interventi di riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, o di parte di esse, la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali, le modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai.

2.5) In caso di aumento di volume, ai fini del pagamento degli oneri, si considera la sola porzione oggetto di ampliamento, salvo che sulla restante parte non siano eseguite opere di ristrutturazione onerose.

2.6) Per la realizzazione di edifici pertinenziali, ampliamenti pertinenziali (es. porticati, tettoie, loggiati, ecc.), e impianti privati pertinenziali (piscine, campi da tennis e simili) si applica il solo contributo per il costo di costruzione corrisposto nella misura massima di quella prevista per le nuove costruzioni : per gli impianti si applica tale la percentuale sull'importo di perizia giurata con prezzi dall'ultimo bollettino Ingegneri. Per quanto concerne le autorimesse (in esubero rispetto a quelle non computabili ai fini dei volumi urbanistici ovvero eseguite al di fuori dei centri abitati - vedi art. 188 c. 1, lett. d, L.R. 65/2014-) *gli oneri concessori dovranno essere considerati come ristrutturazione edilizia, a condizione che la superficie non superi i limiti di cui alla L. 122/89*

- (Tognoli); in caso di superamento gli oneri vengono considerati come nuova costruzione per tutta la volumetria.
- 2.7) Gli impianti di distribuzione carburanti sono assimilati alle attività commerciali e si assoggettano al versamento dei contributi e del costo di costruzione con percentuale al 10%, da calcolarsi esclusivamente per le eventuali destinazioni assimilabili a commerciale (bar-ristoranti-mensa etc.) .
- 2.8) I fabbricati inerenti gli impianti sportivi e simili realizzati da privati sono soggetti al versamento degli oneri concessori e del costo di costruzione con percentuale al 10% da calcolarsi anche sulle eventuali pensiline, come per gli impianti di cui al precedente punto.
- 2.9) Il calcolo della superficie utile per il costo di costruzione degli insediamenti commerciali/direzionali si esegue per il 100% della superficie commerciale e per il 60% degli accessori (depositi, magazzini, servizi, vani scala etc..).
- 2.10) In caso di deruralizzazione di fabbricati destinati alla residenza, gli oneri verdi si calcolano come previsto dalla tabella degli oneri, mentre dovrà essere versato il costo di costruzione nella misura prevista per le nuove costruzioni.
- 2.11) E' possibile ottenere la riduzione del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria, finalizzando gli interventi all'innalzamento della sostenibilità energetico-ambientale degli edifici, in base ai punteggi previsti nella tabella di cui all'art. 55 (REC), raggiungibili secondo i criteri e nei casi previsti al Titolo II° Capo II° Sezione 7 del presente Regolamento.
- 2.12) La classe energetica dovrà essere certificata prima della fine lavori, in sede di collaudo finale. In caso di non corrispondenza con quanto progettato, si dovrà procedere al conguaglio degli oneri, pena l'impossibilità di certificare l'abitabilità/agibilità.
- 2.13) In caso di adeguamento antisismico previo sostituzione edilizia, demolizione con fedele ricostruzione, demolizione e contestuale ricostruzione, ripristino di edifici crollati, di immobili per i quali il R.U. consenta tali interventi e per lavori iniziati entro e non oltre il 31.12.2017, gli oneri di urbanizzazione secondaria sono ridotti del 30%.
- 2.14) Nel caso di interventi contestuali di cui ai due punti precedenti, le detrazioni non si sommano.
- 2.15) Sono inoltre stabiliti i seguenti criteri per la rateizzazione dei contributi:
- Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente pari o inferiore a € 2.000,00 (duemila euro), è prescritto il versamento del medesimo in unica soluzione;
  - Qualora il contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione risulti complessivamente superiore a € 2.000,00 (duemila euro), è consentita la rateizzazione semestrale, fino ad un massimo di sei rate.
- 2.16) Il versamento del contributo - ovvero della prima rata, in caso di rateizzazione - deve avvenire:
- prima del ritiro del titolo abilitativo rilasciato, in caso di permesso di costruire;
  - al momento della presentazione, in caso di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).
- 2.17) All'atto della corresponsione del contributo, ovvero delle singole rate, devono essere ripartiti ovvero indicati, rispettivamente, l'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, agli oneri di urbanizzazione secondaria ed al costo di costruzione.
- 2.18) La rateizzazione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, non presuppone alcun atto di assenso da parte del Comune.
- 2.19) All'atto dell'inoltro della pratica edilizia, o comunque entro il termine previsto per il versamento del contributo, l'interessato, nel comunicare la sua intenzione di avvalersi della rateizzazione, può richiedere al competente ufficio comunale il calcolo degli importi delle singole rate.
- 2.20) In caso di rateizzazione l'interessato procede direttamente al versamento della prima rata pari al 40% del totale dei contributi dovuti, producendo al competente ufficio comunale la relativa ricevuta di pagamento, nonché la polizza fideiussoria per l'importo residuo dovuto. La scadenza delle rate successive alla prima, maggiorate degli interessi legali, decorre dalla data di versamento della prima rata.
- 2.21) La polizza fideiussoria, emessa da istituto bancario o assicurativo all'uopo abilitati, deve avere i seguenti requisiti:
- validità pari alla durata della rateizzazione, con data iniziale coincidente con quella di versamento della prima rata;
  - possibilità di svincolo solo previo specifico atto di assenso da parte del Comune;
  - Residuo importo rateizzato (60% degli oneri concessori) maggiorato del 20% così come previsto dalla Delibera Giunta Comunale n. 109 del 6/10/2000;
  - In caso di rateizzazione l'interessato è tenuto ad esibire al competente ufficio comunale copia delle ricevute dei singoli versamenti, al fine di consentire le opportune registrazioni. In caso di ritardato o omesso versamento del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione si applicano le sanzioni previste dall'art. 192 della L.R. 65/2014.

- 2.22) Per i contributi afferenti le istanze di condono edilizio valgono le stesse modalità sopra stabilite. Il calcolo degli oneri di urbanizzazione per dette istanze è eseguito ai sensi della L.R. 07.05.1985 n. 51 artt. 1 e 2.
- 2.23) Nel caso in cui il procedimento di sanatoria di cui ai condoni L. 47/85, si sia già perfezionato (pratica completa) e nel caso di condoni di cui alla L. 724/94 art. 39 e successive, si calcolano gli oneri come previsto dalla stessa L. 724/94.

#### **Art. 21 (REC) - Pareri preventivi**

- 1) E' ammessa la presentazione di richieste di pareri preventivi che consistono in un parere fornito preliminarmente e riguardante la fattibilità o meno di un intervento edilizio di notevole entità (PUC - Piano Attuativo - nuove costruzioni con tipologia edilizia non conforme alle NTA, alle schede-progetto o al presente Regolamento) e riguarda la conformità, allo stato degli atti e dei progetti preliminari, ai vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale, urbanistica e con la normativa di settore.
- 2) Il parere è limitato agli elementi di cui appare indicazione nella richiesta e non costituisce titolo autorizzativo, per cui dovrà sempre essere presentato il titolo edilizio necessario. La domanda di parere preventivo può essere predisposta liberamente, allegando le relazioni ed elaborati grafici opportuni: trattandosi di casistica molto varia, non è stato predisposto un modulo specifico.
- 3) In ogni caso, nella richiesta vanno inseriti: luogo dell'intervento (via, numero civico o individuazione del lotto su planimetria), tutti i dati anagrafici del richiedente, il domicilio elettronico.
- 4) Il procedimento può essere interrotto entro 30 giorni dalla domanda per la motivata richiesta di documenti o modifiche, che devono essere prodotti nei successivi 60 per completare la pratica.
  - non esaurisce le verifiche di conformità urbanistico-edilizia.
  - non sostituisce gli atti abilitanti l'avvio delle opere, né gli atti di assenso presupposti a tali atti, dovuti in presenza vincoli.

#### **SEZIONE 4**

#### **ORDINANZE, INTERVENTI URGENTI E POTERI ECCEZIONALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **Art. 22 (REC) - Ordinanze contingibili ed urgenti**

- 1) Sono ammesse le ordinanze stabilite dall'art. art. 54 T.U.E.L., che sono distinte in "ordinanze ordinarie" in materia di pubblica sicurezza ed ordine pubblico e le "ordinanze contingibili ed urgenti" in materia di incolumità pubblica, sicurezza urbana, tutela ambientale dall'inquinamento atmosferico ed acustico e da traffico veicolare in casi di emergenza, ecc...
- 2) Le prime vengono adottate in osservanza ed attuazione di disposizioni di legge e regolamenti e vengono emanate nell'esercizio delle normali funzioni di vigilanza, le seconde a fronte di situazioni urgenti ed imprevedibili, eccezionali e comunque pericolose.
- 3) Le ordinanze ordinarie possono essere emanate adottate da dirigenti e responsabili dei servizi essendo atti di gestione dell'attività comunale, ai sensi dell'art 107 comma 3 del TUEL.
- 4) Le ordinanze contingibili ed urgenti, ai sensi dell'art 54 del TUEL, sono attribuite al potere del Sindaco, quale Ufficiale di Governo, che deve adottare con atto motivato, provvedimenti contingibili ed urgenti al fine di prevenire ed eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità dei cittadini.

#### **Art. 23 (REC) - Interventi relativi ad opere di urgenza imposte da indifferibili ragioni di sicurezza, al fine di evitare un pericolo per l'incolumità delle persone, l'integrità delle cose pubbliche e private e la sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, che possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del Committente, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto.**

- 1) E' fatto obbligo al proprietario od avente titolo, salvo ulteriori comunicazioni ad enti diversi, di dare comunicazione al Comune entro il giorno successivo, che potrà disporre immediato sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e di vigilanza i quali giudicheranno insindacalmente i lavori da considerarsi strettamente indispensabili ed eseguibili.
- 2) E' fatto obbligo di presentare entro giorni 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la documentazione prevista per il rilascio del titolo abilitativo, in tali ipotesi non è dovuta l'applicazione di sanzioni per presentazione di istanza in sanatoria.
- 3) Particolare attenzione deve essere posta alla prevenzione incendi, ed in tale indirizzo, oltre ad una verifica ordinaria di applicazione delle normative di legge in materia, l'amministrazione si riserva la possibilità di effettuare specifiche indagini su situazioni da ritenersi potenzialmente pericolose in materia di rischi da incendio, attraverso verifiche da parte degli organi di vigilanza comunali, con particolare riferimento all'organo della Polizia Municipale non escludendo la possibilità di coinvolgimento del competente comando dei Vigili del Fuoco.

**SEZIONE 5**  
**MODALITÀ E STRUMENTI PER L'INFORMAZIONE E LA TRASPARENZA DEL PROCEDIMENTO EDILIZIO**

**Art. 24 (REC) - Informatizzazione e anticorruzione**

- 1) Sul sito istituzionale del Comune, nell'apposita sezione del servizio Sportello Unico Edilizia, è consultabile e scaricabile tutta la modulistica del servizio di tipo standardizzato su scala regionale.
- 2) In materia di rispetto delle normative anticorruzione è previsto un sorteggio periodico sugli atti rilasciati, in forma espressa dal servizio.

**TITOLO II° - DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

**CAPO I° - NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

**SEZIONE 1 - COMUNICAZIONI DI INIZIO E DI DIFFERIMENTO DEI LAVORI, SOSTITUZIONE E VARIAZIONI, ANCHE RELATIVE AI SOGGETTI RESPONSABILI PER LA FASE DI ESECUZIONE DEI LAVORI, QUALI L'IMPRESA ESECUTRICE, IL DIRETTORE DEI LAVORI, DELLA SICUREZZA ECC.**

**Art. 25 (REC) - Inizio dei lavori e decadenza**

- 1) I lavori devono ritenersi iniziati quando siano state effettuate le prime operazioni sull'area quali l'eventuale recinzione e la predisposizione del cantiere e siano state intraprese le prime opere edili, quali ad esempio lo scavo ed il getto di fondazione per le nuove costruzioni.
- 2) Si ha decadenza del Permesso di Costruire o della S.C.I.A., qualora venga accertato il mancato inizio dei lavori entro il termine stabilito dalla legge.
- 3) L'inizio dei lavori per le opere sottoposte a Permesso di Costruire è comunicato al Comune dal Direttore dei Lavori entro le 48 ore precedenti all'effettivo inizio.
- 4) Con la comunicazione di inizio lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo o il Direttore dei Lavori, deve comunicare al Comune il nominativo dell'Impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE dell'Impresa; qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra Impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.
- 5) Unitamente all'inizio lavori, deve essere trasmessa dichiarazione di assunzione all'esecuzione dei lavori da parte della ditta.
- 6) Nell'ipotesi alternativa di esecuzione dei lavori in economia diretta è la stessa proprietà che si assume la responsabilità dell'esecuzione dei lavori, e trasmette relativa dichiarazione.
- 7) La mancata comunicazione dell'inizio lavori nel Permesso di Costruire, è soggetta a sanzione amministrativa.
- 8) In particolare con la comunicazione di inizio dei lavori, si provvederà al deposito della documentazione relativa a:
  - attestato di deposito della denuncia ai sensi della L. n° 64/74 (Legge sismica) o motivata dichiarazione asseverata di ininfluenza ed ai sensi della L. n° 1086/1971 se dovuto;
  - il visto del Comando Provinciale VV.FF: per le opere di cui all'allegato elenco al D.M. 16/02/1982 conformemente al progetto concessionato;
- 9) Non si può procedere all'esecuzione del Permesso di Costruire o S.C.I.A. in assenza delle nomina del Direttore dei Lavori, ove prescritto per Legge.
- 10) I lavori devono essere iniziati entro i termini stabiliti dall'atto di Permesso di Costruire e precisamente un anno dal rilascio del permesso di costruire. Nel caso di S.C.I.A. i lavori devono essere iniziati entro un anno dalla data di presentazione.
- 11) E' facoltà del Comune stabilire i termini di inizio dei lavori più brevi sull'atto di Permesso di Costruire.
- 12) I lavori possono essere interrotti dal Titolare purché vengano finiti entro i termini stabiliti dal Permesso di Costruire o S.C.I.A. .
- 13) Nel periodo di interruzione il Titolare e l'Impresa sono tenuti alla custodia del cantiere. E' obbligatoria l'interruzione dei lavori nel caso di ritrovamenti archeologici.
- 14) Per le opere sottoposte al regime dell'attività edilizia libera non è obbligatoria la nomina del Direttore dei Lavori.

**SEZIONE 2 - COMUNICAZIONI DI FINE LAVORI E ADEMPIMENTI RELATIVI**

**Art. 26 (REC) - Fine dei lavori**

- 1) I lavori si intendono ultimati quando l'opera risulti effettivamente idonea all'uso e può essere attestata l'Agibilità, fatti salvi i casi di Agibilità parziali previsti dalle vigenti normative di legge in materia.

- 2) La dichiarazione di ultimazione dei lavori è effettuata dal Direttore dei Lavori entro un mese dalla scadenza del relativo titolo edilizio.
- 3) Per ultimazione dei lavori si intende l'effettiva ultimazione delle opere oggetto di Permesso di Costruire/S.C.I.A. , consistenti nella completa funzionalità dell'organismo costruito.
- 3) Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori relativamente ai titoli edilizi (Permessi di Costruire e S.C.I.A.), può essere allegata la variante finale, ove consentita, con le procedure e modalità stabilite dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia, consistente nell'esatta rappresentazione dell'opera così come eseguita. E' prevista in forma facoltativa, anche per la C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata), la possibilità di effettuare la comunicazione di fine lavori con deposito della rappresentazione dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata.
- 4) Sono ammesse comunicazioni di fine lavori parziali, ed in tal caso il professionista asseverante, deve specificare le unità immobiliari oggetto di attestazione individuandole su apposita planimetria.
- 5) Alla comunicazione di fine lavori, ove previsto dalle vigenti normative, deve essere allegata la copia delle planimetrie catastali aggiornate in perfetta conformità con lo stato finale dei lavori e deve essere effettuata in doppia copia, una da inviare all'ufficio edilizia privata ed una all'ufficio tributi. Nei casi in cui non sia dovuta tale documentazione deve essere presentata dichiarazione ininfluenza ai fini catastali, per non variazione della rendita catastale.
- 7) Il mancato deposito della ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale oppure della dichiarazione di ininfluenza ai fini catastali, comporta l'applicazione della sanzioni previste dalla legge, ove richiesta e non prodotta nel termine di 30 (trenta) giorni.
- 8) La comunicazione tardiva della fine dei lavori, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa di € 516,00 ai sensi dell'art. 37(L) comma 5) del DPR 380/2001 e s.mi.. Tale sanzione non si applica nella C.I.L.A., essendo facoltativa. Non si applica la sanzione fino ad un ritardo di giorni 30 (trenta) dalla scadenza rispetto alla data stabilita nel titolo edilizio.

### **SEZIONE 3 – OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO**

#### **Art. 27 (REC) - Riferimenti**

La regolamentazione in materia di occupazione di suolo pubblico è stabilita da apposito specifico atto regolamentare, da parte del competente servizio comunale.

### **SEZIONE 4 - COMUNICAZIONI DI AVVIO DELLE OPERE RELATIVE A BONIFICA, COMPRESSE QUELLE PER AMIANTO, ORDIGNI BELLICI, ECC.**

#### **Art. 28 (REC) - Opere di bonifica**

- 1) Fatto salvo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dai regolamenti in materia igienico-sanitaria, qualora nella fase degli scavi dovessero emergere suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri, i lavori del programmato intervento edilizio restano sospesi e i soggetti responsabili dei lavori, ivi compreso il committente, sono obbligati a darne immediata comunicazione al Comune all'Ufficio Ambiente ed al S.U.E..
- 2) Le materie nocive sono rimosse e smaltite a spese del committente e a cura di impresa esercente servizi di smaltimento di rifiuti, iscritta in apposito albo, ed il sottosuolo deve essere bonificato. La ripresa dei lavori resta subordinata alla presentazione al S.U.E. di elaborati tecnici integrativi sulla ricostituzione dell'area di sedime, sui quali andrà acquisito il parere di eventuali uffici competenti.
- 3) Resta fermo l'obbligo dell'effettuazione all'A.R.P.A.T. competente per territorio dell'auto-notifica, nonché l'obbligo di averne valutato i rischi nel Piano Operativo della Sicurezza di cui all'art. 17 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, tutti i soggetti pubblici e privati, proprietari di edifici o siti nei quali sia presente amianto libero o legato in matrice friabile o compatta, interessati da intervento edilizio, sono tenuti, prima della esecuzione dell'intervento edilizio a far eseguire da idonea ditta iscritta in apposito albo tutte quelle procedure per trattare, rimuovere e smaltire tale prodotto o gli elementi contenenti tale prodotto, nonché per bonificare l'edificio o il sito interessato, nel rispetto della normativa vigente in materia.
- 4) Per quanto concerne la valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi, è fatto obbligo al coordinatore per la progettazione del Piano Operativo di Sicurezza relativo al cantiere di lavoro che andrà ad insediarsi per la realizzazione dell'intervento edilizio, di procedere anche alla valutazione del rischio dovuto alla presenza di ordigni bellici inesplosi che potrebbero rinvenirsi durante le attività di scavo. Nel caso di reperimento di ordigni bellici deve essere immediatamente disposta la sospensione dei lavori ed avvertite le competenti autorità, oltre per quanto possibile a mettere in sicurezza il cantiere e l'area circostante da pericoli per la pubblica incolumità.

## **CAPO II° - NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **SEZIONE 1 - PRINCIPI GENERALI DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Art. 29 (REC) - Responsabilità**

1) Sono responsabili per quanto attiene alla realizzazione delle opere in conformità ai titoli edilizi rilasciati o assentiti ed alle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione o regolamentari, il Proprietario, il Titolare del Permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, il committente, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il Titolare dell'Impresa costruttrice, ciascuno per la parte di sua competenza, nei limiti delle leggi vigenti, dei regolamenti, delle modalità prescritte dal Permesso di Costruire, S.C.I.A. o CILA.

2) Il Direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti, la violazione delle prescrizioni e delle modalità esecutive contenute nei titoli abilitativi, fornendo all'Autorità Comunale competente contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

3) Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto ai titoli abilitativi, il Direttore dei Lavori, deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa all'Autorità Comunale competente. In caso contrario quest'ultima segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il Direttore dei Lavori, ai fini dell'applicazione delle sanzioni disciplinari.

#### **Art. 30 (REC) - Esecuzione dei lavori**

1) Non possono essere costruiti nuovi edifici su terreni resi insalubri per il deposito di immondizie, di letame o altro materiale che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto ad un suo risanamento sia superficialmente che in profondità fino a raggiungere gli strati vergini.

2) Si dovrà evitare nel corso delle opere di recare danno o molestie ai fabbricati vicini ed ai passanti. Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi in vigore.

3) Per le attività di cantiere che comportano il superamento dei limiti di rumorosità è necessario ottenere delle autorizzazioni in deroga, come previsto dall'art. 6, comma 1), lettera h della Legge n. 447 del 1995.

4) Le suddette attività non potranno iniziare in assenza dell'autorizzazione preventiva comunale.

5) E' vietato durante l'esecuzione delle opere deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva Autorizzazione dell' Autorità competente.

#### **Art. 31 (REC) - Sospensione dei lavori**

1) Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando:

- Le opere contravvengono le leggi, gli strumenti urbanistici vigenti, il presente Regolamento Edilizio o non sono conformi a quanto definito dalle disposizioni e modalità esecutive riportate nel Permesso di Costruire, SCIA o CILA e negli elaborati in base ai quali è stata rilasciata o asseverata.
- Il Direttore dei Lavori non abbia assunta l'effettiva direzione o non sia stata data comunicazione scritta dell'avvenuta sostituzione dello stesso, o che non sia stato redatto il Piano di sicurezza del cantiere in base alle vigenti normative.
- Il Permesso di Costruire, SCIA o CILA sia stata ottenuta e/o asseverata in base a quote o elaborati grafici e descrizione del terreno non corrispondenti al vero.

2) Notificato l'ordine di sospensione dei lavori verranno adottati i provvedimenti definitivi nei tempi e nei modi stabiliti dalle disposizioni legislative vigenti.

3) In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del titolare del titolo abilitativo, il DD.LL. ha l'obbligo di comunicarla al Comune entro le 48 ore successive così come comunicherà la ripresa dei lavori.

4) La sospensione dei lavori non incide sui tempi di validità del Permesso di Costruire. Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita la custodia del cantiere.

#### **Art. 32 (REC) - Punti fissi di linea e di livello**

1) Per le opere in cui al Permesso di Costruire, SCIA o CILA, il progettista nella proposta progettuale stabilisce i punti fissi e gli allineamenti "L" (Linee) e "Q" (Quote), nel rispetto delle disposizioni di legge e regolamentare in materia.

2) Il Direttore dei Lavori è tenuto a rispettarli ed a mantenerli per tutta la durata dei lavori conformemente a quelli indicati nel progetto approvato

### **Art. 33 (REC) - Conduzione del cantiere e recinzioni provvisorie**

- 1) Durante l'esecuzione delle opere l'Impresa avrà cura di recingere il cantiere nei modi e nelle forme stabilite dalle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro nelle costruzioni e alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune sull'atto di Permesso di Costruire, SCIA o CILA.
- 2) L'autorità comunale incaricata, può ordinare la sospensione dei lavori e l'adozione delle misure congrue, qualora risultino cose o misure protettive non idonee alla salvaguardia della pubblica incolumità, segnalando il fatto agli organi competenti.
- 3) In cantiere devono essere conservati a disposizione delle Autorità competenti:
  - il permesso di costruire ed i relativi elaborati del progetto o quelli relativi alla S.C.I.A. o CILA.
  - tutti gli altri elaborati previsti dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari.
- 4) La progettazione di un cantiere deve necessariamente occuparsi anche della gestione degli scarichi e della prevenzione della contaminazione delle acque meteoriche, in funzione della dimensione e della durata dei lavori. Eventuali scarichi temporanei di acque meteoriche e/o reflue e/o acque di falda (fondo scavo), devono rispettare la normativa ed i regolamenti vigenti in materia.

### **Art. 34 (REC) - Cartelli di cantiere**

- 1) In cantiere dovranno essere conservati gli elaborati oggetto di Permesso di Costruire, SCIA o CILA ed al margine ben visibile dall'esterno dovrà essere collocato un cartello di dimensioni che consentano una chiara lettura del contenuto e di superficie minima di mq. 0,25 nel quale saranno indicati con caratteri chiaramente leggibili:
  - il tipo di opere da realizzare e la destinazione d'uso dell'immobile;
  - gli estremi del permesso di Costruire o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività.
  - il nominativo dell'avente titolo del titolo edilizio;
  - il nominativo ed il titolo professionale del Progettista architettonico,
  - il nominativo e il titolo professionale del Progettista strutturale (ove esistente);
  - il nominativo ed il titolo professionale del Direttore dei Lavori nonché il nome degli eventuali direttori operativi o ispettori di cantiere;
  - le modalità di realizzazione dei lavori (economia diretta a cura dei proprietari, economia, appalto, cottimo, ecc.);
  - il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e costruttrice/i e l'indirizzo legale ed il legale rappresentante;
  - il nominativo del/gli assuntore/i o la denominazione o ragione sociale dell'Impresa/e subappaltatrice/i e l'indirizzo legale, anche di impianti tecnici (ove esistenti) ed illegale rappresentante;
  - Delle imprese esecutrici e subappaltatrici deve esserne indicato la sede, il telefono, il codice fiscale, partita IVA, iscrizione alla C.C.I.A.A., matricola INPS ed INAIL.
    - il nome del coordinatore per la progettazione in materia di sicurezza;
    - il nome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori (in materia di sicurezza);
    - il nome del direttore di cantiere;
    - i nominativi degli installatori degli impianti termici - idraulico - elettrici e qualora sia previsto il progetto, il titolo professionale e nominativo del Progettista degli impianti;
    - i termini di inizio e fine lavori.
- 2) Nel caso di appalti pubblici devono essere specificati anche:
  - Scomposizione dell'importo dei lavori tra opere a base d'asta ed oneri della sicurezza;
  - Categorie di lavoro eseguite;
  - Ribasso d'Asta;
  - Responsabile del procedimento;
  - Durata dei lavori.

### **Art. 35 (REC) - Criteri da osservare per scavi e demolizioni**

- 1) Durante l'esecuzione di lavori di scavo o demolizione, dovranno osservarsi tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro e di pubblica incolumità.
- 2) I materiali di risulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi dovranno essere smaltiti o stoccati, come previsto dalla normativa vigente in materia e prodotta la relativa ricevuta o attestato al Comune al termine dei lavori.

### **Art. 36 (REC) - Misure di cantiere e eventuali tolleranze**

- 1) Durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto di accedere al cantiere i funzionari ed agenti comunali preposti alla vigilanza sulle costruzioni ed effettuare le verifiche di competenza, anche attraverso misurazioni e rilievi.

- 2) In caso di impedimento l'Autorità competente dispone con l'impiego della forza pubblica.  
3) Nell'ambito delle misurazioni sono applicate le tolleranze stabilite dalle normative di legge con carattere sovraordinato.

**Art. 37 (REC) - Sicurezza e controllo nei cantieri misure per la prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera**

Durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere adottate tutte le misure in materia di prevenzione dei rischi nelle fasi di realizzazione dell'opera, stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

**Art. 38 (REC) - Soluzioni per garantire la sicurezza e l'accessibilità dei percorsi pubblici.**

Tutti i percorsi pubblici dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa sovraordinata in materia di superamento barriere architettoniche e dovranno essere dotati di pavimentazioni antiscivolo ed adeguati elementi di protezione da caduta.

**Art. 39 (REC) - Ulteriori disposizioni per la salvaguardia dei ritrovamenti archeologici e per gli interventi di bonifica e di ritrovamenti di ordigni bellici**

Durante l'esecuzione dei lavori, ove fossero trovati reperti archeologici o ordigni bellici, è fatto divieto di proseguire i lavori, che dovranno essere immediatamente sospesi e dovranno essere tempestivamente informate le autorità competenti (Soprintendenza, Carabinieri, ecc.), adottando al momento tutte le misure di sicurezza e di presidio al fine di garantire l'integrità dei reperti archeologici o la tutela della pubblica incolumità nel caso di ordigni bellici.

**Art. 40 (REC) - Ripristino del suolo e degli impianti pubblici a fine lavori**

A fine lavori dovrà essere garantito il ripristino del suolo e degli impianti pubblici nelle condizioni originarie preesistenti all'esecuzione degli stessi.

**TITOLO III° - DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

**CAPO I° - DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO**

**SEZIONE 1 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E FUNZIONALI, DEGLI EDIFICI**

**Art. 41 (REC) - Disposizioni**

Gli edifici devono avere caratteristiche costruttive e funzionali nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

**SEZIONE 2 - DISTANZE MINIME FRA EDIFICI E DAI CONFINI**

**Art. 42 (REC) - Generalità**

Sono applicabili tutte le normative sovraordinate di carattere nazionale e regionale in materia di deroga al rispetto delle distanze, dai confini di proprietà, tra gli edifici, a protezione del nastro stradale e di altezza massima degli edifici, ecc., per quanto attiene alla materia dell'edilizia sostenibile e di risparmio delle risorse, sia per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione che di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, con particolare riferimento al D.Lgs. 4/7/2014, n° 102.

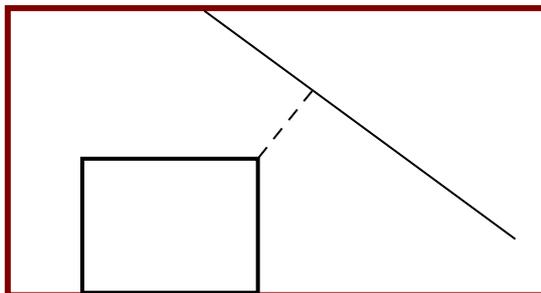
DISTANZE

- Distanza dai limiti di confine di proprietà;
- Distanza dai limiti del lotto urbanistico;
- Distanza fra i fabbricati;
- Distanza dalle strade.

Il Progettista all'atto di presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire o S.C.I.A., allega uno schema grafico del computo delle distanze dal limite di confine di proprietà, dal limite di lotto urbanistico, di distanza dai fabbricati e dalle strade.

### **Art. 43 (REC) - Distanza dai limiti di confine di proprietà**

1) La distanza dal confine di proprietà è la minima distanza misurata ortogonalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, escluse le parti aggettanti fino a ml. 1,50, relativi a gronde, pensiline, tettoie, scale, coronamenti ecc.. Sono sottoposti al rispetto della distanza i terrazzi a sbalzo.



2) La misura delle distanze da osservare sono disciplinate dallo strumento urbanistico generale. In ogni caso ove non specificatamente disciplinato, la distanza minima dai confini da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia non può essere inferiore a ml. 5,00.

3) Relativamente ai confini privati, non si tiene conto della distanza dai confini fra proprietà diverse di lotti contigui, nell'ipotesi che l'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie sia richiesta o sottoscritta da tutti i titolari delle diverse proprietà.

4) In alternativa alla firma congiunta fra proprietà diverse, è ammessa la possibilità di deroga da rispetto della distanza minima dai confini, mediante stipula di atto notarile di assenso registrato e trascritto.

5) In caso di accordo tra i confinanti, mediante firma congiunta dell'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie o mediante atto pubblico registrato e trascritto e fatte salve le distanze fra i fabbricati, le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul confine.

6) Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere h) ed l) della L.R. 65/2014, relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente, purché l'intervento sia effettuato assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo. Le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9.

7) I locali ad uso accessorio ed i volumi tecnici, ivi compresi i locali seminterrati, di altezza interna massima non superiore a ml. 2,40, devono rispettare la distanza minima di ml. 3,00 dai confini di proprietà.

8) Non è richiesto il rispetto della distanza minima dai confini nel caso di edificazione in aderenza a fabbricati esistenti sul confine di proprietà, a condizione che la sagoma del fabbricato di nuova realizzazione sia interamente contenuta in quella del fabbricato preesistente.

9) I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione, devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà, di ml 1,50; è ammessa la possibilità di realizzazione fino al limite di confine di proprietà, limitatamente alla realizzazione di locali completamente interrati da realizzare nell'ambito della superficie coperta di fabbricati preesistenti, e nel caso della realizzazione di spazi di accesso e manovra ai locali interrati o nel caso di realizzazione di scannafossi e nei casi di realizzazione in aderenza.

10) Le attività di deposito svolte nei centri abitati sono soggette, per motivi di decoro e al fine di evitare introspezione edilizia, alle norme sulle distanze.

11) Non vengono computati ai fini della determinazione della distanza dai limiti di proprietà gli extraspessori dei cappotti termo-acustici, nei limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge in materia.

### **Art. 44 (REC) - Distanza dai limiti del lotto urbanistico**

1) La distanza dal limite di lotto urbanistico, è la minima distanza misurata ortogonalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, escluse le parti aggettanti fino a ml. 1,50, relativi a gronde, pensiline, tettoie, scale, coronamenti ecc.. Sono sottoposti al rispetto della distanza i terrazzi a sbalzo. Il confine del lotto di pertinenza dell'edificio è quello risultante dalla sovrapposizione del titolo di proprietà con la zona urbanistica di Piano Operativo (o Regolamento Urbanistico), cosicché costituisce confine la linea di demarcazione tra due diverse destinazioni urbanistiche.

2) La distanza minima dal limite di area di Piano, da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, dal limite del lotto urbanistico,

anche all'interno della stessa proprietà, fra diversi lotti con destinazione diversa è fissata in ml 3,00 (tre), prescrivendosi inoltre che qualsiasi parte del fabbricato (marciapiede, aggetti di gronda e dei terrazzi, fondazioni, rampe di accesso ai garages, ecc.), siano contenute all'interno della stessa destinazione di zona.

3) E' ammessa la realizzazione di nuove volumetrie in deroga al rispetto della suddetta distanza minima dal limite del lotto edificabile, limitatamente agli ampliamenti, rialzamenti e sopraelevazioni, di fabbricati esistenti, per i quali è stata comunicata la fine dei lavori, alla data di approvazione delle seguenti norme, fino alla distanza di ml. 1,00.

4) La realizzazione di rampe di accesso garage, costituendo opere edilizie funzionali alle costruzioni, devono essere contenute all'interno dell'area edificabile.

5) I volumi completamente interrati, di nuova realizzazione, devono rispettare la distanza minima dal confine del lotto urbanistico, di ml 3,00 (tre) con deroga ed esclusione per quelli realizzati per intero nell'ambito della superficie coperta di fabbricati esistenti.

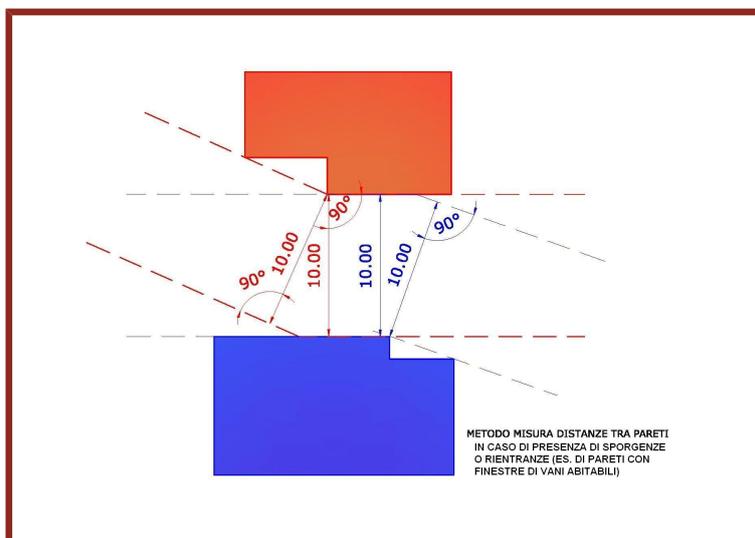
6) Fatte comunque salve le distanze fra i fabbricati, in caso di unica proprietà con differenti destinazioni d'area di Piano o in caso di accordo tra i confinanti, mediante firma congiunta dell'istanza finalizzata alla realizzazione di opere edilizie o mediante atto pubblico registrato e trascritto, le suddette distanze possono essere ulteriormente ridotte, fino all'edificazione dei fabbricati sul limite di area normativa.

7) Possono essere realizzate fuori dal limite dell'area normativa unicamente le parti relative a fondazioni, marciapiedi, gronde, terrazzi, elementi in aggetto in genere, tutti entro la misura massima di ml. 1,50.

8) Nel caso di interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, anche fuori sagoma, non deve essere rispettata la distanza minima dai confini di zona.

#### **Art. 45 (REC) - Distanza fra i fabbricati**

1) La distanza tra i fabbricati è la minima distanza misurata orizzontalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio, comprese le parti aggettanti, relative ai terrazzi, rampe di scale, e compreso sopraelevazioni e rialzamenti dei fabbricati, logge, porticati, bow-window, verande chiuse, opere volumetriche pertinenziali anche ad uso accessorio, come garages, ripostigli, ecc.. Nel caso di edifici i cui lati presentino rientranze o sporgenze ad angolo retto, ai fini del rispetto delle prescritte distanze tra gli edifici, devono essere considerate le perpendicolari reciprocamente condotte dalle rette congiungenti i punti di massima sporgenza dei lati di ognuno degli edifici considerati, senza quindi tener conto delle rientranze delle pareti.

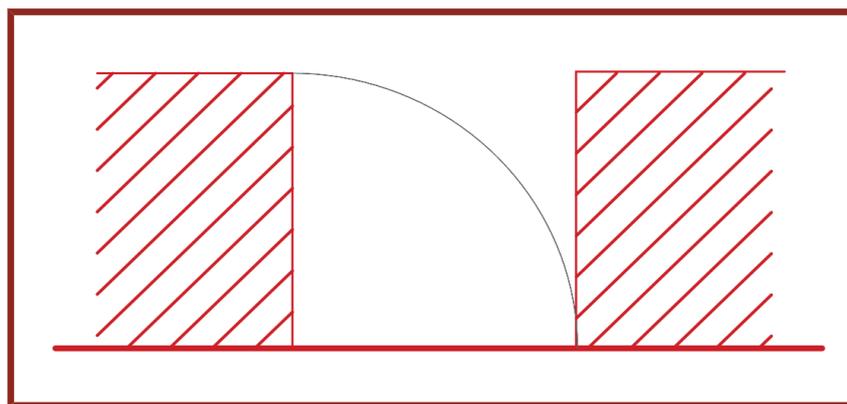


2) Nelle aree comprese all'interno dei centri abitati i locali accessori ed i volumi tecnici, di altezza interna massima non superiore a ml. 2,40, non sono computati ai fini della distanza di ml. 10 tra pareti finestrate ma devono essere costruiti alla distanza minima di ml. 3,00 dalle altre costruzioni, misurata a raggio di cerchio. Sono invece esclusi dalla misurazione tutto ciò che ha funzione estetica ed ornamentale e non amplia l'utilizzo abitativo dell'immobile come a titolo esemplificativo, sporti, mensole, lesene, risalti verticali delle parti con funzione decorativa, canalizzazioni di gronde e loro sostegni, ecc..

3) E' stabilita invece la distanza minima fra le costruzioni, misurata a raggio di cerchio in ml. 3,00 (tre), che vale anche fra le costruzioni ad uso accessorio, anche se fronteggianti, a condizione che l'altezza interna massima non sia superiore a ml. 2,40.

4) Il distacco minimo fra edifici, da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica e sostituzione edilizia, è in funzione del ribaltamento a 90° dell'altezza

del fabbricato più alto e non può comunque essere inferiore a ml. 10,00, nel caso di pareti finestrate antistanti, anche nel caso sia finestrata una sola parete.



5) Nelle zone omogenee di nuova espansione o della configurazione (zone C, PUC ecc.) le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti)- debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

6) Nelle zone omogenee C, o ambiti di trasformazione edilizia, qualora la distanza tra i fabbricati, risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la distanza stessa è maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

7) E' ammessa, la realizzazione in aderenza al confine qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza, nel limite massimo, di ingombro del fabbricato preesistente sul confine.

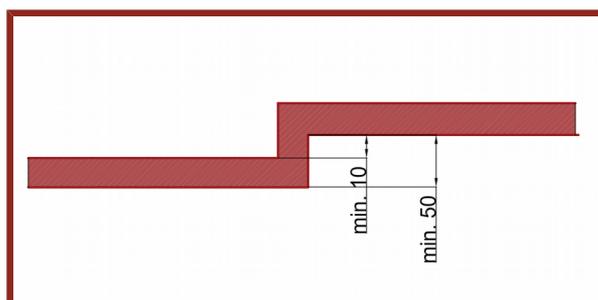
8) La distanza di 10 ml. fra edifici non si applica per pareti antistanti appartenenti allo stesso fabbricato, salvo il rispetto della distanza minima di ml. 6,00; si applica invece ai cortili chiusi fra quattro pareti dello stesso fabbricato, salvo la possibilità di realizzazione di chiostre.

9) Non è mai derogabile la distanza minima fra i fabbricati, anche se ubicati all'interno dello stesso lotto di proprietà.

10) Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere h) ed l) della L.R. 65/2014, relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente, purché l'intervento sia effettuato assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo. Le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9.

11) Si considerano pareti finestrate, le pareti d' edifici dotati di finestre, anche se presenti nel tratto di parete in cui i fabbricati non si fronteggiano.

12) La parete finestrata si considera interrotta ogni volta si creino variazioni di allineamento della facciata per arretramento o avanzamento nella misura minima determinata in modo tale che tra i muri paralleli ci sia un distacco minimo di cm. 10, con un minimo di distacco esterno di cm. 50;



13) Non sono considerate pareti finestrate le pareti dotate di sole luci, così come definite dall'art. 901 del codice civile.

14) Si considerano pareti finestrate i portoncini d' ingresso alle singole unità immobiliari, anche se realizzati senza pareti vetrate.

15) Sono pareti finestrate quelle che presentano finestre e/o porte finestre per locali comunque abitabili o destinati a servizi come cucine, bagni, ingressi ecc.; non costituiscono pareti finestrate le facciate dei fabbricati che presentano solo porte o finestre di vani scale e locali accessori complementari, come cantine, sgomberi ecc..

16) E' ammessa la deroga al rispetto di ml 10,00 fra pareti finestrate di edifici antistanti, solo in sede di approvazione dei Piani Attuativi.

17) Ai fini della distanza sopra definita non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e delle murature esterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.

18) Il rispetto della distanza di ml 10,00 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica nei seguenti casi:

a) nel caso di corpi di fabbrica dello stesso immobile, che siano collegati da vani scale anche aperti, porticati, garages e loggiati, tali da costituire una continuità costruttiva, in modo da costituire di fatto un unico immobile. Non si considerano elementi di continuità le parti interrato dei fabbricati. In caso di collegamento da parte di porticati, garages o loggiati, questi ultimi con rientranza superiore a ml. 1,50 e lunghezza superiore o uguale a 4 ml.) la distanza tra i corpi di fabbrica collegati dovrà essere minimo ml. 6,00.

b) alle strutture di arredo esterno così come definite all'art. 196 del presente Regolamento;

c) ai manufatti completamente interrati;

d) i muri di recinzione di altezza inferiore o uguale a ml. 3,00 a condizione che non costituiscano muri a retta di terreni di riporto;

e) nel caso di due pareti fronteggianti ed entrambe non finestrate, per le quali dovrà essere rispettata distanza minima di ml 6,00.

19) Negli interventi su edifici esistenti che si trovano a distanza inferiore di a ml 10,00 rispetto agli edifici antistanti, nel caso di assenza di pareti finestrate preesistenti, è ammessa su entrambe le pareti fronteggianti, unicamente l'apertura di sole " luci", così come definite dall'art. 901 del codice civile. E' altresì esclusa la realizzazione di balconi e terrazzi.

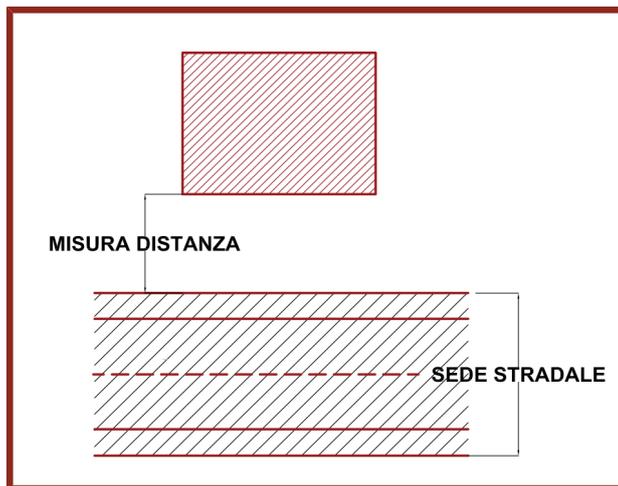
20) Nel caso di edifici esistenti, posti a distanza inferiore di ml 10,00 le cui pareti, od anche una sola di esse, sia già finestrata, è vietata la realizzazione di balconi e/o terrazze, ma è possibile la realizzazione di nuove aperture e/o la modifica di quelle esistenti alle seguenti condizioni:

a) previo assenso del confinante, mediante atto pubblico registrato e trascritto, nel caso in cui la parete oggetto di intervento sia posta ad una distanza dal confine di proprietà inferiore a ml. 1,50;

b) previo parere favorevole dell'Azienda ASL in merito alla eventuale riduzione del coefficiente aereo-illuminante in relazione alla distanza fra i fabbricati.

#### **Art. 46 (REC) - Distanza dalle strade**

1) Si intende il segmento minimo congiungente ortogonalmente il corpo più avanzato del fabbricato ed il confine stradale antistante, come definito dalla normativa vigente in materia, escluse le parti aggettanti fino a ml. 1,50, relative a gronde, pensiline, tettoie, scale, coronamenti ecc.. Sono sottoposti al rispetto della distanza i terrazzi a sbalzo.



- 2) Ai fini dell'applicazione del presente articolo per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale, quale risulta dagli atti di acquisizione delle aree o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza di questi, il confine è definito dalle vigenti disposizioni di legge in materia.
- 3) La sede stradale è considerata sia nell'attuale consistenza, sia in quella prevista negli strumenti urbanistici vigenti.
- 4) La distanza minima che l'edificio deve osservare dal ciglio stradale dipende dalla classificazione della strada stabilita dal Codice della strada salvo diverse prescrizioni più restrittive del Regolamento Urbanistico.
- 5) La distanza minima che gli edifici devono osservare dal ciglio stradale dipende dalla classificazione della strada antistante; nelle aree esterne ai centri abitati valgono le distanze stabilite dal Codice della Strada, recepite dal R.U..
- 6) Per nuove edificazioni ricadenti in zone assimilate a quelle B, C e D, e non comprese in ambiti soggetti a piani attuativi che stabiliscano distacchi diversi, le distanze da osservarsi da strade antistanti sono quelle previste dall'art. 9 punto 3, comma 2 del D.M. 1444/68, in funzione della larghezza delle stesse:
- a. strada di larghezza inferiore a ml. 7,00 = Distanza strada = ml. 5,00
  - b. strada di larghezza superiore a ml. 7,00 ed inferiore a ml. 15,00 = Distanza strada = ml. 7,50.
  - c. per strade di larghezza superiore a ml 15 = distanza dalla strada ml. 10.
- 7) All'interno dei centri abitati gli interventi di rialzamento e/o sopraelevazione di edifici esistenti sono ammessi nell'ambito della superficie coperta preesistente, indipendentemente dalla distanza dalla strada.
- 8) Ai fini della distanza sopra definita non sono computati i maggiori spessori consistenti nella porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano e delle murature e sterne, con riferimento alla sola parte eccedente i cm. 30 e fino ad un massimo di ulteriori cm. 25 per gli elementi verticali e di copertura e cm 15 per quelli orizzontali intermedi.
- 9) Nelle aree urbane distanze inferiori dal ciglio stradale sono ammesse solo nel caso necessitino allineamenti a fabbricati esistenti, in ogni caso deve essere garantito il rispetto della distanza minima di ml. 5,00, salvo il rispetto delle distanze richiesto dalle norme antisismiche.
- 10) All'interno dei centri abitati, relativamente alla distanza dalle strade pubbliche, relativamente alle nuove costruzioni, e/o ampliamenti, entro o fuori terra, è ammesso il posizionamento dell'edificio di nuova realizzazione sull'allineamento esistente e definito da almeno n° 2 fabbricati esistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto edificatorio oggetto di intervento. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, laddove consentita dallo strumento urbanistico è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade, ma deve garantire il rispetto assoluto della distanza di ml. 5,00 dalla stessa strada.
- 11) Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti, attuati mediante intervento di demolizione e fedele ricostruzione, nella stessa collocazione è previsto il mantenimento delle distanze preesistenti dal limite stradale, anche se inferiore a quella regolamentare, nell'ipotesi in cui l'intervento edilizio avvenga con gli stessi materiali o con materiali analoghi. Per "materiali analoghi" a titolo esemplificativo, si intendono muratura in qualsiasi tipo di laterizio, cemento armato, strutture portanti d'acciaio e tamponamenti in laterizio o pannelli di altro materiale di tipo coibentato; sono altresì "materiali analoghi", legno, strutture di tipo assemblato in opera o prefabbricato in materiale leggero, ancorché dotate di struttura portante in acciaio, ma prive di tamponature in laterizio o pannelli d' altro materiale tipo coibentato.
- 12) Nel caso di interventi edilizi realizzati con materiali diversi, devono osservarsi le distanze minime dal limite stradale, salvo la procedura di deroga per allineamento indicate sopra.

### **SEZIONE 3 - DOTAZIONI IMPIANTISTICHE**

#### **Art. 47 (REC) - Dotazione degli edifici**

- 1) Ciascun edificio deve essere dotato di:
- a) acqua potabile;
  - b) servizi igienici in misura pertinente all'uso;
  - c) scarichi fognari delle acque usate confluenti nella fognatura pubblica pertinente o in appositi sistemi di smaltimento;
  - d) energia elettrica;
  - e) impianto telefonico (facoltativo);
  - f) antenna televisiva (facoltativo);
  - g) impianto termico;
  - h) ascensore facoltativo (obbligatorio secondo disposizioni normative);
  - i) protezione dagli incendi e dalle scariche atmosferiche (secondo Legge);
  - j) scarichi di acque meteoriche dalla copertura.
- 2) E' ammessa deroga motivata per gli edifici ad uso non residenziale in relazione al tipo di attività svolta.
- 3) Ciascuna dotazione sarà calcolata in funzione dell'esigenza dell'edificio in conformità alle disposizioni

normative attinenti a ciascuna materia e dei regolamenti comunali, di modo che l'assenza di uno solo dei requisiti obbligati costituisce impedimento al rilascio del certificato di Agibilità.

4) E' cura del DD.LL. accertarsi che gli impianti tecnologici siano conformi ai regolamenti locali.

5) Nel caso di edifici urbani il cui impianto termico è alimentato a G.P.L. accumulato in appositi serbatoi esterni, questi devono essere interrati per motivi di decoro dell'abitato.

6) Nelle aree extraurbane tale obbligo è esteso a quelle sottoposte a vincolo paesaggistico e di area protetta o a tutti quei casi che la situazione ambientale lo richieda (fabbricati di interesse storico-tipologico ecc..).

7) Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità ascendente secondo quanto prescritto dal Regolamento di Igiene in materia edilizia e ambientale.

8) Le dotazioni di impianti di cui al primo comma non possono avvenire mediante condutture esterne all'edificio salvo i pluviali che devono essere rigorosamente in rame, salvo le preesistenze.

9) Nel caso di necessità di apporre condutture esterne diverse dai pluviali queste saranno opportunamente schermate.

10) Ciascun edificio sarà dotato di apposita nicchia in fregio alla pubblica via o sulla recinzione contenente i contatori relativi alla erogazione di ciascun servizio ed essere accessibili al controllo del personale di ciascuna azienda.

#### **Art. 48 (REC) - Collegamento alle reti tecnologiche**

1) L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.

2) La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia ed alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'Ente proprietario del sedime interessato dai lavori.

3) Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività.

4) Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.

#### **SEZIONE 4 - SUPERFICI AERO-ILLUMINANTI**

##### **Art. 49 (REC) - Requisiti degli edifici esistenti e dei sottotetti**

1) Per quanto riguarda le verifiche dei rapporti aero-illuminanti si rimanda a quanto prescritto nel Regolamento comunale di Igiene in Materia Edilizia ed Ambientale, approvato con Delibera C.C. n.6 del 25/02/2010.

2) Al fine di consentire il pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, possono essere consentiti, i requisiti minimi d' altezza, illuminazione o aerazione di cui all'articolo 114 del Regolamento di Igiene di cui sopra.

3) Non potranno essere realizzati interventi che comportino un peggioramento dei requisiti di illuminazione o aerazione già esistenti.

##### **Art. 50 (REC) - Recupero dei sottotetti ad uso abitativo ed accessorio per effetto della L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti)**

1) Si definiscono sottotetti i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate.

2) Negli edifici aventi destinazione residenziale sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale n. 5 del 08/02/2010 e s.m.i.

3) Gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia conservativa ai sensi dell'articolo 135, comma 2, lettera d) della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) e sono soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), salvo quanto previsto dall'articolo 135, comma 5, della medesima legge regionale.

4) La destinazione d'uso residenziale può essere conseguita anche contestualmente alla realizzazione degli interventi di cui alla presente legge, fermo restando quanto previsto al comma 12. In tal caso gli interventi diretti al recupero dei sottotetti sono soggetti:

a) a permesso di costruire ai sensi dall'articolo 134, comma 1, lettera e bis), della L.R. 65/2014, fermo restando quanto disposto dall'articolo 134, comma 2 bis, della medesima legge regionale, ove ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al D.M.. lavori pubblici 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;

b) a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) nei casi diversi da quelli di cui alla lettera a).

- 5) Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo di cui all' articolo 183 della l.r. 65/2014
- 6) Gli interventi di cui al comma 2 non sono computati nella capacità edificatoria attribuita dagli strumenti urbanistici comunali.
- 7) Agli interventi di recupero dei sottotetti si applicano le disposizioni di cui al titolo VII della l.r. 65/2014
- 8) Il recupero dei sottotetti è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge o in via di realizzazione, aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
- a) l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Per gli edifici siti nei territori montani, i limiti di cui sopra sono abbassati rispettivamente a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio, riducibili rispettivamente a 1,30 metri e ad 1,10 metri per gli edifici siti nei territori montani. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
  - b) il rapporto aeroilluminante sia pari o superiore a un sedicesimo.
- 9) Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari.
- 10) Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde.
- 11) Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui alla presente legge, sono consentiti esclusivamente in ampliamento di unità immobiliari esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse.
- 12) Le superfici dei locali sottotetto derivanti dagli interventi di recupero di cui alla presente legge non sono computate ai fini del rispetto delle superfici minime e dei requisiti igienico-sanitari fissati dalla normativa vigente per le unità immobiliari residenziali.
- 13) I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia).
- 14) I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali. Gli strumenti urbanistici del comune contengono le prescrizioni obbligatorie definite per garantire tali livelli prestazionali, sentite le aziende unità sanitarie locali competenti per territorio.
- 15) Per i volumi legittimamente esistenti o in via di realizzazione alla data del 27 febbraio 2010 il recupero volumetrico è consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti ferme restando le caratteristiche tecniche di cui al comma 8.
- 16) I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi, per effetto della citata L.R. 5/2010 e s.m.i., non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

## **SEZIONE 5 – EDILIZIA SOSTENIBILE ED EFFICIENZA ENERGETICA.**

### **Art. 51 (REC) - Requisiti prestazionali degli edifici, riferiti alla compatibilità ambientale, all'efficienza energetica e al comfort abitativo, finalizzati al contenimento dei consumi energetici e idrici, all'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, alla riduzione delle emissioni inquinanti o clima alteranti, alla riduzione dei rifiuti**

- 1) La progettazione degli edifici, dei Piani Attuativi e degli altri strumenti di attuazione edilizia, dovrà prevedere requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio ed il contenimento energetico. Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione e di tutte le normative di riferimento in materia, a titolo esemplificativo D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii, D. Lgs 311/2006, DPR 59/2009, D.Lgs 102/2014, Linee guida nazionali, L.R. 39/2005, Piano di indirizzo energetico Regionale PIER, Regolamento 2R del 09.02.2007 modificato con Regolamento 32/R del 05.07.2017.

2) In particolare si dovrà tener conto anche delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana" approvate con Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, pubblicata sul B.U.R.T. del 30.03.2005, che riporta i requisiti ritenuti fondamentali ed indispensabili per la realizzazione di interventi eco-sostenibili.

3) La progettazione degli edifici dovrà uniformarsi alle prescrizioni nazionali e regionali in materia di energie rinnovabili (vedi art. 78 del presente Regolamento).

4) Nella progettazione di nuovi edifici, nella ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, è obbligatoria la previsione di un idoneo sistema di recupero e riutilizzo delle acque pluviali (vedi art. 83 del presente Regolamento).

5) Negli insediamenti residenziali di nuova previsione la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire almeno il 90% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità a realizzare tale compensazione per motivi di spazio disponibile, si può prevedere la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi, ovvero provvedere alla installazione di idonei meccanismi di assorbimento della CO<sub>2</sub>.

6) Negli insediamenti produttivi di nuova previsione la dotazione delle aree verdi per la compensazione delle emissioni di anidride carbonica dovrà coprire il 100% dell'incremento delle emissioni. In caso di impossibilità a realizzare tale compensazione per motivi di spazio disponibile, si può prevedere la possibilità di convertire l'intervento compensativo in oneri finalizzati alla realizzazione di aree verdi o prescrivere la realizzazione di tetti verdi, ovvero provvedere alla installazione di idonei meccanismi di assorbimento della CO<sub>2</sub>.

7) Per la verifica dell'assorbimento della CO<sub>2</sub>, vedasi esempi di cui all'allegato "N" al presente Regolamento. Le piante da mettere a dimora, dovranno avere diametri idonei, prescritti dal S.U.E., comunque non in stadio arbustivo.

14) Per quanto attiene la riduzione dei rifiuti, si rimanda alle disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (parte quarta), alla direttiva 2008/98/CE, alla L.R.T. 25/1998 così come modificata dalla L.R.T. 41/2011 ed a tutta la normativa regolamentare in materia.

## **SEZIONE 6 - REQUISITI PRESTAZIONALI INTEGRATIVI DEGLI EDIFICI RIFERITI ALL'ACCESSIBILITÀ, ALLA SICUREZZA D'USO E ALLA PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI**

### **Art. 52 (REC) - Sicurezza e prevenzione**

Gli edifici devono rispettare le vigenti normative in materia di accessibilità, sicurezza d'uso e alla prevenzione degli infortuni.

## **SEZIONE 7 - INCENTIVI (RIDUZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PREMI DI EDIFICABILITÀ, DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI, FISCALITÀ COMUNALE) FINALIZZATI ALL'INNALZAMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ ENERGETICO AMBIENTALE DEGLI EDIFICI, DELLA QUALITÀ E DELLA SICUREZZA EDILIZIA, RISPETTO AI PARAMETRI COGENTI**

### **Art. 53 (REC) - Oggetto**

1) Questa parte del regolamento, tratta l'argomento dell'edilizia sostenibile ed ha per oggetto la definizione di norme integrative regolamentari con carattere prescrittivo obbligatorio, da applicare nel rispetto ed in aggiunta a tutto il quadro normativo di cui alla materia in oggetto.

2) In attuazione del quadro normativo generale in materia, con carattere sovraordinato, si intendere inoltre dare attuazione, alle disposizioni delle norme in materia di edilizia sostenibile di cui alla L.R. n° 65/2014 e ss.mm.ii., con particolare riferimento agli artt. 217, 218, 219, 220 e 221 ed agli indirizzi del Regolamento Urbanistico o del Piano Operativo, per quanto attiene all'introduzione di incentivi economici ed urbanistici, per interventi facoltativi di miglioramento dei requisiti minimi obbligatori.

3) Gli interventi disciplinati dal presente capitolo dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione e di tutte le normative di riferimento in materia, a titolo esemplificativo D.Lgs 192/2005 e ss.mm.ii, D. Lgs 311/2006, DPR 59/2009, D.Lgs 102/2014; Linee guida nazionali, L.R. 39/2005, Piano di indirizzo energetico Regionale PIER, Regolamento 2R del 09.02.2007 modificato con Regolamento 32/R del 05.07.2017, Linee guida Regionali (G.R.T. n. 322 del 28.02.2005 e n. 218 del 03.04.2006).

### **Art. 54 (REC) - Finalità**

1) La finalità è quella di promuovere la conoscenza e la cultura della sostenibilità edilizia, cercando di favorire ed incentivare la concreta realizzazione di interventi edilizi, che vadano in tale indirizzo, inteso in senso ampio, come l'insieme di requisiti di benessere e di fruibilità delle opere edilizie che corrispondono all'esigenza di una migliore qualità della vita, nel rispetto dei limiti ricettivi degli ecosistemi, anche

attraverso la riduzione del consumo di risorse naturali ed energie esauribili, favorendo invece l'impiego di energie rinnovabili rispettose dell'ambiente e ricercando un equilibrio fra sistema naturale ed antropico durevole nel tempo.

2) Gli obiettivi sono:

- a) Rispondere ad esigenze di risparmio delle risorse naturali ed energetiche esauribili.
- b) Migliorare l'efficienza energetica delle costruzioni.
- c) Favorire l'impiego di energie rinnovabili.
- d) Ridurre le emissioni inquinanti nell'ambiente.
- e) Orientare le modalità costruttive di edifici ed impianti verso soluzioni più efficienti che riducano i costi d'esercizio e raggiungano elevati standard prestazionali.
- f) Migliorare nel suo complesso il "comfort" dei fabbricati " inteso non solo nell'ottica del risparmio energetico, ma anche nel senso di salute, benessere abitativo e qualità della vita.
- g) Determinare una rivalutazione dei beni immobiliari in funzione della conoscenza della propria qualità di consumo energetico e delle spese di gestione e dei possibili risparmi.
- h) Rendere esplicito il fabbisogno termico dell'edificio e l'immediata identificazione dei costi di gestione dello stesso.
- h) Operare nell'indirizzo generale del rispetto dell'ambiente, presupposto per uno sviluppo sostenibile e duraturo.
- i) Garantire una "progettazione integrata", intendendo l'elaborazione di un processo che vede risolte in un unico momento tecnico - ideativo, tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, energetiche, impiantistiche, della sicurezza, ecc..
- l) Favorire la sostenibilità edilizia con incentivi economici ed urbanistico-edilizi, attraverso concrete misure applicative improntate al concetto di semplicità e chiarezza.

#### **Art. 55 (REC) - Modalità di applicazione degli incentivi**

1) In relazione alla materia della sostenibilità edilizia, sono indicati di seguito, misure minime che obbligatoriamente devono essere realizzate negli edifici e realizzazioni facoltative che danno diritto ad agevolazioni ed incentivi di carattere economico in termini di sconto sull'importo dell'aliquota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria ed incentivi di carattere urbanistico- edilizio relativi ad incrementi dimensionali in termini di aumento della superficie utile lorda. In ogni caso l'utilizzo degli incentivi dimensionali non potrà comportare aumento delle unità immobiliari.

2) La riduzione sull'importo dell'urbanizzazione viene applicato in relazione alla categoria di intervento ed alle tariffe vigenti al momento della realizzazione dell'intervento edilizio.

3) L'incremento della Superficie Edificabile (S.E.), viene effettuato con riferimento alla definizione contenuta nell'allegato "A" delle presenti norme regolamentari.

4) Di seguito sono descritti e prescritti con carattere obbligatorio, interventi afferenti alla materia della sostenibilità edilizia, relativi alla qualità costruttiva e prestazionale degli edifici, in termini di risparmio delle risorse naturali ed energetiche, impiego di energie rinnovabili e tecnologie di bioarchitettura, rispetto dell'ambiente, comfort abitativo, economicità nei consumi, nell'indirizzo di uno sviluppo sostenibile e duraturo.

5) Per ciascuna categoria di intervento è indicata altresì, la possibilità di effettuare interventi facoltativi di miglioramento dei requisiti minimi obbligatori, per i quali è prevista la concessione di incentivi applicando un criterio premiante, basato su punteggi cumulativi la cui somma consente, oltre all'ottenimento di scaglioni sempre maggiori di sconto sull'aliquota dell'urbanizzazione primaria e secondaria, anche degli incrementi della superficie utile ammessa.

SOMMA DEI PUNTEGGI OTTENUTI IN RELAZIONE AI SINGOLI INTERVENTI  PUNTEGGIO CONSEGUITO	INCENTIVO ECONOMICO  SCONTO ONERI URB. SECONDARIA	INCENTIVO URBANISTICO-EDILIZIO  INCREMENTO DELLA S.E. IN TERMINI PERCENTUALI
FINO A 25 PUNTI	5%	INCREMENTO S.E. 2,5%
DA 26 A 50 PUNTI	10%	INCREMENTO S.E. 5%
DA 51 A 75 PUNTI	15%	INCREMENTO S.E. 7,5%
OLTRE 76 PUNTI	20%	INCREMENTO S.E. 10%

### **Art. 56 (REC) - Destinazioni d'uso dei fabbricati**

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente capitolo, ai fini della concessione degli incentivi economici ed urbanistico-edilizi, tutte le destinazioni d'uso (residenziale, commerciale, direzionale ed artigianale-industriale, ecc.).

### **Art. 57 (REC) - Categorie di intervento edilizio oggetto di applicazione degli incentivi**

Gli incentivi economici ed urbanistico-edilizi sono applicabili per le categorie di intervento edilizio di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di addizione volumetrica, con le seguenti esclusioni:

- gli immobili vincolati ai sensi del vincolo storico culturale di cui alla parte seconda del D.lgs. n° 42/2004 salvo espressa autorizzazione della Soprintendenza, mentre risultano ammissibili nelle aree a vincolo paesaggistico disciplinate dalla parte terza del D.lgs. n° 42/2004, previa acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica;
- gli immobili oggetto di disciplina della pianificazione urbanistica che in relazione a specifiche schede siano già oggetto di incentivazione.

### **Art. 58 (REC) - Ambito territoriale di applicazione**

1) La realizzazione degli interventi edilizi in oggetto, dovrà essere effettuata nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione e regolamentari, con particolare riferimento al vigente Regolamento Urbanistico o Piano Operativo.

2) Gli incentivi economici ed urbanistico-edilizi, sono applicabili in tutto il territorio comunale, con la sola esclusione: delle aree oggetto di disciplina della pianificazione urbanistica, che in relazione a specifiche schede siano già oggetto di incentivazione.

3) In queste aree escluse da questa previsione regolamentare a carattere generale, l'applicazione degli incentivi economici ed urbanistico-edilizi, può avvenire in maniera specifica, autonoma, anche diversificata in relazione alle specifiche peculiarità territoriali, senza necessità di variante al presente Regolamento Edilizio.

### **Art. 59 (REC) - Titolo edilizio**

Gli aumenti di S.E. di cui al presente capitolo, costituiscono interventi di addizione funzionale. Tali interventi di edilizia sostenibile, possono essere anche realizzati contestualmente ad opere di nuova costruzione ed addizione volumetrica funzionale, ampliamento volumetrico, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia ricostruttiva. Il titolo edilizio da applicare è stabilito dalla normativa sovraordinata.

### **Art. 60 (REC) - Modalità' di accesso agli incentivi**

Nel caso di intervento diretto, contestualmente alla presentazione del titolo edilizio (Permesso di Costruire o S.C.I.A. ecc.), nel caso di intervento indiretto, al momento della presentazione del Piano Urbanistico Attuativo o P.U.C., viene presentata apposita istanza di richiesta degli incentivi che deve essere corredata di:

- a) Dichiarazione di impegno a firma della proprietà e del Direttore dei lavori, all'esecuzione delle opere che danno diritto agli incentivi economici ed urbanistico-edilizi.
- b) Relazione asseverata esplicativa degli interventi a firma del professionista incaricato del progetto o di altro/i professionista/i specializzato/i in materia, che dovrà illustrare anche mediante eventuali, elaborati grafici, tabelle dimostrative e/o particolari costruttivi, conteggi analitici, certificazioni, la rispondenza del progetto degli interventi, ai requisiti per cui si intende avvalersi degli incentivi, di cui dovrà certificare e dichiarare espressamente il rispetto in rapporto a quanto previsto dalle presenti norme, dalle istruzioni tecniche "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale" della regione toscana e di ogni altra normativa di legge con carattere sovraordinato, di pianificazione e/o regolamentare in materia.
- c) Polizze fideiussorie bancarie o assicurative, di importo pari a quello degli incentivi economici, a cui si dimostra di avere diritto (importo da detrarre dall'urbanizzazione secondaria), costituite:
  - una dell'importo suddetto, quota parte, nella misura del 70%, che sarà svincolata a seguito della comunicazione di fine lavori corredata di certificazione del Direttore dei Lavori o altro professionista abilitato, in cui assevera e dichiara espressamente l'avvenuta esecuzione dei lavori, in perfetta conformità alla proposta progettuale delle opere che danno diritto agli incentivi ed il rispetto in rapporto a quanto previsto dalle presenti norme, delle linee guida tecnico-costruttive, tipologiche ed impiantistiche della regione

toscana e da ogni altra normativa di legge, di pianificazione e regolamentare in materia. Tale certificazione asseverata dal professionista, inoltre dovrà attestare il suo regolare funzionamento delle opere realizzate;

- una dell'importo suddetto, quota parte, nella misura del 30%, che sarà svincolata trascorso dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori, al fine di consentire eventuali verifiche di rispondenza delle opere realizzate alle previsioni del progetto.
- E' in facoltà del richiedente presentare un'unica polizza pari al 100% dell'importo, che in tale caso sarà svincolata trascorso dodici mesi dalla comunicazione di fine lavori.
- Le suddette polizze fidejussorie assicurative o bancarie, dovranno essere fornite da enti assicurativi in possesso dei requisiti previsti dalla Legge 10/06/1982, n° 348, con formula giuridica che garantisca l'escussione immediata e diretta dell'importo da parte del Comune e lo svincolo, solo dietro espressa comunicazione dello stesso.

#### **Art. 61 (REC) - Sanzioni**

- 1) Il professionista ai fini delle relazioni asseverate presentate in sede di progetto, in sede di presentazione della fine dei lavori, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale. Nel caso che il Comune accerti, in qualsiasi momento che l'asseverazione del professionista non corrisponda al vero e/o sia falsa e/o infedele, ne da contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio del collegio/dell'ordine di appartenenza.
- 2) Nel caso in cui, sia stato concesso un incentivo volumetrico e le opere realizzate non corrispondono al progetto presentato, tali volumi si configurano come parziale difformità dal Permesso di Costruire, sanzionabile con le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia.
- 3) Nel caso in cui sia stato concesso un incentivo economico e le opere realizzate non rispondono al progetto presentato, si da luogo con le procedure amministrative previste dalla vigente normativa, all'introito della polizza fidejussoria (se non ancora svincolata) e/o applicazione di procedura di riscossione coattiva, conteggiando gli oneri dovuti maggiorati degli interessi legali e irroga una sanzione pari alla metà della riduzione applicata (vedere art. 220 comma 5 della L.R. 65/2014).

#### **Art. 62 (REC) - Norme finali e transitorie**

- 1) Le presenti norme sono applicabili a tutte le istanze presentate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.
- 2) Le disposizioni oggetto del presente capitolo, sono applicabili anche ai titoli edilizi già assentiti in forma tacita (S.C.I.A.) o rilasciati (Permessi di Costruire), che siano ancora validi alla data di entrata in vigore delle presenti norme, mediante la procedura di variante nelle forme stabilite dalle vigenti disposizioni di legge e regolamentari in materia.
- 3) L'introduzione di nuove disposizioni di legge più restrittive a livello nazionale, regionale, o comunale per quanto attiene agli atti di pianificazione urbanistica, entrano in vigore immediatamente superando le disposizioni del presente regolamento e nelle more dell'aggiornamento ed adeguamento dello stesso, qualora in contrasto con dette nuove disposizioni, è da ritenersi con effetto immediato superato ed inefficace e quindi non più applicabile

### **SEZIONE 8 - CONTENIMENTO DI CONSUMO ENERGETICO E PRESCRIZIONI OBBLIGATORIE ED INCENTIVI VOLUMETRICI DI CUI AGLI ARTT. 11 e 12 DEL D.lgs n° 28/2011**

#### **Art. 63 (REC) - Prescrizioni obbligatorie**

- 1) Gli edifici devono essere progettati secondo i criteri di contenimento dei consumi energetici mediante installazione di sorgente di calore a forte contenimento e mediante installazione di idonei accorgimenti di isolamento termico secondo un progetto redatto da professionista abilitato.
- 2) Il progetto sarà redatto secondo i calcoli del rendimento termico previsto dalle leggi vigenti in materia e depositato presso il Comune.
- 3) Al progetto saranno allegati tutti i dettagli costruttivi pertinenti a ciascun elemento di isolamento e di sorgente di calore con allegate le caratteristiche tecniche di ciascun elemento ed il funzionamento dell'opera nel suo complesso.
- 4) I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti devono prevedere l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze di cui all'allegato 3 stessa disposizione normativa. Nelle zone "A" del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui all'Allegato 3 alla Legge 28/2011, sono ridotte del 50 per cento.
- 5) Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni e a quelli specificamente individuati come tali negli

strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici ed artistici.

6) Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- a) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.
- b) Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

#### **Art. 64 (REC) - Prestazioni facoltative ed incentivi volumetrici, di semplificazione ed economici**

1) I progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori, beneficiano in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, che nel caso venga aggiunto ad altre opere incentivanti, può essere ragguagliato in termini di S.E., dividendolo per il fattore 3,00 che è l'altezza virtuale per i locali di civile abitazione, stabilita dal regolamento 39/R. Rimane fermo il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali e fatte salve le aree individuate come zona "A" dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e fatte salve le limitazioni imposte dalle N.T.A. del R.U. che attualmente all'art. 7.40 escludono l'area della conservazione urbana e produttiva.

2) In aggiunta a quanto sopra è previsto un punteggio di **10 punti** ai fini dello sconto degli oneri di urbanizzazione secondaria

3) Alla richiesta devono essere allegati in duplice copia:

- a) relazione tecnica esplicativa delle scelte progettuali che determinano il superamento di almeno il 30 % dei valori minimi di integrazione da fonti rinnovabili calcolati secondo le modalità di cui all'Allegato 3 al D. Lgs. 28/2011.
- b) schema di calcolo secondo le modalità di cui all'Allegato 3 al D. Lgs.

#### **Art. 65 (REC) - 28/2011. Barriere Architettoniche**

1) Gli edifici a carattere collettivo e sociale realizzati dallo Stato, dalle Regioni o dalle Amministrazioni Locali, aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque, edifici in cui si svolgono attività comunitarie e nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, nonché edifici privati quali cinema, teatri, auditorium, chiese, grandi magazzini, impianti sportivi, alberghi, ecc, e le strutture esterne agli edifici quali percorsi pedonali e parcheggi, dovranno presentare caratteristiche architettoniche volte a eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti come barriere "architettoniche" e "senso-percettive", che sono di ostacolo alla vita di relazione, in conformità alle leggi vigenti.

2) I progetti di abitazioni private devono essere redatti nel perfetto rispetto delle prescrizioni di legge in materia.

3) Per gli edifici privati residenziali esistenti progettati e successivamente realizzati secondo criteri esuberanti le misure minime di legge e che prevedano la completa accessibilità prevista dalla Legge, dotando l'organismo edilizio di tutti gli accorgimenti idonei alla fruizione in ogni suo spazio, compreso l'esterno, da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali si ha un'assegnazione di **punti 10**. Ciò vale anche per gli edifici soggetti a recupero e ristrutturazione.

#### **SEZIONE 9 - INTERVENTI DI QUALITÀ COSTRUTTIVA E PRESTAZIONALE DEGLI EDIFICI, IN TERMINI DI RISPARMIO DELLE RISORSE NATURALI ED ENERGETICHE, IMPIEGO DI ENERGIE RINNOVABILI E TECNOLOGICHE DI BIOARCHITETTURA, FINALIZZATE AL RISPETTO DELL'AMBIENTE, AL COMFORT ABITATIVO ED ECONOMICITÀ' NEI CONSUMI.**

#### **Art. 66 (REC) - Realizzazione di sistemi solari passivi (facoltativi ed incentivati).**

1) Riguardano la realizzazione di verande, serre solari, non riscaldate disposte nei fronti da sud-est a sud- ovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e /o copertura vetrata.

2) Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione ed aerazione dei locali che vi affacciano, secondo le norme regolamentari vigenti.

- 3) Le finalità e le funzionalità devono essere certificate da specifica relazione firmata da un tecnico competente e contenente il calcolo dell'energia risparmiata mediante l'adozione di dette tecniche, nonché la verifica del benessere termoisometrico durante tutto l'anno.
- 4) Le serre solari dovranno rispettare le prescrizioni tecnico-costruttive di cui all'allegato "C" di cui alle presenti norme.
- 5) Il guadagno energetico dovuto alla realizzazione delle serre o di altri sistemi progettati specificatamente per favorire lo sfruttamento degli apporti solari, all'interno dei vani "con permanenza di persone", deve essere indicato nella relazione tecnica ai sensi L. D. Lgs 192/2005 e che deve riportare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
- 6) La serra solare non deve determinare nuovi locali riscaldati o comunque locali da consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro etc.). La superficie irraggiata direttamente dal sole (con esclusione della copertura) deve essere almeno del 50% della superficie perimetrale totale della serra che dovrà essere realizzata con materiale trasparente. La copertura delle serre dovrà essere in materiale trasparente oppure integrata con pannelli fotovoltaici. Non deve costituire ampliamento degli ambienti retrostanti, in modo da risultare un vano separato. La serra deve essere apribile, per almeno il 50% (con esclusione della copertura) ed ombreggiata (dotata di opportune schermature) per evitare il surriscaldamento estivo. La volumetria delle serre solari deve essere collocata nel fabbricato in modo da integrarsi nell'organismo edilizio, valorizzandolo.
- 7) Sono realizzabili anche su spazi condominiali coperti o racchiusi da vetrate quali: corti climatizzate naturalmente, progettate al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio.
- 8) L'installazione di tali impianti solari passivi comporta l'assegnazione di **punti 10**.

**Art. 67 (REC) - Impianti di riscaldamento e/o raffreddamento di tipo radiante a pavimento, parete ed a battiscopa**

- 1) I suddetti sistemi ad irraggiamento, comprendono i radiatori a battiscopa, i riscaldamenti a serpentina a parete o pavimento.
- 2) La realizzazione di tali impianti consente notevoli vantaggi rispetto agli impianti tradizionali, consistenti nella diffusione della temperatura in modo ideale dal pavimento al soffitto, l'assenza di ventilazione e rumorosità, risparmio notevole dal punto di vista energetico, utilizzo dello stesso impianto per riscaldare e raffrescare, temperatura ed umidità controllata, condizioni ottimali di salubrità ambientale.
- 3) La realizzazione di tali impianti comporta l'assegnazione di **punti 10**.

**Art. 68 (REC) - Impianti elettrici a bassa emissione di smog elettromagnetico**

- 1) Gli impianti elettrici domestici in uso emettono campi elettrici-magnetici le cui interferenze sono proporzionali all'intensità del campo elettrico e magnetico generato, durata dell'esposizione giornaliera, distanza di rispetto o sicurezza dal corpo umano.
- 2) Tali campi sono sospettati di produrre gravi danni alla salute, pertanto è consigliabile un atteggiamento di prudenza con conseguente progettazione di impianti sicuri a tal proposito oltre a quanto previsto dal D.M. 37/2008, un impianto biocompatibile, deve rispettare le seguenti basi: limitazione del tempo di esposizione all'elettrosmog;
  - distanza di sicurezza dalla fonte inquinante;
  - schermatura dell'impianto con disgiunzione bipolare e tripolare della rete;
  - semplificazione dell'assetto dell'impianto elettrico (con posizione e percorsi a stella mirati e calcolati in base al locale in esame, in modo che interagisca con i locali adiacenti) cosicché non interferisca con il flusso elettromagnetico terrestre indispensabile al bioritmo degli esseri viventi.
- 3) I vantaggi sono quelli di avere un costo ridotto di realizzazione e minori consumi rispetto agli impianti tradizionali, oltre ad essere meno nocivi alla salute.
- 4) Le caratteristiche di cui sopra dell'impianto devono essere certificate da apposito tecnico specializzato ed abilitato in materia di impianti.
- 5) La realizzazione di tali impianti comporta l'assegnazione di **punti 10**.

**Art. 69 (REC) - Impiego di tecnologie bioedili, e materiali ecocompatibili, per il risparmio delle risorse e per la salubrità degli ambienti interni**

- 1) I materiali ecologici sono considerati quei materiali che rispettano la duplice condizione di basso impatto ambientale nell'estrazione, lavorazione e distribuzione, con attenzione all'uso di risorse non estinguibili e non nocivi alla salute, materiali radioattivi come elementi di altoforno, pietre di origine vulcanica ed alcune monocotture, materiali tossici contenenti formaldeide come truciolati, collanti, vernici.
- 2) I materiali igroscopici sono quei materiali che garantiscono una corretta regolazione dell'umidità negli ambienti confinati, assorbendo l'umidità in eccesso per restituirla quando essa è insufficiente (calce

naturale, legno, pietre naturali, laterizio, ecc.) al contrario dei materiali non igroscopici che sono causa di mancanza di respirazione naturale e generano muffe, condensazioni e faticanza delle strutture (cementi, calci sintetiche, vernici di derivazione polimerica, coibentanti polimerici ecc.).

3) I materiali "ecocompatibili" sono quelli che nel ciclo delle loro fasi di "vita", cioè dalla produzione all'uso, dalla manutenzione allo smaltimento, creano meno danni alla salute delle persone e dell'ambiente.

4) Si considerano ecocompatibili a titolo esemplificativo, i seguenti materiali:

- Pietra naturale: esempi di pietre naturali sono il marmo, il granito, i tufi, i calcari, i calcareniti; si consiglia l'uso di materiali non di origine vulcanica.
- Laterizi: mattone in laterizio, meglio se di recupero; blocchi naturali semipieni microporizzati con segatura di legno o pula di riso, senza utilizzo di fanghi industriali e polistirolo. Grazie alla microcapillarità della massa, funziona come la pelle ostacolando l'assorbimento di acqua ed al contempo espellendo velocemente il vapore, impedendo così la formazione dell'umidità al suo interno. Questi blocchi permettono un'ottimo isolamento termico, un'elevato potere acustico ed una notevole inerzia e capacità termica, inoltre sono esenti da qualsiasi elemento radioattivo.
- Solai: di tipo fonoassorbenti, igroscopici che non si caricano elettrostaticamente, permeabili alle energie naturali e non disturbanti il campo magnetico naturale.
- Coperture: di tipo ventilato, che consenta il passaggio permanente dell'aria sotto lo strato di coppi e tegole, senza utilizzo di malta nella posa in opera di coppi e tegole, in particolare il colmo deve lasciare passare l'aria che entra dalle linee di gronda, ogni tipo di impermeabilizzazione impiegata deve essere permeabile al vapore acqueo e deve essere di tipo traspirante. Sono ammesse coperture del tipo "tetto verde" sia a coltivazione estensiva che intensiva, la cui composizione è costituita da un solaio di copertura, uno strato protettivo, uno strato drenante e di accumulo idrico, uno strato filtrante, un substrato e la vegetazione. La coltivazione estensiva è adatta a coperture piane e falde, prevedendo uno spessore del terreno di circa cm. 10/15, ed il verde costituito da piante grasse, muschio o tappeto erboso; è adatto a strutture esistenti per la sua leggerezza. La coltivazione intensiva, che è applicabile solo a coperture piane prevede la realizzazione di giardino con prato, piante d'alberi mediante substrato di terra di cm. 50/80; richiede una sottostante buona struttura sottostante.
- Intonaci a base di calce: Gli intonaci a base di calce, che costituiscono la migliore protezione dagli agenti atmosferici (acqua, muschi, escursioni termiche, rumori) e dagli agenti interni (efflorescenze saline, umidità, ecc.). L'elevata alcalinità determina le potenti qualità disinfettanti, antibatteriche e antimuffa. Traspirante, ad alta inerzia termica, la calce è un materiale dalle ottime caratteristiche biologiche ed estetiche che ne fanno la migliore componente per le malte e le successive tinteggiature.
- Il legno: deve trattarsi di legno non trattato con prodotti chimici, ed essere stagionato, trattati con prodotti naturali come cera d'api, l'olio di lino, le resine di conifera, le essenze di agrumi od altri trattamenti con prodotti naturali non tossici, ed usare possibilmente materiale tradizionale di tipo rinnovabile come faggio, rovere, pioppo, olmo ecc.
- Isolanti: il sughero è un materiale naturale che non deve essere lavorato senza utilizzo di svariati collanti, in pannelli, granuli, lastre o rotoli. Pannelli costituiti da sola fibra di legno, argilla espansa, fibra di legno o di cocco, guaina e fibra di cellulosa, iuta, pomice, perlite riolitica, vetro cellulare espanso, lana naturale, pomice, cappottatura di cocciopesto. Con questi materiali si può ottenere elevato isolamento termico ed acustico, pur mantenendo la capacità dell'abitazione di traspirare.
- Pitture e smalti: Devono essere usati colori con contenuto minimo di solventi dannosi e metalli pesanti. Pitture a base di calce, smalti ecologici a base di resine naturali, cere, oli densi. Negli interni possono essere usati protettivi del legno a base di cera d'api.
- Pavimenti e rivestimenti: In pietra naturale, in linoleum (purché nella loro produzione sono utilizzati prodotti collanti di origine petrolchimica), il parquet (purché non verniciato con una vernice poliuretanica), laterizio. Da evitare la posa di pavimenti su quelli esistenti, salvo l'uso di collanti naturali che sostituiscono in tutto i collanti sintetici.
- Impianti elettrici: Si devono usare cavi schermati protettivi dall'inquinamento elettrico. Devono essere applicati, quando è possibile disgiuntori elettrici onde avere tutela contro l'inquinamento elettromagnetico. Si deve ridurre e/o eliminare l'effetto dei campi elettromagnetici.
- Impianti di riscaldamento: Sistemi ad irraggiamento che mantengano elevata la circolazione dell'aria, garantendo contestuale risparmio energetico, nonché l'installazione di caldaie alimentate a biomasse.
- Impianti idrosanitari: Devono essere utilizzate apparecchiature che depurino e decalcifichino l'acqua, che dovrà comunque mantenere i requisiti di potabilità previsti dalla vigente normativa.

### **Art. 70 (REC) - Realizzazioni facoltative incentivate**

- 1) L'utilizzo di materiali ecocompatibili relativamente alla struttura dell'edificio e cioè la realizzazione degli elementi portanti verticali ed orizzontali e la copertura comporta l'assegnazione di **punti 10**.
- 2) L'utilizzo di materiali ecocompatibili relativamente alla realizzazione delle finiture dell'edificio, e cioè intonaci, infissi, isolanti, pavimenti e rivestimenti, impianti, coloriture, comporta l'assegnazione di **punti 10**.
- 3) L'impiego dei suddetti materiali deve essere certificato dalla ditta fornitrice e l'avvenuta posa in opera è certificata dal Direttore dei Lavori, ad ultimazione delle opere.

### **SEZIONE 10 - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI SECONDO I PRINCIPI DELLA BIOARCHITETTURA, CON QUALITÀ PROGETTALE, DI INSERIMENTO AMBIENTALE, DI SICUREZZA, DI COMFORT ABITATIVO E RISPARMIO ENERGETICO**

#### **Art. 71 (REC) - Condizioni e prescrizioni obbligatorie**

- 1) Tutti i progetti di nuova costruzione, devono illustrare nella relazione tecnica allegata, il rispetto di quanto sotto indicato.
- 2) Analisi progettuale - indicazioni e prescrizioni.
  - A) ANALISI DEL SITO
    1. Rilievo delle caratteristiche tipiche del territorio ed analisi dei caratteri percettivi del paesaggio, prima e dopo l'intervento. Le caratteristiche morfologiche - costruttive dell'intervento, devono dimostrare:
      - a) Buon adattamento all'ambiente in cui si inserisce anche attraverso caratteri architettonici compatibili con il contesto.
      - b) Strategie che aumentino il benessere percettivo con il mantenimento dei caratteri paesaggistico - naturali.
      - c) Caratteristiche spaziali planovolumetriche coerenti con la tipologia degli edifici circostanti e con le forme del paesaggio naturale.
      - d) Caratteri architettonici compatibili e coerenti con le regole compositive proprie del contesto.
      - e) Articolazione funzionale degli spazi che favorisca visioni qualificate, buoni livelli di privacy e sicurezza personale.
      - f) Studio delle regole, delle tecnologie costruttive e dei materiali che evidenzino l'adattamento dell'intervento alle forme dell'ambiente circostante.
      - g) Se reperibile "descrizione letteraria dei luoghi".
      - h) Individuazione di eventuali agenti inquinanti e/o fonti di rumore.
      - i) Rappresentazione grafica e/o descrittiva di altre proposte che il Progettista intende realizzare per il raggiungimento del miglior comfort possibile del luogo.Supporti :
      - Relazione tecnica descrittiva di tutti i punti sopra riportati, delle modalità delle scelte progettuali effettuate , del risultato raggiunto per il miglioramento delle condizioni energetiche dell'edificio; (Analisi - Scelta - Risultato)
      - Elaborati grafici con sezioni ambientali;
      - Indicazione della tipologia dei fabbricati;
      - Graficazione di coni ottici evidenziando eventuali punti paesaggistici privilegiati;
      - Simulazione degli effetti visivo - percettivi dell'intervento proposto attraverso immagini grafiche, fotografiche o virtuali (rendering etc.);
  - B) ORIENTAMENTO
    1. Analisi dell'intervento che approfondisca la ricerca di un rapporto equilibrato con l'ambiente nel quale è inserito per meglio sfruttare le risorse naturali rinnovabili disponibili in loco (in particolare la radiazione solare ed il vento) attraverso :
      - a) Corretta esposizione al sole, in funzione della tipologia individuata, integrando gli elementi indicati "nell'analisi del sito";
      - b) Articolazione funzionale degli spazi che favorisca buoni livelli di privacy e sicurezza personale;
      - c) Riduzione del fabbisogno energetico derivante dallo sfruttamento dei fattori climatici relativamente alla ventilazione, al raffrescamento estivo e all'ottimizzazione del guadagno solare ;
      - d) Rappresentazione grafica e/o descrittiva di altre proposte che il Progettista intende realizzare per il raggiungimento del miglior comfort possibile del luogo;Supporti:

- Relazione tecnica descrittiva di tutti i punti sopra riportati, delle modalità delle scelte progettuali effettuate, del risultato raggiunto per il miglioramento delle condizioni energetiche dell'edificio; (Analisi - Scelta - Risultato).
  - Elaborati grafici con eventuali sezioni ambientali.
  - Planimetrie indicanti l'analisi delle regole e delle configurazioni compositive e spaziali proposte.
  - Planimetrie che rappresentino l'orientamento degli edifici.
  - Schemi grafici dello studio del tragitto del sole comprensivi dell'ombreggiatura derivante dagli edifici circostanti e dalla vegetazione che potrebbero avere una eccessiva azione di schermo.
  - Schemi grafici e di calcolo inerenti il dimensionamento degli aggetti e delle serre solari.
2. Indicazioni progettuali:
- a) Dovrà essere ricercato preferibilmente un posizionamento con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est - Ovest con una tolleranza di 45 ° e dovranno avere con gli edifici contigui, nelle peggiori condizioni stagionali del 21 Dicembre, il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate.
  - b) Dovrà essere ricercato preferibilmente l'orientamento ottimale posizionando a Sud lo "spazio giorno", ad Est lo "spazio notte", ad Ovest lo "spazio studio" ed a Nord gli accessori quali "garage" e "ripostigli".
  - c) Le aperture massime e le vetrate devono preferibilmente essere collocate da Sud-Est a Sud- Ovest, mentre ad Est dovranno essere minori e a Nord dovranno essere ridotte al minimo indispensabile.
  - d) E' consigliabile che le finestre a Sud abbiano uno sviluppo prevalentemente verticale, mentre quelle ad Est ed Ovest uno sviluppo orizzontale.
  - e) Può essere necessario, per il controllo dell'irraggiamento solare, il posizionamento di "sistemi schermanti esterni" (DPR 311/2006) che non impediscano il guadagno solare nella stagione invernale, ma che consentano una ottimale ombreggiatura nella stagione estiva per evitare l'ingresso delle radiazioni nelle ore più calde all'interno dei vani "con permanenza di persone".
  - f) Per "sistemi schermanti esterni", si intendono oltreché piccoli frangisole: pensiline / balconi / aggetti /tetti, muri ad accumulo, muri "di Trombe" od altro avente lo scopo indicato al punto precedente, ed anche le "serre solari".

#### **Art. 72 (REC) - Indicazioni progettuali : pensiline / balconi / aggetti / tetti**

- 1) Le installazioni pensiline / balconi / aggetti / tetti, sono funzionali al miglioramento dei requisiti.
- 2) La realizzazione delle sporgenze deve essere effettuata nel rispetto del controllo dell'irraggiamento solare in modo di ridurre la quantità di calore che entrerà nell'edificio.
- 3) La contemporanea realizzazione di ampie superfici vetrate sulla facciata Sud, consente di poter sfruttare in inverno gli apporti solari gratuiti e nel periodo estivo ridurre il flusso di calore entrante in estate.
- 4) Le strutture tipo logge e/o porticati. devono essere collocate preferibilmente sul prospetto Sud o sud-est o sud-ovest.

#### **Art. 73 (REC) - Indicazioni costruttive e prestazioni energetiche**

L'obiettivo è di limitare i consumi per la climatizzazione invernale e per il raffrescamento estivo, avvalendosi delle prestazioni dei componenti edili dell'edificio, attraverso:

- a) Diagnosi dell'edificio con l'analisi e adozione di tutti i materiali, componenti e sistemi per il raggiungimento dei limiti indicati dalle vigenti normative.
- b) Valutazione della realizzazione di un tetto di tipo ventilato per il miglioramento del comfort estivo.
- c) Indicazione delle caratteristiche dell'impianto termico.
- d) Indicazione dell'utilizzo di ampie superfici vetrate che permettono di innalzare il livello dell'illuminazione naturale e migliorare l'apporto dell'irraggiamento solare.
- e) Indicazione di una eventuale installazione di generatori di calore centralizzati con la contabilizzazione dei consumi.
- f) Indicazione di una eventuale installazione di impianto termico con pannelli radianti a pavimento con l'utilizzo di caldaie a condensazione o pompe di calore elettriche.
- g) Indicazione di una eventuale realizzazione di impianti di produzione energia quali ad es. biomasse, geotermia o fotovoltaica.

- h) I locali esposti sul lato Sud, Sud-Est e Sud-Ovest, al fine di migliorare l'apporto dell'irraggiamento solare e di migliorare una corretta illuminazione ed aerazione dei vani, potranno essere dotati di una apertura largamente superiore ai minimi di legge.
- i) Si deve garantire una buona qualità dell'aria attraverso l'aerazione dei vani, sfruttando le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche degli spazi interni senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione, studiando anche gli effetti della ventilazione combinata "vento - effetto camino" al fine di supportare ed elevare la prestazioni minima richiesta della ventilazione naturale e del miglioramento del comfort per il raffrescamento estivo.
- l) Progettazione delle aree circostanti gli edifici e le aree pubbliche per ridurre e compensare isole di calore e l'innalzamento delle temperature superficiali relative ad asfalto, autobloccante etc, mediante:
- m) Ombreggiamento delle aree destinate a parcheggio.
- n) Protezione, nel periodo invernale, delle pareti dell'edificio esposte al vento.
- o) Studio adeguato delle superfici e dell'estensione del verde privato e pubblico.
- p) Studio di soluzioni che prevedano l'utilizzo di pavimentazioni tipo: prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno etc..
- q) Realizzazione di piscine, fontane, vasche ornamentali, ecc..
- r) Realizzazione di sistema di illuminazione artificiale esterno che minimizzi la potenza elettrica impiegata. In particolare nel rispetto delle disposizioni di cui al DGRT n° 815/2004 (linee guida regionali) lo schema deve tenere di conto:
- Interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza.
  - Parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale.
  - Interruttori crepuscolari.
  - Utilizzo di corpi illuminanti di diversa altezza per zone carrabili e per quelle pedonali, con flusso luminoso orientato verso il basso.
- s) Utilizzo di sorgenti luminose di classe "A" o migliori a basso consumo e/o LED. E' necessario che il progettista effettui una rappresentazione grafica e/o descrittiva di altre proposte che il Progettista intende realizzare per il raggiungimento del miglior comfort possibile del luogo.

#### **Art. 74 (REC) - Indicazioni progettuali : Tetto**

Salvo il raggiungimento del valore di trasmittanza indicato dalla normativa, per un miglioramento del comfort occorre che siano ricercate le migliori condizioni attraverso la realizzazione di:

- la realizzazione di un "tetto ventilato" nel caso in cui la copertura sia a falda a diretto contatto con vani abitabili (es. Mansarda...).
- La realizzazione di una "soffitta ventilata" nel caso in cui la falda non sia a diretto contatto di vani abitabili (es :soffitta ) anche se accessibili.
- Tetto verde.

#### **Art. 75 (REC) - Indicazioni di qualità progettuale interna per la civile abitazione, di funzionalità, sicurezza e comfort abitativo**

##### 1) Cucina:

- La cucina dovrà preferibilmente avere una collocazione "ad L" creando il piano di lavoro in modo tale da ordinare il lavello ed i principali elettrodomestici da sinistra a destra: Frigo, lavello, piano di cottura, piano di lavoro in modo da consentire facili spostamenti all'interno del vano anche con le mani ingombre.
- Sul piano di lavoro devono essere installate più prese elettriche per evitare che fili e prolunghie dei piccoli elettrodomestici si accavallino e interferiscano con il piano di cottura.
- Installare rilevatori per l'incendio e il monossido di carbonio.
- Installare un interruttore differenziale ad altissima sensibilità a protezione delle prese di corrente situate sul piano di lavoro.

##### 2) Soggiorno:

- Predisporre il maggior numero possibile di prese elettriche in modo tale che ogni apparecchio abbia una sua presa dedicata e si evitino grovigli di fili e l'uso di prolunghie sia limitatati al minimo.
- In presenza di porte per l'accesso sull'esterno, evitare l'installazione di zanzariere con guida a pavimento.
- I dislivelli nella pavimentazione devono essere segnalati con una diversa scelta dei materiali di pavimentazione oppure con illuminazione localizzata.
- Scegliere i punti luce dotati di interruttore con regolazione di luminosità per migliorare il comfort visivo. Sia la luce naturale che quella artificiale devono essere valutate in modo da evitare fenomeni di abbagliamento o scarsa luminosità.

- Il terrazzo deve essere realizzato con elementi protettivi (ringhiere, parapetti) che non creino l'effetto "scaletta" da parte dei bambini.
- 3) Bagno:
- I box doccia devono essere dotati di allarme acustico attivabile dall'interno.
  - E' preferibile installare box doccia anziché la vasca in modo da lasciare più spazio libero all'interno del locale.
  - Prediligere l'installazione di scaldasalviette a parete rispetto ai tradizionali termosifoni.
  - Evitare pavimenti troppo lisci.
  - Le serrature della porta dovrà avere la possibilità di aprirsi anche dall'esterno con l'installazione di una serratura a passe-partout.
- 4) Corridoi - disimpegni:
- L'illuminazione del vano scale deve permettere un'immediata visualizzazione del corrimano tramite l'utilizzo di sistemi luminosi prossimi allo stesso.
  - Studiare scale e parapetti che consentano ed agevolino l'installazione di "cancelletti" in presenza di bambini.
  - Eventuali dislivelli nei corridoi e nei disimpegni, devono essere segnalati con diversa tipologia di pavimentazione, luci a pavimento diversa colorazione delle pareti, ecc..
  - Dotare i vani di passaggio di luminosità adeguata eliminando le zone d'ombra ed i fenomeni di abbagliamento.
  - Nei caso di corridoi lunghi è consigliabile l'installazione di interruttori luminosi.
  - Evitare le porte che si aprono direttamente su una scala.
  - I parapetti delle scale devono essere realizzati con elementi protettivi che non creino l'effetto "scaletta" da parte dei bambini.
- 5) Garage:
- Garantire una adeguata apertura di aerazione che consenta l'ingresso di aria esterna anche a porta chiusa al fine di evitare il ristagno di vapori esplosivi e/o nocivi

#### **Art. 76 (REC) - Norme sul risparmio di risorse negli edifici ad uso interamente non residenziale**

- 1) E' preferibile localizzare i magazzini non riscaldati a nord e la zona uffici a sud, in modo da ottimizzare gli apporti solari gratuiti.
- 2) Nella zona produzione andrà garantita la maggiore ventilazione naturale possibile e le migliori condizioni di luce solare durante l'intero arco della giornata.
- 3) Verificare l'ottimale utilizzo, per la realizzazione della copertura, degli "shed" orientati a nord che garantiscono una luce diffusa e indiretta evitando l'abbagliamento e la rifrazione. Sono da evitare sistemi che determinano un'illuminazione zenitale diretta, quali cupolini, che possono provocare fenomeni di abbagliamento e surriscaldamento.
- 4) Gli impianti termotecnici che dovranno essere misurati alle reali esigenze degli ambienti di lavoro preferendo impianti ad "irraggiamento" che permettono di convogliare il calore verso il pavimento.
- 5) Siano installati sistemi di schermatura delle aperture esterne, riconducibili alle indicazioni fornite al punto 2.2 delle "linee guida regionali per l'edilizia sostenibile", od altre applicazioni che consentano la penetrazione della luce naturale nel periodo invernale e la ostacolino nel periodo estivo allo scopo di evitare fenomeni di abbagliamento e surriscaldamento estivo.
- 6) Nella progettazione del sistema di illuminazione artificiale devono essere ricercate le tecniche più idonee al fine di minimizzare la potenza elettrica impegnata e quindi il relativo impatto sul fabbisogno energetico.
- 7) Nella progettazione del sistema di illuminazione esterno, occorre che sia indicato uno schema dell'impianto di illuminazione esterno che tenga di conto dell'installazione di:
  - Interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;
  - Parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;
  - Interruttori crepuscolari;
  - Utilizzo di corpi illuminanti di diversa altezza per zone carrabili e per quelle pedonali, con flusso luminoso orientato verso il basso;
  - Utilizzo di sorgenti luminose di classe "A" o migliori a basso consumo e/o LED.

#### **Art. 77 (REC) - Realizzazioni facoltative incentivate**

- 1) Negli interventi di nuova costruzione residenziale, può essere previsto l'edificazione di un fabbricato dove sia garantito il rispetto dei criteri fondamentali della bioarchitettura, e precisamente:
  - forma compatta dell'edificio onde eliminare le dispersioni termiche, prevedendo un rapporto massimo fra lunghezza e larghezza pari ad 1/2;
  - aperture esterne sul lato nord dell'edificio con riduzione del rapporto areo-illuminante al minimo di Legge pari ad 1/8, in maniera da limitare le dispersioni termiche;

- aperture sul lato sud, sud-ovest e sud-est, con rapporto areo-illuminato superiore ad 1/4, onde avere superfici vetrate soleggiate e favorire il riscaldamento degli ambienti e ridurre i costi di riscaldamento;
- piantumazione sul lato nord del fabbricato di una barriera di piante sempreverdi di altezza non inferiore a ml 3,00 onde costituire una barriera naturale a protezione del fabbricato dai venti freddi e/o rumori;
- piantumazione sul lato sud del fabbricato di una barriera di piante a foglie caduche, di altezza non inferiore a ml 3,00 onde costituire una funzione ombreggiante nel periodo estivo e non impedire, nel periodo invernale, l'irraggiamento solare.

2) La progettazione di un fabbricato residenziale rispettando tutte le suddette condizioni, comporta l'assegnazione di un punteggio di **punti 10**.

## **SEZIONE 11 - IMPIEGO DI ENERGIE RINNOVABILI**

### **Art. 78 (REC) - Prescrizioni normative nazionali e regionali in materia di energie rinnovabili**

1) Per la realizzazione degli impianti termici, devono essere installati dispositivi per la regolamentazione automatica della temperatura ambientale nei singoli vani o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso ed esposizione uniformi, come indicato dalla vigente Normativa (311/2006 – DPR 59/2009).

2) Negli edifici esistenti, con un numero di u.i. superiori a quattro, nel caso di ristrutturazione o nuova installazione l'impianto termico dovrà essere mantenuto "centralizzato" con la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa (311/2006 – DPR 59/2009).

3) Nei casi previsti dalla vigente normativa (D. Lgs 311/2006 e DPR 380/2001), per gli edifici a destinazione residenziale, devono essere installati impianti per l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili:

- Per soddisfare almeno il 50% di fabbisogno di acqua calda per ogni unità abitativa, ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

- Per soddisfare almeno il fabbisogno energetico elettrico di 1 Kw per ogni unità abitativa.

Nei casi previsti dalla vigente normativa (D. Lgs 311/2006 e DPR 380/2001, dell'art. 1 comma 289 della L. n° 244/2007), per gli edifici a destinazione prevalente non residenziale, devono essere installati impianti per l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili:

- Per soddisfare almeno il fabbisogno energetico elettrico di 5 Kw per fabbricati di estensione superficiale compresa tra 100 e 1.000 mq ;

- Per soddisfare almeno il fabbisogno energetico elettrico di 10 Kw per fabbricati di estensione superficiale oltre 1.000.

4) I suddetti parametri sono da ritenersi automaticamente superati nel caso di sopravvenute nuove normative con carattere sovraordinato. Si riassumono di seguito schematicamente, le attuali procedure autorizzative.

	Solare termico		Solare fotovoltaico		Eolico	Biomasse
	sulle coperture	a terra	sulle coperture	a terra		
Edilizia libera	fino a 20 mq	fino a 20 mq	fino a 3 kW	fino a 3 kW	fino a 5 kW	fino a 0,5 Mwt
Zona A	senza limite	20 mq /100 mq	senza limite	relativo alla superficie del terreno	fino a 3 Mw per singolo generatore	3 Mwt e >
Zona B	senza limite	20 mq /100 mq	senza limite	25 kw	5/60 kw	servizio dell'azienda
Zona C	senza limite		senza limite	50Kw	5/60 kw	3 Mwt e >
Zona D	senza limite		senza limite			servizio dell'azienda
Zona S	senza limite	20 mq /100 mq	senza limite	3 Kw/10kW		1 Mwt
Patrimonio edilizio esistente	senza limite	20 mq /100 mq	senza limite	3 Kw/10kW		1 Mwt
A.N.P.I.L.	senza limite	a servizio dell'azienda	senza limite	a servizio dell'azienda		a servizio dell'azienda

PROCEDURA AUTORIZZATIVA PER CATEGORIA		
a) IMPIANTI EOLICI		
Tipologia di impianto	Tipologia di autorizzazione	Procedura da seguire
Singoli generatori eoli con altezza complessiva non superiore a 15 metri e diametro non superiore a 1 metro	Attività libera (art. 17 L.R.39/2005 e Dgs. 115/2008)	Comunicazione scritta al Comune, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori
Potenza fino a 5 MW (se realizzati secondo le condizioni fissate dal Pdr (2))	Attività libera (Art. 17 L.R.39/05)	Comunicazione scritta al Comune, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori
Potenza fino a 1 MW se di proprietà di Aziende Sanitarie, realizzati con i termini e condizioni fissate dal Pdr (2)	Attività libera (art.17 L.R.39/2005)	Comunicazione scritta al Comune, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori
Potenza fino a 1 MW se di proprietà di Aziende Sanitarie, realizzati con l'assenso del Comune (1)	Attività libera (art.17 L.R.39/2005)	Richiesta preventiva assenso al Comune
Potenza fino a 100 kW	Denuncia di inizio attività - DIA (art. 16, L.R. 39/2005)	Presentazione della DIA, ai sensi della L.R. 39/2005 e della L.R. 1/2005, al Comune
Presentazione della DIA, ai sensi della L.R. 39/2005 e della L.R. 1/2005	Aut autorizzazione unica (art. 11 L.R.39/2005) della Provincia, senza VIA (art. 27 L. 99/2009)	Intesa alla Provincia
Potenza superiore a 1 MW	Aut autorizzazione unica (art. 11 L.R.39/2005) della Regione, con verifica preliminare di VIA	Intesa alla Regione Toscana

1) Per questi casi il Pdr richiede che non sia obbligata l'acquisizione di altre autorizzazioni, di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico artistico, della salute e della pubblica incolumità. Altrimenti si procede con la presentazione di una DIA al Comune.

b) IMPIANTI FOTOVOLTAICI		
Tipologia di impianto	Tipologia di autorizzazione	Procedura da seguire
Impianti a potenza per tutti le tipologie del tetto, indipendentemente dalla potenza	Attività libera (art. 17 LR. 39/2005 e Dgs. 115/2008)	Comunicazione scritta al Comune, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori
Potenza nominale fino a 5 kW se realizzati secondo le condizioni fissate dal Pdr (2)	Attività libera (art. 17 LR. 39/2005)	Comunicazione scritta al Comune, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori
Potenza fino a 1 MW se di proprietà di Aziende Sanitarie, realizzati con i termini e condizioni fissate dal Pdr (2)	Attività libera (Art. 17 L.R.39/2005)	Comunicazione scritta al Comune, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori
Potenza fino a 1 MW se di proprietà di Aziende Sanitarie, realizzati con l'assenso del Comune (1)	Attività libera (art.17 L.R.39/2005)	Richiesta preventiva assenso al Comune
Potenza superiore a 1 MW	Aut autorizzazione unica (art. 11 L.R.39/2005) della Regione, con verifica preliminare di VIA	Intesa alla Regione Toscana

c) IMPIANTI A BIOMASSE		
Tipologia di impianto	Tipologia di autorizzazione	Procedura da seguire
Fino a 0,5 MW (senza riduzione potenza) e potenza nominale superiore a 200 kW (senza VIA) (2)	Attività libera (art. 17 L.R.39/2005)	Comunicazione scritta al Comune, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori
Fino a 200 kW (senza riduzione potenza) e potenza nominale superiore a 200 kW (senza VIA) (2)	Aut autorizzazione unica (art. 11 L.R.39/2005)	Intesa alla Provincia
Potenza superiore a 1 MW	Aut autorizzazione unica (art. 11 L.R.39/2005) della Regione, con verifica preliminare di VIA	Intesa alla Provincia

1) Per questi casi il Pdr richiede che non sia obbligata l'acquisizione di altre autorizzazioni, di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico artistico, della salute e della pubblica incolumità. Altrimenti si procede con la presentazione di una DIA al Comune.

d) IMPIANTI DI COGENERAZIONE		
Tipologia di impianto	Tipologia di autorizzazione	Procedura da seguire
Fino a 0,5 MW (senza riduzione potenza) e potenza nominale superiore a 200 kW (senza VIA) (2)	Attività libera (art. 17 L.R.39/2005)	Comunicazione scritta al Comune, almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori
Fino a 200 kW (senza riduzione potenza) e potenza nominale superiore a 200 kW (senza VIA) (2)	Aut autorizzazione unica (art. 11 L.R.39/2005)	Intesa alla Provincia
Potenza superiore a 1 MW	Aut autorizzazione unica (art. 11 L.R.39/2005) della Regione, con verifica preliminare di VIA	Intesa alla Provincia

1) Per questi casi il Pdr richiede che non sia obbligata l'acquisizione di altre autorizzazioni, di carattere ambientale, paesaggistico, di tutela del patrimonio storico artistico, della salute e della pubblica incolumità. Altrimenti si procede con la presentazione di una DIA al Comune.

## Art. 79 (REC) - Prescrizioni regolamentari in materia di energie rinnovabili

1) Gli interventi disciplinati dal presente capitolo dovranno essere realizzati nel rispetto delle seguenti disposizioni:

a) La localizzazione dei pannelli per gli impianti per l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili e/o microeolico, dovrà tenere di conto della tipologia e dell'estetica del fabbricato oltre che del contesto paesistico circostante e la loro distribuzione dovrà costituire un contesto organico. I pannelli solari devono essere installati sulle coperture, su falde del tetto possibilmente non principali e non prospicienti spazi pubblici, o nella resede del fabbricato.

b) Nei casi di nuova costruzione, nel caso di copertura inclinata, gli impianti dovranno essere collocati in adiacenza del colmo ed inseriti in sostituzione del manto di copertura.



c) Solo nei fabbricati esistenti potranno essere collocati in modo complanare e sopra al manto di copertura, riducendone il più possibile l'impatto visivo e deve essere eliminato tale impatto adagiando e quindi integrando il pannello solare alla copertura, così da assimilarlo ad un abbaino di maggiore dimensione, in modo da non essere visibile dal piede del fabbricato.

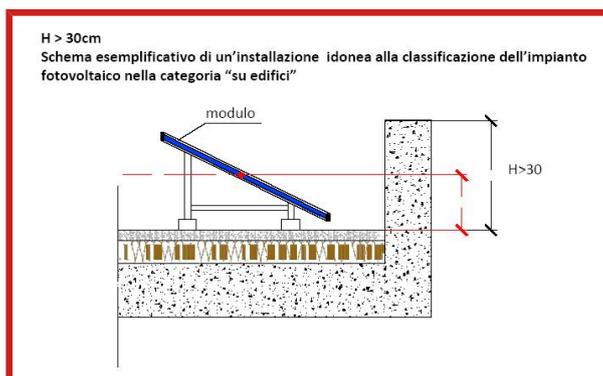
d) Nelle zone a Vincolo Paesaggistico e nelle zone e fabbricati classificati "A" dal vigente strumento urbanistico, è prioritaria, ove possibile per l'orientamento, l'installazione dei pannelli su corpi di fabbrica secondari o su pergolati; ove posti sulle coperture di edifici principali è preferibile l'uso di pannelli color cotto o l'inserimento in sostituzione del manto di copertura e comunque in falde non visibili da strade pubbliche.



d) Nel caso di fabbricato con più u.i., i pannelli dovranno avere le stesse caratteristiche e dimensioni.

e) Nel caso di fabbricato di tipo "condominiale", i pannelli dovranno essenzialmente essere collocati su di un'unica falda (colmo - gronda).

f) Nel caso di coperture piane, i pannelli ed i serbatoi dovranno essere installati in modo da non essere visibili dalla strada pubblica il più possibile lontano dalla linea di facciata.



- g) I serbatoi di accumulo dovranno essere posizionati all'interno degli edifici utilizzando il sottotetto o locali accessori che dovranno essere integrati nell'architettura del fabbricato.
- h) In ogni caso dovrà essere garantito un posizionamento armonico, omogeneo ed uniforme (vedi esempi corretti sopra).

2) Nel caso di installazione di sistemi fotovoltaici, eolici, idraulici, cogenerativi od altro che sia in grado di coprire il 100% dell'energia elettrica consumata annualmente da tutte le u.i. realizzate nel fabbricato è possibile proporre una soluzione progettuale che, nel contesto di una valutazione in ordine all'inserimento architettonico dei pannelli fotovoltaici, consenta di installare l'intera superficie necessaria su di una struttura posta nel resede del fabbricato da utilizzare anche come posto auto coperto. La struttura dovrà avere le caratteristiche costruttive di una loggia aperta almeno su due lati. La struttura non è computabile ai fini volumetrici fatto salvo il rispetto delle distanze. L'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili è ammessa per gli edifici caratterizzati da un valore storico-ambientale previa valutazione sul posizionamento di tali impianti finalizzata alla salvaguardia dei caratteri architettonici degli immobili (preferibilmente all'interno degli spazi di pertinenza, nei giardini, sulle coperture di volumi secondari) e nella quantità strettamente connessa al fabbisogno energetico delle attività svolte. L'installazione di impianti alimentati a fonti rinnovabili che interessino edifici o zone sottoposte a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 è subordinata alle prescrizioni e procedure del Codice dei Beni Ambientali e Culturali e al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

### **Art. 80 (REC) - Requisiti facoltativi incentivati**

- 1) Negli interventi edilizi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia con variazione di sagoma l'autoproduzione e gli usi di fonti rinnovabili di energia quali:
  - a) solare termico a copertura del 0,80% di produzione del fabbisogno di acqua calda sanitaria. Impianto dimensionato di oltre 100 litri di accumulo ogni 100 mc. costruzione residenziale. Il solare termico può essere sostituito integralmente con l'installazione di impianti B e C. In quest'ultima ipotesi in deroga all'ultimo comma del presente paragrafo, è sufficiente un'unica tecnologia per avere i **10 punti** di assegnazione.
  - b) impianti fotovoltaici di conversione dell'energia della radiazione solare in energia elettrica in corrente continua, in grado di dare completa autonomia alla costruzione o connessi alla rete elettrica esistente;
  - c) impianto eolico mediante uno o più aerogeneratori collegati alla rete locale;
  - d) impianti di riscaldamento alimentati a biomassa (la biomassa utilizzabile ai fini energetici consiste in tutti quei materiali organici che possono essere utilizzati direttamente come combustibili ovvero trasformati in altre sostanze – solide, liquide o gassose – di più facile utilizzo negli impianti di conversione con provenienza certificata da filiera corta, entro 70 km);
  - e) mini-impianti idroelettrici a recupero.
- 2) La realizzazione di almeno due delle suddette tecnologie comporta l'assegnazione di **10 punti**, salvo la deroga indicata all'ultimo comma della lettera A, dove basta una unica tecnologia.
- 3) Interventi sul patrimonio edilizio esistente non ricompresi nella voce precedente n° 1
  - a) Installazione di solare termico a copertura del 70% di produzione del fabbisogno di acqua calda sanitaria;
  - b) Installazione di impianto fotovoltaico di conversione dell'energia della radiazione solare in energia elettrica in corrente continua, in grado di raggiungere la potenzialità di 2,00 kw;
- 4) La realizzazione di entrambe le suddette tecnologie comporta l'assegnazione di **10 punti**.

## **SEZIONE 12 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

### **Art. 81 (REC) - Prescrizioni obbligatorie**

- 1) Per ridurre al minimo l'impatto ambientale si devono prima di tutto ridurre i consumi energetici. Uno dei modelli che si ritiene possano diventare un punto di riferimento (anche per un significativo risparmio economico) è quello della casa a basso consumo (frutto di una progettazione bioclimatica). In linea generale si possono così definire gli alloggi in cui la progettazione, ponendo particolare attenzione all'interazione dell'edificio con l'ambiente circostante, produce caratteristiche costruttive e strutturali, e determina l'uso di materiali attentamente scelti al fine di poter sfruttare al meglio gli apporti energetici che l'ambiente esterno è in grado di fornire.
- 2) Diventa così possibile, a seconda delle condizioni esterne, sfruttare gli apporti gratuiti per ridurre di una quota sensibile (e per alcuni periodi dell'anno totalmente) il fabbisogno energetico dell'edificio.
- 3) Ogni intervento di nuova costruzione e di sostituzione edilizia dovrà pertanto essere accompagnato da specifiche valutazioni progettuali che tengano conto degli indirizzi e prescrizioni sopra espresse.
- 4) Obiettivo della presente norma è quello di pervenire alla realizzazione di edifici ad "architettura bioclimatica", che costituiscono l'evoluzione degli edifici a bassa dispersione termica, al fine di ottimizzare le relazioni energetiche con l'ambiente naturale circostante per contenere le emissioni inquinanti ed il

consumo di fonti energetiche non rinnovabili, riducendo al contempo, i consumi per il riscaldamento e il raffrescamento degli edifici e minimizzando, in questo modo, il fabbisogno energetico.

5) È necessario perseguire il contenimento di consumo energetico degli edifici mediante assunzione delle seguenti misure:

a) realizzare edifici aventi caratteristiche costruttive finalizzate al contenimento energetico (Edifici a bassa dispersione termica, edifici costruiti secondo precisi criteri sia di coibentazione sia relativamente ai rendimenti minimi degli impianti termici) e, successivamente, realizzare edifici aventi caratteristiche costruttive di "architettura bioclimatica" (Edifici a basso consumo energetico: dotati di sistemi solari passivi ed attivi e di un'impiantistica evoluta, consentendo elevati risparmi energetici).

b) favorire l'uso di fonti rinnovabili

c) perseguire l'obiettivo della realizzazione di impianti energetici ad alta efficienza.

6) Ogni intervento di nuova edificazione e gli interventi di sostituzione edilizia devono prevedere un livello minimo obbligatorio di efficienza energetica.

7) Indipendentemente ed ulteriormente ai requisiti del D. Lgs 192/05 è necessario pervenire al rispetto di un fabbisogno energetico dell'edificio come standard obbligatorio, di seguito indicato che dovrà essere asseverato da tecnico incaricato e cioè un fabbisogno di calore dell'edificio con requisito prestazionale obbligatorio di fabbisogno energetico non superiore a 70 kWh/mq anno.

### **Art. 82 (REC) - Requisiti facoltativi incentivati**

1) Il fabbricato può essere progettato facoltativamente con un classe energetica "A1". Questo comporta l'assegnazione di **punti 5**.

2) Il fabbricato può essere progettato facoltativamente con un classe energetica "A2". Questo comporta l'assegnazione di **punti 10**.

3) Il fabbricato può essere progettato facoltativamente con un classe energetica "A3". Questo comporta l'assegnazione di **punti 15**.

4) Il fabbricato può essere progettato facoltativamente con un classe energetica "A4". Questo comporta l'assegnazione di **punti 20**.

5) Il fabbricato può essere progettato facoltativamente come energeticamente autonomo (casa "passiva"), cioè con assenza totale di fabbisogno energetico "convenzionale", ossia caldaia e termosifoni, pompe di calore, ecc., per esigenze di acqua calda sanitaria e riscaldamento e refrigeramento e totale assenza di fornitura di energia elettrica da fonti convenzionali, bensì generata totalmente da impianti di energia rinnovabili (casa passiva). Questo comporta l'assegnazione di **punti 40**.

6) I suddetti requisiti dovranno essere certificati da tecnico abilitato specializzato mediante redazione di certificazione relativa ad Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), redatto in conformità e secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia e di ogni altra documentazione tecnica che certifichi la classe energetica dell'edificio.

7) In caso di non corrispondenza con quanto progettato, si dovrà procedere al conguaglio della differenza degli oneri dovuta, comprensiva degli interessi di Legge, pena l'impossibilità di certificare l'agibilità.

## **SEZIONE 13 - RISORSA NATURALE ACQUA - RISPARMIO IDRICO**

### **Art. 83 (REC) - Prescrizioni obbligatorie**

1) Al fine della tutela della risorsa acqua, il presente Regolamento promuove misure e soluzioni finalizzate al risparmio idrico disciplinandole in funzione degli usi domestici o produttivi.

Usi domestici.

2) La dotazione idrica pro-capite per il calcolo del fabbisogno per usi domestici viene stabilita in 250 l/giorno per abitante equivalente. Alle utenze potabili domestiche devono comunque essere assicurati:

a) una dotazione pro-capite giornaliera alla consegna, non inferiore a 150 l/ab/giorno, intesa come volume attingibile dall'utente nelle 24 ore. Il contratto con l'utente menzionerà il numero di «dotazioni» assegnato all'utente e ad esso garantito;

b) una portata minima erogata al punto di consegna non inferiore a 0,10 l/s per ogni unità abitativa in corrispondenza con il carico idraulico di cui alla successiva lettera c);

c) un carico idraulico di 5 ml., misurato al punto di consegna, relativo al solaio di copertura del piano abitabile più elevato. Il dato è da riferire al filo di gronda o all'estradosso del solaio di copertura.

d) un carico massimo riferito al punto di consegna rapportato al piano stradale non superiore a 70 ml., salvo indicazione diversa stabilita in sede di contratto di utenze.

3) Per quanto non specificamente descritto, viene fatto riferimento al D.P.C.M. 04.03.1996 "LIVELLI MINIMI DEI SERVIZI CHE DEVONO ESSERE GARANTITI IN CIASCUN AMBITO TERRITORIALE OTTIMALE (art. 4, comma 1, lett. g) della legge 5 gennaio 1994, n. 36).

4) Nella progettazione di nuovi edifici, nella ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, è obbligatoria la previsione di un idoneo sistema di recupero e riutilizzo delle acque pluviali, da calcolare ai sensi di quanto previsto dalle N.T.A. di R.U. o P.O.C. (cisterne da posizionare nei locali tecnici oppure interrate).

#### 5) PRATICHE DI RISPARMIO PER UTILIZZATORI RESIDENZIALI

a) Negli interventi di nuova costruzione e nelle sostituzioni edilizie devono essere messe in opera le migliori pratiche disponibili e tecnologiche impiantistiche atte a razionalizzare ed ottimizzare il consumo idrico.

b) Dovrà essere garantita ed asseverata l'installazione di almeno 2 tecnologie impiantistiche di razionalizzazione di consumo idrico per uso interno e n. 1 tecnologia per uso esterno (dove prevista), quali ad esempio:

b.1) Usi all'interno dell'abitazione:

Vaso WC a ridotto consumo idrico/sciacquoni a basso flusso o a flusso differenziato;

Rubinetteria a basso consumo; Docce a flusso ridotto; Riduttori di flusso; Frangigetto; Riduttori di pressione.

b.2) Usi all'aperto:

Irrigazione programmata (timer elettronico); Microirrigazione; Irrigazione a goccia; Tecniche e pratiche del "Water Efficient Gardening" od altre soluzioni idonee a garantire lo scopo del risparmio idrico.

c) Usi industriali e dei servizi.

c.1) I consumi idrici industriali sono fortemente diversificati in relazione al tipo di attività industriale ed in relazione al tipo specifico di utilizzo dell'acqua nei vari cicli industriali, e spesso non classificabile a priori.

c.2) Per la quantificazione dei fabbisogni, viene stabilito un valore di riferimento minimo standardizzato pari a 250l/g ogni 100 mq di superficie (A).

c.3) Nei casi in cui è individuata la destinazione d'uso, interviene l'obbligo di dichiarare nella richiesta di titolo abilitativo la necessità/fabbisogno idrico per scopo produttivo (B) e le previsioni messe in atto per soddisfare l'approvvigionamento e la mitigazione del consumo complessiva (A+B), onde verificare la sostenibilità della previsione.

c.4) In assenza di tale indicazione o di specifica previsione, viene assunto a riferimento il fabbisogno minimo standard (A), fatto salvo l'obbligo di integrare la verifica di sostenibilità provvedendo alla indicazione del fabbisogno durante la procedura di richiesta di cambio d'uso.

#### 6) PRATICHE DI RISPARMIO PER UTILIZZATORI INDUSTRIALI E DEI SERVIZI.

a) Negli interventi di nuova costruzione ed in quelli di sostituzione edilizia, devono essere messe in opera pratiche e tecnologie impiantistiche atte a razionalizzare ed ottimizzare il consumo idrico, quali ad esempio (oltre quelle previste in ambito residenziale):

a.1) il riciclo acque "interne";

a.2) il riuso di acque "esterne" (da impianti di depurazione civili e/o da altri impianti produttivi);

a.3) il riuso consortile o limitrofo di acque "interne" con sistema di utilizzo a cascata;

a.4) vasche di prima pioggia.

b) È obbligatorio per il proponente dimostrare ed asseverare l'installazione di almeno una delle precedenti tecnologie.

c) È inoltre obbligatoria l'installazione di serbatoi di accumulo dell'acqua d'acquedotto con sistema di sollevamento (autoclave).

### **Art. 84 (REC) - Opere facoltative incentivate**

1) Viene incentivata la differenziazione delle reti potabili da altri usi negli insediamenti (realizzazione di doppia rete), con riutilizzo delle acque piovane per gli usi domestici compatibili, mediante la realizzazione di impianti di recupero delle acque piovane.

2) Tali impianti prevedono l'utilizzo ed il recupero dell'acqua piovana, basandosi sul principio di massimo risparmio dell'acqua, di abbattimento dell'inquinamento, nonché del tentativo di chiusura del ciclo dell'acqua.

3) Tali sistemi se previsti in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi di risorsa con spesa di installazione minima.

4) In modo generale, in presenza di superfici esterne di pertinenza agli edifici è sempre possibile prevedere un sistema di incanalamento delle acque piovane in un serbatoio di accumulo e il loro utilizzo per usi domestici (riempimento cassette w.c., irrigazione del giardino).

5) In presenza di tali accumuli di acqua non potabile, possono essere esclusi dalla rete di distribuzione, le cassette w.c., ed i rubinetti per le utenze non potabili/acque di lavaggio) per le quali è possibile prevedere una seconda rete di distribuzione collegata ai serbatoi di raccolta dell'acqua.

6) Questo secondo impianto parallelo per l'acqua recuperata consente di differenziare gli usi finali e quindi limitare il consumo dell'acqua.

7) La realizzazione di tale sistema, relativamente al riutilizzo delle acque per uso diverso dalla irrigazione, comporta l'assegnazione di **punti 10**.

8) In caso di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia di edifici residenziali, l'installazione di serbatoi di accumulo dell'acqua d'acquedotto con sistema di sollevamento (autoclave), comporta l'assegnazione di **punti 10**.

#### **SEZIONE 14 - TECNOLOGIE COSTRUTTIVE FINALIZZATE AL RISPARMIO ENERGETICO**

##### **Art. 85 (REC) - Realizzazione di cappotto termico negli interventi di ristrutturazione e nuova edificazione di fabbricati**

1) Negli interventi di ristrutturazione, la realizzazione su tutte le pareti esterne dell'edificio del cappotto termico di spessore non inferiore a cm. 8,00 comporterà l'assegnazione di **punti 10**.

2) Ad ultimazione dei lavori il Direttore dei Lavori, dovrà certificare l'avvenuta realizzazione di tale "cappotto termico", in conformità della previsione progettuale, allegando apposita scheda tecnica della ditta fornitrice del materiale indicante le proprietà termiche di tale materiale.

#### **SEZIONE 15 - PROTEZIONE DA FATTORI NOCIVI ALLA SALUTE UMANA**

##### **Art. 86 (REC) - Rilevazione del gas radioattivo denominato "radon" e realizzazione di interventi di bonifica finalizzati alla sua eliminazione**

1) Il radon è un gas radioattivo, molto pesante, altamente nocivo per la salute umana, presente nel suolo e nei materiali da costruzione, che tende a diffondersi nelle abitazioni. Uno dei principali fattori di rischio del radon è legato al fatto che accumulandosi all'interno di abitazioni diventa una delle principali cause di tumore al polmone.

2) Negli ambienti chiusi quali le abitazioni ed i luoghi di lavoro si concentra risalendo dal sottosuolo ed entrando attraverso il contatto terreno fondazioni tramite fessure anche microscopiche.

3) Il radon è presente anche nei materiali da costruzione provenienti da terreni particolarmente ricchi di uranio ed in alcuni casi nelle acque.

Viene assegnato il punteggio di **punti 10**, a chi effettua una rilevazione della presenza del radon nel suolo mediante e/o negli ambienti e viene effettuato almeno un intervento finalizzato alla sua riduzione fra quelli indicati di seguito:

- isolamento dei materiali mediante apposite guaine e/o vernici;
- isolamento delle fondazioni;
- creazione di ricambio d'aria sotto le abitazioni inserendo delle apposite tubazioni.

l) Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con decorrenza del 1° giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio deve essere obbligatoriamente previsto, 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, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali oppure no.

##### **Art. 87 (REC) - Incentivi finalizzati ad introdurre dispositivi e servizi per elevare l'accessibilità di spazi privati ad uso pubblico**

Si rimanda agli incentivi stabiliti alla voce precedente

##### **Art. 88 (REC) - Prescrizioni costruttive per l'adozione di misure di prevenzione del rischio gas radon**

Si rimanda alle disposizioni indicate a quanto disposto dal precedente art. 81 (REC).

##### **Art. 89 (REC) - Specificazioni sulle dotazioni igienico sanitarie dei servizi e dei locali ad uso abitativo e commerciale**

Si rimanda alle disposizioni di cui ai Capitolo I e III del Regolamento Comunale di Igiene in materia edilizia.

### **Art. 90 (REC) - Requisiti e classificazione dei locali destinati alla residenza**

- 1) I locali abitabili sono distinti in locali con permanenza continuativa di persone e locali senza permanenza di persone.
- 2) Sono locali abitabili con permanenza continuativa di persone quelli dotati di un diretto e regolare rapporto areo-illuminante e destinati ad usi specifici quali:
  - camere da letto;
  - soggiorni e sale da pranzo;
  - cucine abitabili;
  - studi, salotti;
  - locali assimilabili.
- 3) Sono locali abitabili di servizio:
  - servizi igienici;
  - spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
  - spazi di cottura;
  - dispense, guardaroba, lavanderie, ripostigli e cantine con altezza media maggiore o uguale a 2,40mt. e altezza minima 2,20.
  - soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media maggiore o uguale a 2,40mt. e altezza minima 2,20mt.
  - locali assimilabili
- 4) Sono locali non abitabili quelli che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie quali:
  - soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili con altezza media inferiore a 2,40mt.;
  - cantine, ripostigli, sottoscala e simili con altezza media inferiore a 2,40mt.. A quanto sopra fa eccezione le disposizioni di cui alla L.R. n° 5/2010.
- 5) Non costituiscono locale, ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (quali scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

### **Art. 91 (REC) - Riscaldamento**

Tutti i locali, fatte salve particolari esigenze connesse alle tecniche di lavorazione o alla loro pericolosità, valutabile di volta in volta, nel rispetto della normativa vigente, devono essere adeguatamente riscaldati, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta.

### **Art. 92 (REC) - Requisiti di carattere acustico – clima acustico - protezione dal rumore**

- 1) Ciascuna opera od intervento di nuova edificazione per come definito dalle presenti norme, o disciplinato dagli strumenti di pianificazione, o ancora qualsiasi mutamento d'uso con o senza opere, nonché qualsiasi istanza e/o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività, tale da comportare o da essere identificabile come possibile sorgente di rumore deve essere realizzata con opere di mitigazione degli effetti sonori, tali da consentire il mantenimento dei livelli di rumore all'interno dei limiti di zona. Per ogni nuovo intervento deve essere garantito il rispetto dei livelli sonori ammissibili risultanti dalla cartografia della zonizzazione acustica del territorio.
- 2) Le caratteristiche tecniche degli edifici dovranno garantire un'adeguata protezione dal rumore proveniente dall'esterno, rivolto alla protezione della popolazione esposta alle varie forme che assume questo tipo di inquinamento, tutelandone le condizioni sia in termini di sicurezza della salute, sia in termini di mantenimento della qualità della vita, ai sensi del DPCM 05.12.1997 relativo alla "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici" e dei Decreti attuativi collegati alla Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26.10.1995. La norma si prefigge migliorare la qualità di vita negli ambienti abitativi, in relazione al rumore proveniente dall'esterno e di armonizzare le tecniche costruttive degli edifici, per quanto riguarda le prestazioni acustiche dei singoli elementi costruttivi mediante l'imposizione del rispetto di specifici parametri acustici.
- 3) Nella progettazione e realizzazione di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione, di sostituzione edilizia o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso dovranno essere adeguatamente valutate le caratteristiche dei materiali utilizzati in modo da avere una adeguata protezione acustica degli ambienti relativamente ai rumori di calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nell'immobile, rumori provenienti da sorgenti esterne. In particolare, le coperture devono essere realizzate in modo da limitare la produzione di rumori quando vengono colpite da pioggia o grandine, il potere fonoisolante dei pavimenti deve essere tale da contribuire, unitamente agli altri elementi delle partizioni orizzontali, alla riduzione dei livelli di pressione sonora da impatto al fine di soddisfare le condizioni ambientali di benessere acustico; le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico da sorgenti esterne.

- 4) In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni di cui al D.P.C.M. 5/12/1997 (requisiti acustici passivi degli edifici) e sue eventuali modificazioni o integrazioni.
- 5) Si deve inoltre tenere conto delle previsioni e prescrizioni del piano comunale di classificazione acustica comunale consultabile presso il sito istituzionale nell'area dedicata al servizio ambiente.
- 6) I progetti per interventi edilizi che riguardano edifici destinati ad attività produttiva, sportiva, ricreativa, servizi commerciali polifunzionali devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica di previsione di impatto acustico, mentre i progetti relativi alla realizzazione di strutture scolastiche, strutture di carattere sanitario, strutture socio-assistenziali (R.S.A. ecc.) devono essere corredati di adeguata documentazione tecnica previsionale di clima acustico nel rispetto della Legge n° 447/95. In entrambi i casi dovranno essere rispettati i criteri dettati con deliberazione della G.R.T. n° 788 del 13/7/1999.
- 7) Nei casi indicati dal presente punto, alla istanza di Permesso di Costruire od alla Segnalazione Certificata d'Inizio Attività dovrà essere allegata una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti il rispetto di quanto sopra previsto.

#### **Art. 93 (REC) - Canne fumarie, impianti di aspirazioni forni e caldaie**

- 1) L'espulsione di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, o di gas e vapori prodotti dalla combustione, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
  - b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
  - c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità dalla bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante;
  - d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.
- 2) Le disposizioni del comma precedente si applicano a tutti gli impianti tecnologici, ovunque ubicati, anche quando non a vista.
- 3) Si rimanda comunque al Titolo III Capo II del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale

#### **Art. 94 (REC) - Scarichi degli apparecchi igienico-sanitari**

- 1) Ogni bocca di scarico degli acquai, bagni ed altri apparecchi ed in genere delle acque di rifiuto, deve essere fornita di sifone in modo da impedire moleste esalazioni; dovranno inoltre essere collegate a canne di ventilazione prolungate oltre la copertura.
- 2) Si rimanda comunque al Titolo IV del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale.

#### **Art. 95 (REC) - Isolamento dal suolo**

- 1) Nei locali abitabili delle nuove costruzioni deve essere realizzato al piano terra un solaio areato, anche di tipo "igloo", dotato di camera d'aria, di altezza non inferiore a cm. 40 dotato di bocchette di aerazione verso l'esterno di superficie non inferiore ad 1/100 della superficie del solaio.
- 2) Tale prescrizione deve osservarsi anche nell'ipotesi di interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia o risanamento conservativo con contestuale cambio di destinazione d'uso.
- 3) I locali abitabili nei fabbricati di nuova costruzione devono avere il solaio con quota calpestio del solaio piano terra posta a quota non inferiore a quella del marciapiede.
- 4) Nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento è ammessa la realizzazione di locali abitabili, a condizione che la quota di calpestio del solaio del piano terra sia a quota inferiore rispetto al marciapiede nella misura massima di cm 30, fermo restando l'obbligo dell'osservanza degli altri requisiti igienici, relativi al solaio areato e dotazione di scannafosso nella parte interrata.
- 5) Negli interventi di nuova costruzione, si prescrive la predisposizione di idonee misure a protezione dell'umidità ascendente.
- 6) Sono fatti salvi i fabbricati preesistenti già abitabili, anche se non rispettanti i suddetti parametri dimensionali.
- 7) Nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti alla data d' approvazione del presente Regolamento si procederà per analogia qualora le condizioni degli immobili lo consentano.

### **Art. 96 (REC) - Condizioni per la realizzazione di locali sotto il piano di campagna**

Si rimanda alle prescrizioni di cui agli artt. 92 e 93 del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale, per i locali ed ambienti di lavoro ed all'art. 115 dello stesso per i locali di abitazione.

### **Art. 97 (REC) - Dimensionamento dei locali di civile abitazione**

- 1) L' unità immobiliare residenziale costituita da un unico locale non deve essere inferiore alla superficie minima degli alloggi stabilita dal D.M. 05/05/1975 (Requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione).
- 2) Si rimanda alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 114 del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale.

### **Art. 98 (REC) - Altezza dei locali**

- 1) Si rimanda alle prescrizioni di cui agli artt. 113 e 114 del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale.
- 2) Costituisce deroga a tali requisiti, gli interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5.

### **Art. 99 (REC) - Requisiti termo-igrometrici**

- 1) I locali ad uso abitazione devono essere dotati di impianti di riscaldamento. Dovranno essere realizzate adeguate opere di isolamento termico del solaio di copertura con lo scopo di mantenere una temperatura di progetto dell'aria interna, compresa tra i 18 °C ed i 20 °C, che deve essere, in effetti, rispondente a tali valori ed uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.
- 2) Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

### **Art. 100 (REC) - Requisiti acustici passivi degli edifici**

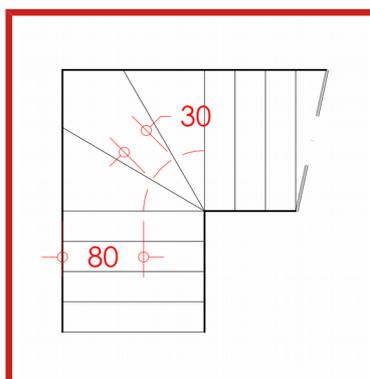
- 1) I locali sottotetto per i quali è previsto il recupero edilizio ai fini abitativi, debbono rispondere, per le porzioni a contatto con altre unità abitative, alle normative sui requisiti acustici passivi degli edifici.
- 2) Si rimanda comunque alle prescrizioni di cui all'art. 112 del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale.

### **Art. 101 (REC) - Requisiti per ambienti di lavoro**

Si rimanda alle prescrizioni di cui al Titolo VII Capitolo I del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale.

### **Art. 102 (REC) - Scale**

- 1) Le scale di collegamento o di accesso a vani abitabili, debbono avere andamento lineare, con larghezza minima di cm. 80 per singola unità immobiliare e cm. 120 se di uso pubblico o a Comune, con rapporto alzata/pedata  $2a+p=63$  cm., pedata minima cm. 30 (vedi D.M. 236/89 e s.m.i.)
- 2) Le scale in opera, non prefabbricate amovibili, di norma non possono presentare ventagli, a meno che si preveda un ventaglio che presenti una larghezza della pedata di almeno cm. 30, a 80 cm. dalla parete/parapetto per le singole unità, o a 120 cm. minimo per quelle a Comune (non ad uso pubblico).



- 3) Sono ammesse scale di collegamento o di accesso a vani abitabili, prefabbricate amovibili con ventaglio, qualora sia dimostrato che, in caso di adattabilità di cui al D.M. 236/89 e s.m.i., possano essere sostituite/modificate, in modo da eliminare il ventaglio stesso.
- 4) Il numero massimo di gradini (pedate) consecutivi della rampa, non interrotti da pianerottoli, è di N.15, derogabile solo in caso di restauro o recupero di scale preesistenti.
- 5) In caso di interventi di restauro e risanamento conservativo di edifici storici o di valore architettonico, è consentita la deroga alla larghezza di scale a Comune (non ad uso pubblico) a cm. 100, salvo dimostrata possibilità di installazione di meccanismi di risalita a norma di legge.
- 6) I parapetti devono avere altezza minima di cm. 100.
- 7) Si rimanda anche alle prescrizioni di cui all'art. 113 comma 22) del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale

#### **Art. 103 (REC) - Soppalchi**

Si rimanda alle prescrizioni di cui agli artt. 94 del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale per gli ambienti di lavoro e 113 comma 21) dello stesso per i locali abitativi.

#### **Art. 104 (REC) - Prescrizioni tecniche nella realizzazione di locali sotto il piano di campagna – scannafossi**

Si rimanda alle prescrizioni di cui agli artt. 92 e 93 del Regolamento Comunale di Igiene in materia Edilizia e Ambientale, per i locali ed ambienti di lavoro ed all'art. 115 dello stesso per i locali di abitazione.

#### **Art. 105 (REC) - Dispositivi di aggancio orizzontali flessibili sui tetti (c.d. "linee vita")**

- 1) Devono essere osservate le disposizioni normative di carattere sovraordinato, con particolare riferimento al regolamento regionale D.P.G.R. n° 75/R.
- 2) Ai sensi dell'art. 141 comma 13, 14 e 15, della L.R. n° 65/2014, e del regolamento regionale D.P.G.R. n° 75/R del 2013, deve essere prevista l'applicazione di idonee misure preventive e protettive che consentano, nella successiva fase di manutenzione degli edifici, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
- 3) Ai sensi delle disposizioni di cui D.P.G.R. 18.12.2013, n. 75/R, deve essere presentata la dichiarazione di conformità del progetto alle misure preventive e protettive con la modulistica predisposta dall'ufficio, scaricabile in internet o ritirabile presso l'URP, corredata dall'elaborato tecnico della copertura.
- 4) Ai sensi delle disposizioni dell'art. 4 comma 4 del D.P.G.R. 18/12/2013, n. 75/R, (regolamento di attuazione dell'art. 141, comma 13 e 14 della L.R. 10/11/2014, n. 65), in sede di deposito dell'attestazione di abitabilità o l'agibilità di cui all'articolo 149 e 150 della L.R. 65/2014, deve essere allegata la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II ed a consegnare copia del fascicolo dell'opera, ove ne sia prevista la redazione ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili), modificato con decreto legislativo 10 settembre 2003, n.276. In tale sede, ai sensi dell'art. 6 comma c), della suddetta disposizione normativa, l'elaborato tecnico della copertura deve avere i contenuti di cui all'art. 5, comma 4, lettere a), b), c), d), e) ed f), stessa legge.

#### **SEZIONE 16 - PRESCRIZIONI PER LE SALE DA GIOCO L'ISTALLAZIONE DI APPARECCHIATURE DEL GIOCO D'AZZARDO LECITO E LA RACCOLTA DELLA SCOMMESSA**

#### **Art. 106 (REC) - Disciplina**

Si rinvia la trattazione dell'argomento al Regolamento Comunale per la Disciplina delle Sale Giochi, vigente

#### **CAPO II° - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### **Art. 107 (REC) - Prescrizioni generali**

Si rimanda a quanto previsto dal Regolamento per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e dal Regolamento Comunale per l'esecuzione di scavi e canalizzazioni su suolo pubblico, vigenti.

### **Art. 108 (REC) - Pavimentazioni**

- 1) Sono opere pertinenziali esterne di arredo urbano, costituite da una serie di materiali diversi, sovrapposti al terreno naturale che formano pavimentazioni idonee a svolgere uno specifico servizio, quali la sede stradale, le aree a parcheggio, percorsi pedonali ecc..
- 2) Le prestazioni da rispettare nella progettazione e posa di pavimentazioni pubbliche o di uso pubblico sono:
  - norme sulla sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia;
  - norme sulle superfici permeabili, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia, che prevedono il rispetto delle superfici permeabili così come definite dall'art. 27 dell'allegato "A" alle presenti norme.
- 3) L'uso dei materiali per le pavimentazioni, dovrà garantire le norme di qualità e sicurezza e i materiali usati dovranno essere dotati di certificazione di qualità nel rispetto delle norme UNI in materia.
- 4) I nuovi interventi e le eventuali modifiche, devono armonizzarsi alla morfologia dell'ambiente circostante ed agli aspetti naturali del luogo; è vietato ricoprire di asfalto o sostituire con altri materiali, le sedi stradali ed i percorsi lastricati ed acciottolati.

### **Art. 109 (REC) - Sedute e panchine**

- 1) Sono elementi di arredo urbano costituiti da un sedile, con o senza schienale sopraelevato dal suolo, per posti a sedere anche integrati con altri elementi tipo fioriere, muretti e simili.
- 2) La panchina amovibile è semplicemente appoggiata ad una superficie di sostegno.
- 3) La panchina fissa è rigidamente e permanentemente ancorata ad una superficie di sostegno.
- 4) Le sedute devono rispettare le norme in materia di sicurezza e di stabilità e le norme in materia di barriere architettoniche.
- 5) L'uso dei materiali e la tipologia di panchine deve integrarsi con l'ambiente attraverso l'uso di rifiniture tipiche dei luoghi.

### **Art. 110 (REC) - Contenitori per rifiuti**

- 1) Questi contenitori contribuiscono al decoro, alla pulizia e all'arredo delle strade e possono essere appoggiati al suolo o essere inglobati ad elementi di segnaletica verticale o altri elementi di arredo.
- 2) Sono articolati in:
  - cestini getta-carte;
  - contenitori a svuotamento manuale capiente litri da 120 a 330;
  - cassonetti a svuotamento meccanico con capienza litri da 240 a 1100;
  - altri contenitori per la raccolta differenziata di rifiuti.
- 3) I contenitori di cui ai punti 1 si ammettono in struttura in metallo verniciato, in legno trattato e materiali plastici.
- 5) Al fine di non costituire ostacolo ai non vedenti ed ipovedenti, ad anziani non autosufficienti, a portatori di handicap, la posa dei contenitori deve essere opportunamente studiata per non costituire intralcio e ostacolo.

### **Art. 111 (REC) - Porta biciclette**

Devono essere in materiale metallico o in legno, essere ubicati in maniera da non deve interferire con i flussi di traffico e rispettare eventuali prescrizioni in materia di polizia urbana.

### **Art. 112 (REC) - Cabine punti telefonici**

La collocazione di questi elementi sul territorio deve avvenire secondo progetti planimetrici e documentazione fotografica a colori idonea alla predetta valutazione.  
La collocazione deve rispondere ad esigenze di pubblica utilità e di sicurezza e non deve interferire con i flussi di traffico.

### **Art. 113 (REC) - Manufatti per la dissuasione della sosta**

- 1) I manufatti dovranno rispettare le prescrizioni di Legge in materia, con particolare riferimento alla circolazione e sicurezza stradale.
- 2) Possono essere impiegati paracarri, paletti con o senza catenelle, dissuasori di traffico anche di nuovo disegno a protezione dal traffico veicolare, delle piste ciclabili, dei marciapiedi e delle aree esclusivamente pedonali, delle piazze, degli slarghi, dei sagrati e di aree private.

3) I paracarri in pietra naturale esistenti debbono essere conservati e reintegrati ove mancanti nelle relative sequenze.

#### **Art. 114 (REC) - Titolo abilitativo e procedure autorizzative**

1) L'installazione degli elementi descritti e normati nei punti precedenti del presente Regolamento Edilizio, è subordinata al rilascio di eventuali titoli abilitativi se realizzati da privati. Nel caso vengano realizzati direttamente dal Comune, l'atto comunale, con il quale il progetto è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire.

2) Per quanto riguarda le modalità di richiesta, la documentazione da presentare e gli elaborati grafici da allegare si rimanda agli specifici articoli del presente Regolamento, salvo ulteriori procedure di competenza della pubblica Amministrazione.

3) I titoli abilitativi di cui sopra possono essere revocati qualora gli interessati non mantengano gli impianti in stato di buona conservazione, ed in ogni altro caso di pubblico interesse.

#### **Art. 115 (REC) - Sanzioni**

Ferme restando le procedure sanzionatorie già indicate negli articoli precedenti, nel caso che le installazioni non abilitate siano poste su suolo pubblico, l'Amministrazione provvede ad interdire fin dal momento dell'accertamento l'utilizzazione commerciale dello spazio pubblico fino alla rimozione del o dei manufatti abusivamente installati.

### **SEZIONE 1 - Strade**

#### **Art. 116 (REC) - Definizioni**

1) E' l'area comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che le pertinenze pedonali (marciapiedi) incluse la banchina, gli argini, parapetti e simili, ivi comprese le fossette laterali di scolo delle acque piovane. Le strade così intese sono delimitate dal ciglio stradale.

2) DEFINIZIONE GENERALE. La strada è uno spazio complesso, la costruzione del quale comporta l'assemblaggio di una serie di componenti dotate ciascuna di precise caratteristiche tecniche. La scelta, la definizione e l'accostamento di queste componenti marcano le differenze di rango e funzione (fra strade per usi specializzati e strade ad uso promiscuo), quelle fra strade nuove e strade da riqualificare (eventualmente di interesse storico), e consentono di attribuire ruoli specifici (strade per il trasporto pubblico, strade centralità).

3) COMPONENTI. Le strade possono essere costituite da:

- carreggiate (che comprendono corsie di marcia; corsie di accelerazione/decelerazione/accumulo/servizio; corsie riservate per mezzi pubblici su gomma o ferro, taxi); - intersezioni (a raso o su più livelli);
  - spazi per la sosta di auto, motociclette e motorini, biciclette;
  - fermate dei mezzi pubblici su gomma e ferro;
  - percorsi pedonali: longitudinali, affiancati alle carreggiate; trasversali, per attraversamento delle carreggiate;
  - percorsi ciclabili longitudinali (eventualmente in sede protetta) e trasversali;
  - fasce verdi di ambientazione, alberate, cespugliate e a prato;
  - mitigatori e separatori costituiti di materiali naturali (scarpate, fossi, barriere antirumore e antifaro) e artificiali (barriere antirumore e antifaro, spartitraffico e paracarri, paletti, cuscini).
- Lo spazio della strada si caratterizza ulteriormente per la presenza di accessori e arredi e per il trattamento superficiale delle diverse componenti individuate e pertinenze come le aree di distribuzione carburanti.

4) PRESTAZIONI. Per i diversi tipi di strada, riconosciuti dal Codice della strada, come componenti del Sistema delle infrastrutture per la mobilità, sono individuate le prestazioni da garantirsi allo scopo di migliorare il rapporto che ciascun tipo di strada instaura col territorio circostante e di eliminare o mitigare i problemi di compatibilità connessi.

### **SEZIONE 2 - Portici e sottopassaggi**

#### **Art. 117 (REC) - Definizioni**

1) DEFINIZIONE. Il portico o loggia è costituito da spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scandito da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Il portico si distingue dal porticato che costituisce lo spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso dell'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto

lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

2) I proprietari degli edifici muniti di portici da adibire all'uso pubblico dovranno provvedere direttamente e a loro spese alla manutenzione.

3) I sottopassaggi devono essere dotati di sistemi di sicurezza in materia di prevenzione da rischi di allagamento

### **SEZIONE 3 – PISTE CICLABILI**

#### **Art. 118 (REC) - Percorsi pedonali, piste ciclabili, piazze, sovrappassi e sottopassi**

1) Sono percorsi che devono essere sempre pavimentati e o lastricati con le modalità di sicurezza disciplinate dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.

2) Devono consentire la mobilità delle persone con ridotte od impedito capacità motorie ed assicurare loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei servizi e degli edifici, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

3) I percorsi di interesse pubblico possono essere oggetto di previsione urbanistica.

4) Nel caso il percorso pedonale diventi strategico per sicurezza e continuità è possibile prevedere il sovrappasso o sottopasso di arterie viarie di interesse urbano od extraurbano.

5) La previsione di questi elementi, coperti o scoperti, rientra tra le facoltà previste dal presente Regolamento in quanto attraversamento di suolo pubblico.

6) Le PISTE CICLABILI sono quelle definite dal codice della strada. Le piste ciclabili nel loro insieme devono formare un sistema continuo costituito da una maglia di percorsi protetti e finalizzati ad una mobilità individuale alternativa al mezzo meccanico. La realizzazione di tali interventi dovrà essere compatibile con il programma per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e il completamento di itinerari ciclabili o pedonali nel territorio comunale. Tutti i percorsi dovranno mettere in relazione il maggior numero possibile di luoghi generatori di interessi collegando, in modo continuo tra loro, le diverse parti del territorio comunale. La continuità delle piste ciclabili dovrà essere garantita anche attraverso diverse soluzioni tipologiche in funzione dello stato fisico dei luoghi e delle sezioni stradali esistenti. In sede di progettazione degli interventi, devono essere previste aree di servizio attrezzate alla sosta delle biciclette lungo i percorsi ciclabili ed in corrispondenza di particolari punti nodali a cui attribuire la funzione di scambiatore di traffico. Il percorso ciclabile deve essere separato dal traffico carrabile mediante soluzioni tecniche adeguate. La pavimentazione della pista deve essere diversa da quella della sede stradale destinata al traffico carrabile e disciplinata così come ai punti precedenti.

Tale differenziazione deve essere conservata in corrispondenza degli incroci e degli attraversamenti. Nel caso in cui venga utilizzato lo stesso materiale, l'individuazione visiva della pista deve essere assicurata dall'uso di una diversa pigmentazione. La presenza di un incrocio deve essere segnalata con opportune sagomature della pista quando le condizioni del luogo lo consentano. Le piste ciclabili debbono sempre essere dotate di segnaletica orizzontale e verticale ed adeguatamente illuminate, ove possibile. Negli incroci semaforizzati il flusso ciclabile può essere regolamentato unitamente a quello pedonale.

### **SEZIONE 4 – AREE PER PARCHEGGIO**

#### **Art. 119 (REC) - Descrizione**

1) PARCHEGGI (P). E' l'area destinata complessivamente alla sosta dei veicoli e composta da stalli, da spazi di manovra tra una fila di stalli e l'altra, da spazi di ingresso e di uscita.

2) PARCHEGGIO DI PERTINENZA (Pic). La superficie, coperta o scoperta, legata da vincolo pertinenziale ad un edificio o ad un'unità immobiliare nei casi previsti dalle vigenti norme in materia, destinata al ricovero o alla sosta dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio, o nell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività che vi si svolgono.

#### **Art. 120 (REC) - Autorimesse/garage e parcheggi esterni**

1) Sono pertinenze di uso privato destinate alla sosta coperta o scoperta dei veicoli. Sono realizzabili in presenza di un edificio principale di pertinenza ad uso residenziale. La disciplina si applica nel rispetto delle N.T.A. del P.O. (R.U.) previste per ogni zona omogenea e nel rispetto delle altre disposizioni del vigente R.E.. Si articolano in autorimesse e parcheggi all'aperto.

a) Le AUTORIMESSE sono locali posti all'interno dei fabbricati, nel sottosuolo o nella resede del fabbricato, destinati al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli con annessi servizi. I loro requisiti tecnici e tipologici devono rispettare le norme in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere architettoniche. La loro realizzazione è consentita nel rispetto delle previsioni della pianificazione urbanistica. Le dimensioni dei locali e delle aperture

dovranno essere funzionali al ricovero di autoveicoli (es. lunghezza minima ml. 4,50, portone larghezza minima ml. 2,20).

b) I PARCHEGGI, sono posti auto all'aperto, o coperti da sole tettoie con le caratteristiche di arredo esterno. La loro dimensione minima è di larghezza ml 2,50, lunghezza ml 5,00 e superficie mq. 12,5 devono essere delimitati con apposita segnaletica nell'area di pertinenza. Tali parcheggi sono realizzabili alle seguenti condizioni:

- se a servizio di fabbricato di nuova costruzione, devono essere legati con vincolo di pertinenzialità ad un edificio principale esistente o di progetto;
- devono rispettare la quantità minima e le dimensioni previste per gli invalidi ai sensi delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, la cui dimensione minima è di ml 3,20 x 5,00;
- devono essere realizzati con materiali permeabili, fatto salvo gli spazi di manovra;
- devono rispettare le norme sul superamento delle barriere architettoniche previste dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.
- Per gli arredi esterni, valgono le prescrizioni impartite dal presente Regolamento all'art. 196 lett. e).

c) PARCHEGGI PRIVATI E/O PERTINENZIALI

c.1) È lo spazio da destinare alla sosta dei veicoli in sopra o sottosuolo o in elevazione, con dimensioni minime, al netto di eventuali ingombri murari, di ml. 2,50x5,00, riservato ad un uso privato o comunque pertinenziale.

c.2) Gli spazi parcheggio, possono essere localizzati interamente, sia all'interno del fabbricato o nella resede esterna del fabbricato.

c.3) Nel caso di dimostrata, oggettiva impossibilità a reperire tali spazi parcheggio, all'interno del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto d' intervento edilizio è comunque possibile localizzare gli spazi parcheggio anche in area anche esterna, in altri lotti di terreno in proprietà esclusiva posti nelle vicinanze e comunque a distanza non superiore di ml 100,00 dal fabbricato in questione, con la dimostrazione di idonei collegamenti pedonali, e deve essere prodotto atto notarile di vincolo permanente di destinazione e di asservimento al fabbricato in qualità di pertinenza.

c.4) I posti auto sono vincolati in maniera permanente a ciascuna unità immobiliare, in qualità di pertinenza, limitatamente agli interventi ad uso residenziale di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica e nei casi specificatamente previsti dalla disciplina di pianificazione di cui al R.U. o P.O.C..

c.5) Il dimensionamento del numero minimo dei posti auto è indicato nelle N.T.A. del R.U. o P.O.C..

c.7) Ove consentito dalle previsioni della pianificazione urbanistica, nel caso di interventi su edifici esistenti nei centri abitati, qualora per oggettive motivazioni non sia possibile reperire gli standard di parcheggio richiesti, è facoltà dell'Amministrazione Comunale attuare forme di monetizzazione, calcolati secondo la tabella degli oneri concessori.

c.8) La trasformazione delle autorimesse e dei posti auto esterni esistenti, ove consentita dagli strumenti urbanistici, è ammissibile a condizione che sia possibile reperire nuovi spazi con uguale destinazione migliorandone ove possibile dimensioni e funzionalità.

c.9) Le soluzioni progettuali dovranno dimostrare l'accessibilità e la fruibilità dei previsti posti auto, anche in materia di rispetto della normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

c.10) Nella verifica dello spazio a parcheggio la superficie dello spazio di manovra non dovrà essere superiore al 50% dell'intera superficie minima da garantire. Tutti i posti auto individuati per norma devono essere singolarmente usufruibili, ammettendo la possibilità di poterne usufruire contestualmente unicamente al massimo 2 (due) nel caso siano a servizio della stessa unità immobiliare.

c.11) Gli spazi carrabili dovranno essere preferibilmente realizzati in geen-pav o prato amato o, in alternativa, con pavimentazioni in masselli autobloccanti aventi un grado di drenaggio pari o superiore a 36Litri / mq / minuto, valore da dimostrare previo presentazione di idonea documentazione tecnica e particolari costruttivi, fermo restando la parte minima del 25% a superficie totalmente in terreno permeabile.

## **SEZIONE 5 - PIAZZE E AREE PEDONALIZZATE**

### **Art. 121 (REC) – Definizione**

Si considerano piazze e aree pedonalizzate, gli spazi aperti prevalentemente pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi possono eventualmente confluire.

### **Art. 122 (REC) - Componenti**

Tra i tanti materiali che compongono piazze e aree pedonalizzate sono ricorrenti:

- aree per la sosta dei pedoni;
- aree per la sosta dei veicoli;
- percorsi pedonali (ad uso esclusivo o promiscuo);
- percorsi veicolari (ad uso esclusivo o promiscuo);
- superfici impermeabili;
- superfici permeabili;
- elementi vegetali;
- acqua;
- manufatti monumentali e/o di arte urbana;
- manufatti di raccordo o delimitazione;
- attrezzature tecnologiche e/o funzionali;
- chioschi con eventuali dehors composti da tavolini, sedie, ombrelloni.

### **Art. 123 (REC) - Prestazioni**

L'obiettivo è aumentare e migliorare la dotazione di questi spazi nei differenti ambiti, sia per i nuovi insediamenti e di sostituzione, sia da riqualificare e di qualificazione diffusa.

## **SEZIONE 6 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI**

### **Art. 124 (REC) - Prescrizioni**

- 1) Lo spazio del marciapiede comprende una fascia di transito e fasce eventuali destinate alla posa di oggetti ed impianti diversi (impianti di illuminazione, alberi, cestini porta-rifiuti, depositi di biciclette, ecc.).
- 2) Negli interventi di nuova realizzazione, la larghezza della fascia di transito deve essere maggiore o uguale a metri 1,50 e comunque mai inferiore a metri 0,90 e la pendenza trasversale del marciapiede deve essere compresa tra l'1% e il 2% (a seconda del materiale di finitura). Lapi e chiusini devono essere posti al livello del suolo. L'altezza massima del cordolo di delimitazione del marciapiede verso la carreggiata stradale deve essere di 15 centimetri, i dislivelli di 2,5 centimetri e raccordati con angolo smussato.
- 3) I marciapiedi devono consentire il transito dei portatori di handicap, in particolare di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Il raccordo tra il marciapiede e la carreggiata in corrispondenza dei percorsi per disabili deve ottenersi con un abbassamento del bordo avente spessore di 2,5 centimetri (magari di colore diverso) per una larghezza minima di metri 1,50, un dislivello massimo di 15 centimetri e una pendenza massima del 8%. I passaggi pedonali e marciapiedi devono essere realizzati nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento al D.P.R. 24.07.1996, n. 503.
- 4) La superficie dei marciapiedi deve essere antisdrucciolevole, regolare, compatta e costituita da un materiale diverso da quello usato per la carreggiata. Si ammette l'uso dello stesso materiale solo in ambiti particolari (nuclei antichi, zone a traffico limitato); in tal caso deve essere introdotta la striscia di avvertimento per segnare il passaggio dall'una all'altro.
- 5) In corrispondenza delle fermate dei veicoli di trasporto urbano di superficie (tram, autobus) è consigliabile rialzare il livello della piattaforma pedonale per diminuire il dislivello con il piano di utilizzazione del veicolo. Per garantire una migliore accessibilità ai mezzi pubblici ed una buona visibilità all'utenza è consigliabile inserire la piattaforma di attesa nella sede stradale ad interruzione delle fasce laterali di sosta.
- 6) I materiali consentiti per la pavimentazione dei marciapiedi sono: cemento (cls), masselli autobloccanti, lastricato in pietra, porfido a cubetti, laterizi pieni, lastricati in pietra o porfido a cubetti montati a maglia larga per permettere la crescita dell'erba. I cordoli in ambito urbano (esclusa la città antica) sono di granito o di cls.. L'utilizzo del conglomerato bituminoso è ammesso solo in interventi di manutenzione ordinaria ove preesistente.

## **SEZIONE 7 - PASSI CARRAI ED USCITE PER AUTORIMESSE**

### **Art. 125 (REC) - Prescrizioni**

- 1) L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante accesso carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.
- 2) Non è consentita la localizzazione di spazi parcheggio privati ubicati lungo il limite della sede stradale pubblica, con accesso diretto dalla stessa.

- 3) Per ogni singolo lotto oggetto di nuova edificazione, indipendentemente dal numero di unità immobiliari è consentita la realizzazione di un numero massimo di nuovi accessi carrabili dalla strada pubblica non superiore a 2 (due). Un numero superiore di passi potrà essere concesso solo in situazioni comprovate di funzionalità e previo parere dell'Ente proprietario della strada.
- 4) Ciascun accesso carrabile, se ubicato lungo strade pubbliche con possibilità di parcheggio laterale, deve avere una larghezza massima di ml. 4,50 per gli insediamenti produttivi e ml. 3,00 per i residenziali.
- 5) In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.
- 6) Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore di ml 5,00 dal limite stradale, salvo deroghe relative all'installazione di impianti di apertura elettronica, previo eventuale assenso del competente Servizio Patrimonio, nel rispetto delle disposizioni del codice della strada.
- 7) Nuovi passi carrabili non possono essere realizzati in contrasto col nuovo codice della strada.
- 8) Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.
- 9) Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.
- 10) Nel caso di accessi che mettono in comunicazione il piano stradale con la proprietà privata deve essere garantito un tratto piano di almeno 5 (cinque) metri internamente ad essa a partire dal ciglio stradale.
- 11) Le rampe di accesso carrabile a piani interrato o seminterrati, non possono avere una pendenza superiore al 20%.
- 12) Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché una adeguata accessibilità.
- 13) Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.
- 14) Le aree a parcheggio sono soggette a vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge o regolamentari in materia.
- 15) Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere; escluso i punti di accesso dovranno essere perimetrate da siepi continue e dotate di alberi in modo da ridurre i riflessi abbaglianti delle carrozzerie o dei vetri osservando altresì le disposizioni del regolamento comunale del verde; è facoltà disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto.
- 16) Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di Legge vigenti.
- 17) Negli edifici residenziali plurifamiliari è facoltativo riservare nella parte del lotto resa libera dalla costruzione uno spazio per gioco bambini nella proporzione di 15,00 mq ogni 300,00 mc.
- 18) L'area ineditata dovrà comunque essere sistemata e mantenuta a verde con piante in conformità dello specifico regolamento comunale del verde ed alle N.T.A. del P.O. (R.U.).
- 19) Le recinzioni di lotti di aree scoperte di proprietà privata, contigue a strade o piazze pubbliche, o di uso pubblico non sono obbligatorie, salvo ci siano ragioni di decoro ambientale e di incolumità pubblica, per le quali si prescrive di recingere il lotto.
- 20) Ogni recinzione, in qualsiasi materiale eseguita, dovrà rispettare le norme relative alla distanza dalle strade e dalle curve, alla visibilità ed alla sicurezza del traffico stabilite dal Codice della Strada.

## **SEZIONE 8 - CHIOSCHI/DEHORS SU SUOLO PUBBLICO**

### **Art. 126 (REC) - Chioschi**

- 1) Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregabili, atti a svolgere attività commerciali o informative di interesse pubblico.
- 2) L'ammissibilità di tali strutture sul territorio può avvenire unicamente dove consentito in relazione alle previsioni del vigente strumento urbanistico.
- 3) I chioschi si articolano nelle seguenti tipologie funzionali:
  - Edicole
  - Bar
  - Informazioni
  - Biglietterie

- Controllo traffico
- Polizia
- Musica, animazione, giochi
- Attività commerciali varie (fiori, frutta, alimentari, altri)
- Servizi Telefonici e cabine telefoniche
- Servizi mezzi pubblici

4) Strutturalmente devono essere sempre amovibili e rientrare nelle seguenti categorie:

- a) ancorati stabilmente al suolo;
- b) non ancorati stabilmente al suolo;
- c) su veicoli a ruote periodicamente spostabili.

5) I chioschi possono essere posti su suolo pubblico e privato a condizione che non siano di ostacolo ai percorsi pedonali o ciclabili, alla circolazione, alla sicurezza, non riducano in maniera apprezzabile lo spazio destinato al parcheggio dei veicoli e comunque è prescritto il parere vincolante dell'ente proprietario della strada ed il rispetto delle vigenti disposizioni di Legge in materia.

6) Le attività che vi si svolgono e la loro collocazione è disciplinata dagli uffici comunali con apposito eventuale Regolamento specifico per funzioni, in particolare per i bar occorre siano rispettate le norme per la somministrazione degli alimenti; sono fatti salvi i disposti del vigente Regolamento di Polizia Urbana.

7) La loro dimensione non può essere maggiore di mq 40,00 ed avere un'altezza massima di ml 3,00.

Le dimensioni dei chioschi esistenti non potranno essere aumentate anche nel caso della loro sostituzione.

8) In ogni caso, i chioschi di nuova realizzazione e quelli oggetto di interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo o sostituzione edilizia dovranno essere dotati di servizio igienico, ove ritenuto necessario dalle disposizioni igienico-sanitarie, avente accesso anche direttamente dall'esterno. Detto servizio deve essere regolarmente allacciato all'acquedotto comunale nonché essere collegato alla pubblica fognatura, salvo quanto previsto dal presente Regolamento.

9) Gli espositori mobili aggiuntivi, non possono ingombrare una superficie maggiore del 20% della superficie coperta del chiosco.

10) Potranno essere autorizzate strutture a carattere provvisorio e stagionale per le attività turistico-commerciali perché realizzate con strutture leggere e non stabilmente infisse al suolo la cui scadenza o periodicità dovrà essere indicata nell'Autorizzazione medesima, ove consentito dallo strumento urbanistico.

11) Tali manufatti non dovranno avere dimensioni superiori al 40% della superficie utile coperta e scoperta dell'attività turistico-commerciale preminente e dovranno essere realizzati con materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità da dimostrare secondo un progetto redatto da un tecnico abilitato.

12) Il soggetto autorizzato ad insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e rimettere in pristino l'area interessata entro il termine di scadenza dell'Autorizzazione.

13) In caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà attivarsi direttamente in danno dell'inadempiente secondo le disposizioni vigenti in materia, ivi compresa la possibilità di provvedervi direttamente addebitando le spese al soggetto inadempiente.

14) La costruzione e collocazione di chioschi ed edicole di qualsiasi genere o forma su suolo pubblico potrà essere autorizzata perché tali opere offrano aspetto decoroso, siano intonate all'ambiente e non offrano intralcio alla viabilità.

15) Tali opere devono presentare perfetto stato di manutenzione, non dovranno essere realizzate in muratura e la loro distanza dal filo marciapiede non dovrà essere inferiore a ml 1,50 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di Legge in materia.

16) L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di studiare appropriate tipologie di chioschi da collocarsi in determinate zone del territorio comunale.

17) Per le tipologie "Bar" compresa nel presente articolo devono, inoltre, essere rispettate le norme specifiche previste in materia.

## **SEZIONE 9 – SERVITÙ PUBBLICHE DI PASSAGGIO SUI FRONTI DELLE COSTRUZIONI E PER CHIOSCHI/GAZEBO/DEHORS POSIZIONATI SU SUOLO PUBBLICO E PRIVATO**

### **Art. 127 (REC) - Servitù pubbliche speciali**

1) Possono essere applicati e mantenuti sui muri privati prospicienti il suolo pubblico, fatte salve le norme specifiche in materia e relative procedure e titoli abili:

- a) Tabelle per pubbliche affissioni.
- b) Cartelli o tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per la raccolta rifiuti, ecc.
- c) Ganci, mensole, sostegni per fili conduttori elettrici della pubblica illuminazione.
- d) Lapidi, fregi decorativi, commemorativi di personalità o eventi di importanza storica.
- e) Avvisatori per gli incendi, targhette per indicare idranti e capisaldi.

- f) Cartelli stradali, semafori.
  - g) Orologi elettrici.
  - h) Numeri civici e targhe indicanti il nome della via o della piazza.
  - i) Quant'altro risulti di pubblico interesse.
- 2) Nei centri storici e sugli edifici vincolati sotto il profilo storico (parte seconda del D. LGS. n° 42/2004 e s.m.i.), ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge, gli impianti tecnologici devono essere mimetizzati dietro pluviali o nascosti all'intradosso della gronda ove è reso impossibile il percorso nel sottosuolo.
- 3) I proprietari di muri privati oggetto delle servitù di cui sopra sono tenuti al loro ripristino, qualora fossero rimosse od occultate per ragioni a loro imputabili.
- 4) Qualora per una qualsiasi ragione del proprietario è necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o quant'altro serve da indicazione pubblica, il proprietario è tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

#### **Art. 128 (REC) - Strutture mobili per il commercio su area pubblica o privata**

- 1) È consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti e con le limitazioni di seguito riportate, la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico, previa Autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Comunale, o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie.
- 2) Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.
- 3) Tali manufatti devono essere:
- ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati;
  - collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada;
  - sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato;
  - completamente smontabili;
  - appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo.
- Tali manufatti possono:
- essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione;
  - avere un piano di appoggio e di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e purché tale pedana sia realizzata in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibile ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 4) Detti manufatti e relativi elementi di arredo devono avere una superficie massima di mq 50,00, con un'altezza massima di ml 2.70.
- 5) Se posti su suolo pubblico è obbligatorio che l'appoggio del manufatto avvenga su pedana come descritto al comma precedente in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca dell'Autorizzazione e dell'eventuale Concessione di suolo pubblico.
- 6) In presenza di una serie di esercizi commerciali allineati su uno stesso fronte prospettico è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario per materiali, illuminazione, colori, altezze e forme.
- 7) L'eventuale Concessione del suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed alla dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipulazione della polizza fidejussoria.

#### **Art. 129 (REC) - Mostre permanenti o provvisorie su aree libere**

- 1) Esse sono consentite limitatamente a merci quali ad esempio a titolo esemplificativo, autoveicoli, attrezzature per campeggio, piante e fiori, materiali edilizi, materiale ed attrezzi per l'agricoltura, ecc. alle seguenti condizioni:
- nelle aree che non hanno destinazione urbanistica commerciale, non siano eseguite opere edilizie di sorta;
  - le mostre o esposizioni temporanee su suolo pubblico sono consentite per il periodo massimo di giorni 30.
- 2) La Concessione del suolo pubblico può essere subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi a seguito di eventuali danneggiamenti.
- 3) Dovranno comunque essere rispettati i requisiti igienico sanitari richiesti dalla Azienda Sanitaria Locale, definiti di volta in volta, in base alla tipologia della mostra e alla sua durata, nell'ambito della partecipazione a commissioni di pubblico spettacolo.

### **Art. 130 (REC) - Pedane e fioriere**

- 1) Le pedane devono essere realizzate in legno opportunamente trattato, assemblate in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, che non ostacolino il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche; ove le dimensioni di suddette pedane lo consentano, queste dovranno essere delimitate da fioriere.
- 2) Le fioriere sono ammesse esclusivamente a delimitare lo spazio pubblico o privato, complementare ad un'attività di pubblico esercizio.
- 3) La collocazione di pedane e fioriere è ammessa solo temporaneamente e l'Autorizzazione alla loro installazione può essere vincolata dalla presentazione di un deposito cauzionale, di volta in volta

determinato in base alla dimensione della pedana od alla quantità di fioriere da installare, a garanzia della loro corretta manutenzione e della loro rimozione a fine del tempo autorizzato.

## **SEZIONE 10 - AREE PER IL GIOCO DEI BAMBINI E PER IL FITNESS ALL'APERTO**

### **Art. 131 (REC) - Disposizioni**

Devono essere realizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

## **SEZIONE 11 - SERVIZI IGIENICI PUBBLICI**

### **Art. 132 (REC) - Disposizioni**

- 1) I servizi igienici pubblici di arredo urbano possono essere realizzati in locali interni ad edifici pubblici, in chioschi appositamente progettati con strutture edilizie leggere o murarie, o con toilette autopulenti amovibili.
- 2) Devono rispettare:
  - le norme in materia di accessibilità per tutte le utenze con problemi motori nel rispetto delle norme sugli abbattimenti delle barriere architettoniche;
  - norme per la sicurezza degli impianti di cui alle vigenti disposizioni di Legge in materia;
  - norme in materia di scarichi fognari se non collegati a reti esistenti;
  - norme vigenti in materia di apparecchi sanitari tradizionali o automatici.
- 3) L'Amministrazione Comunale si riserva di affidare in Concessione la disposizione di tali servizi, il numero e la dislocazione a mezzo di appositi atti programmatici.

## **SEZIONE 12 - AREE PER IL COMMERCIO AMBULANTE E PER GLI SPETTACOLI ITINERANTI**

### **Art. 133 (REC) - Disposizioni**

Devono essere localizzate nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

## **SEZIONE 13 - RECINZIONI DI SPAZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

### **Art. 134 (REC) - Disposizioni**

Ogni limite o confine di spazio aperto, pubblico o di uso pubblico, con esclusione dei limiti o confini riguardanti tratti di strade esterne al centro urbano, che per quanto attiene arretramento ed altezza sono disciplinati da quanto contenuto nel regolamento di esecuzione e di attuazione (DPR 16 dicembre 1992, n. 495) del nuovo codice della strada, potrà essere materializzato con recinzione le cui caratteristiche formali e dimensionali siano conformi alle disposizioni di cui al presente regolamento o a quelle specifiche stabilite dagli atti di pianificazione urbanistica.

## **SEZIONE 14 - NUMERAZIONE CIVICA**

### **Art. 135 (REC) - Prescrizioni**

- 1) I numeri civici ed eventuali loro subalterni devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 42 del D.P.R. 30 maggio 1989 n. 223 e s.m.i..
- 2) Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso allo spazio privato, a destra di chi guarda dallo spazio pubblico, ad un'altezza visibile compresa tra ml. 1,50 e ml. 2,00, e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

- 3) In caso di demolizioni di fabbricati o passi che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.
- 4) Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della richiesta del certificato di agibilità, il soggetto interessato deve inoltrare al Comune la richiesta di assegnazione del numero civico, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente.
- 5) L'apposizione del numero civico è obbligatoria; in caso di violazione del presente comma, saranno applicate le eventuali sanzioni di Legge.

## **CAPO III° - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

### **SEZIONE 1 – AREE VERDI**

#### **Art. 136 (REC) - Costruzioni leggere da giardino e per giochi infantili, prive di copertura**

- 1) L'uso dei materiali e la tipologia dei manufatti di cui sopra deve integrarsi con l'ambiente circostante, e possibilmente dovranno essere realizzati in legno opportunamente trattato o verniciato con prodotti atossici.
- 2) I suddetti manufatti devono essere conformi alla norme in materia di sicurezza per le attrezzature dei parchi gioco e le superfici ove verranno installati, dovranno essere conformi alla norme vigenti con particolare riferimento ai requisiti per i rivestimenti di superfici e di aree di gioco ad assorbimento d'impatto.

### **SEZIONE 2 - PARCHI URBANI E GIARDINI DI INTERESSE STORICO E DOCUMENTALE**

#### **Art. 137 (REC) - Definizione**

Le aree verdi urbane che si distinguono in parchi e giardini di interesse storico e documentale in quanto sono spazi aperti che per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti architettonici e artistici sono detentori di particolare valore. Parchi e giardini di interesse storico e documentale sono identificati con apposita simbologia negli atti di pianificazione urbanistica.

#### **Art. 138 (REC) - Componenti**

Oltre alle componenti che ricorrono nelle aree verdi urbane, nei parchi e giardini di interesse storico e documentale è frequente la presenza di elementi architettonici e scultorei e di specie vegetali rare e/o monumentali, anche raccolte in veri e propri orti o angoli botanici.

#### **Art. 139 (REC) - Prestazioni**

- 1) Gli atti di pianificazione urbanistica perseguono l'obiettivo di garantire la permanenza di questi spazi curandone le formazioni vegetali, sia spontanee sia coltivate, l'impianto e i singoli manufatti. A questo scopo la conoscenza storica e botanica dei luoghi costituisce supporto indispensabile. La fruizione pubblica dovrà essere regolata e le sue dinamiche monitorate affinché intensità e modalità d'uso si mantengano compatibili.
- 2) Per comporre le esigenze di manutenzione e conservazione dei parchi e giardini di interesse storico e documentale con i modi di fruizione pubblica, l'accessibilità e le pratiche d'uso devono essere opportunamente valutate.
- 3) Negli interventi di riqualificazione e di manutenzione: Sistemare gli spazi (qualora si ritenga necessario e opportuno) mantenendo la leggibilità dell'impianto originario. L'eventuale installazione di strutture per il gioco, lo sport, il ristoro potrà essere temporanea o permanente, ma in ogni caso progettata con attenzione alle preesistenze e al carattere del luogo.
- 4) Mantenere in efficienza i percorsi e le pavimentazioni, conservando il tracciato ed i materiali di pregio.
- 5) Qualora non in contrasto con i vincoli di tutela storica, nei parchi pubblici deve essere prevista la presenza di illuminazione artificiale lungo i principali percorsi e nelle aree attrezzate, adottando misure di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico.
- 6) Ogni previsione di intervento deve essere fondata sulla conoscenza del luogo ed avere l'obiettivo di conservare le specie vegetali ed i manufatti preesistenti.
- 7) E' fatto divieto di abbattere o trapiantare gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico. Le sostituzioni di singole piante malate dovranno avvenire con esemplari della medesima specie o, se introvabili, con specie vicarianti e analoghe per portamento, struttura, cromatismo.
- 8) Gli interventi di riqualificazione di canalizzazioni, sistemi di irrigazione e di coltivazione, che si rendano necessari, non pregiudicare l'equilibrio ecologico.

- 9) Non rimuovere o spostare gli elementi di arredo fisso e le decorazioni originarie se non a seguito di uno specifico progetto di restauro.
- 10) Per gli interventi nei parchi e giardini storici si dovrà tenere conto dei principi enunciati dalla "Carta di Firenze" redatta il 15 dicembre 1982 dalla ICOMOS-IFLA (vedi all. " M " al presente regolamento)

### **SEZIONE 3 - ORTI URBANI**

#### **Art. 140 (REC) - Definizione**

- 1) Si definiscono orti urbani i piccoli appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico, eventualmente aggregati in colonie organizzate unitariamente. Sono appezzamenti di terra per la coltivazione ad uso domestico; possono essere presenti all'interno di aree verdi oppure costituire essi stessi un'area monofunzionale; possono essere su terreni pubblici o privati.
- 2) L'utilizzo degli orti urbani deve perseguire l'obiettivo di favorire, la coesione sociale, la qualità delle attività del tempo libero, la qualità della vita degli anziani, la qualità dei prodotti alimentari, regolare il consumo idrico, migliorare l'immagine del territorio.
- 3) Gli atti di pianificazione urbanistica stabiliranno la possibilità di effettuare strutture di servizio pertinenti per il deposito degli attrezzi e dei prodotti agricoli. Le caratteristiche estetiche ed architettoniche di tali strutture dovranno armonizzarsi con il contesto ambientale in cui si inseriscono ed in tal senso deve essere favorita la modularità delle stesse, in termini di materiali impiegati, dimensioni ed ubicazione.

### **SEZIONE 4 - PARCHI E PERCORSI IN TERRITORIO RURALE**

#### **Art. 141 (REC) - Definizione**

- 1) I parchi in territorio rurale sono superfici generalmente estese, costituite da parti funzionali della rete ecologica principale o secondaria, possono essere di proprietà pubblica o privata e possono essere caratterizzati dalla compresenza di aree attrezzate per lo svolgimento di attività ludiche e/o sportive leggere e di aree destinate alla coltivazione agricola.
- 2) Gli atti di pianificazione urbanistica, potranno prevedere la possibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente e la realizzazione di nuovi edifici, strutture ed impianti per usi turistico-ricettivi, ludici, ricreativi e sportivi. Gli interventi devono favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente ed ammettere la nuova edificazione solo ove non sia possibile.
- 3) Dovrà essere previsto il mantenimento ed il rafforzamento della la rete ecologica e favorito il recupero dei sentieri preesistenti con possibilità di previsione di arredi funzionali.
- 4) Le previsioni devono garantire una equilibrata coesistenza fra le funzioni agricole e quelle ricreative, sportive e turistico-ricettive.
- 5) Dovranno essere favorite previsioni di accessibilità, con mezzi pubblici e privati, e supportate da un adeguato dimensionamento delle aree di parcheggio.
- 6) Dovranno essere favorite previsioni di percorrenza che garantiscano la compresenza di utenti diversi (pedoni, ciclisti, cavallerizzi, sportivi accanto ad agricoltori che utilizzano macchine agricole), dimensionando e articolando opportunamente la rete dei percorsi, eventualmente separando e proteggendo, valutando la possibilità di accordi con i proprietari privati dei territori adiacenti per aumentare la fruibilità pubblica della rete dei percorsi.
- 6) Prediligere l'impiego di materiali vegetali, ecologici ed ecocompatibili, per distinguere, separare, collegare, recuperare e costruire.

### **SEZIONE 5 – SENTIERI**

#### **Art. 142 (REC) - Definizione**

Il sentiero è un percorso a fondo naturale, riconoscibile e permanente, formatosi gradualmente per effetto di calpestio continuo e prolungato da parte dell'uomo o degli animali, ovvero artificialmente a seguito di uno specifico progetto.

#### **Art. 143 (REC) - Componenti**

I sentieri sono generalmente costituiti da: sedime, punto di inizio, intersezioni e punto di arrivo, elementi e attrezzature funzionali di servizio (segnaletica, gradini, corrimano, brevi scale, contenitori rifiuti, ecc.).

### **Art. 144 (REC) - Programmazione**

- 1) Gli atti di pianificazione urbanistica, devono favorire la creazione di un sistema di sentieri diffuso e qualificato, in particolare nel territorio collinare e negli ambiti di pianura del territorio rurale, connessi con i tracciati eventualmente presenti nei comuni contermini ed ove possibile prevedere raccordi con gli itinerari di lunga percorrenza, anche urbani, di tipo, ciclabile, pedonale ed ippovie. In tale indirizzo, può essere prevista la realizzazione di tratti di nuova realizzazione.
- 2) Dovranno ricercarsi integrazioni dei sentieri con strade e sistemi del trasporto pubblico e favorire l'accessibilità alle emergenze di valenza storica e culturale.
- 3) Devono predisporre adeguate attrezzature per favorire il passaggio di tratti potenzialmente pericolosi o di difficile superamento, ricorrendo a soluzioni tecniche il più possibile integrate col contesto paesaggistico di riferimento.
- 4) Deve essere prevista e collocata in posizione idonea la segnaletica orizzontale e verticale, contenente anche informazioni turistiche, escursionistiche o tematiche, garantendo in ogni caso l'unitarietà progettuale.

## **SEZIONE 6 – TUTELA DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

### **Art. 145 (REC) - Definizione**

- 1) Si definisce "suolo" quel sottile strato superiore della crosta terrestre che rappresenta l'interfaccia fra terra, aria ed acqua. Il "sottosuolo" è la parte sottostante il suolo. Il suolo ed il sottosuolo, rappresentano risorse non rinnovabili fondamentale per la vita sulla terra.
- 2) Il suolo, ospita gran parte della biosfera, è fonte di cibo, agisce come filtro e stoccaggio dell'acqua e del carbonio, costituisce la nostra memoria storica e culturale, è un elemento fondamentale del paesaggio, costituisce un presidio per la prevenzione e mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico.
- 3) Relativamente al suolo e sottosuolo, devono essere adottate misure atte a prevenire l'impermeabilizzazione, l'impoverimento di materia organica, la perdita di biodiversità, la contaminazione, la salinizzazione, la desertificazione, la compattazione, l'erosione, le frane, le alluvioni e la salvaguardia degli ecosistemi.

### **Art. 146 (REC) - Programmazione**

Le attività di programmazione e di pianificazione devono avere la finalità di garantire:

- la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali-agrari, silvo-pastorali, di forestazione e bonifica, anche attraverso processi di recupero naturalistico, botanico e faunistico;
- la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d'acqua nei fiumi nonché delle zone umide;
- la moderazione delle piene, anche mediante realizzazione di invasi, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, a difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- l'adeguata disciplina delle attività estrattive nei corsi d'acqua, nelle aree umide, al fine di prevenire il dissesto del territorio, inclusi erosione ed abbassamento degli alvei;
- la difesa ed il consolidamento dei versanti e delle aree instabili, nonché la difesa degli abitati e delle infrastrutture contro i movimenti franosi ed altri fenomeni di dissesto;
- la salvaguardia delle falde sotterranee da fenomeni eccessivi di emungimento;
- la razionale utilizzazione delle risorse idriche superficiali;
- lo svolgimento funzionale dei servizi di polizia idraulica;
- il rispetto del sistema idrogeologico del territorio.

## **CAPO IV° – INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE**

### **SEZIONE 1 – APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

#### **Art. 147 (REC) - Definizione**

Il sistema di approvvigionamento idrico si compone di:

- a) gli impianti e le opere che alimentano la rete d'acquedotto per l'acqua potabile, necessari alla captazione, potabilizzazione, adduzione, distribuzione e allacciamento all'utenza, intendendo quest'ultimo come la parte di impianto tra la rete di distribuzione e il punto di consegna all'utente costituita da materiali e opere necessarie a rendere disponibile il servizio;
- b) il sistema costituito dal complesso di impianti di captazione da corpi idrici superficiali e impianti di depurazione che, previo eventuale trattamento, distribuiscono alle utenze l'acqua in pressione per il consumo di tipo non potabile;

c) il reticolo idrografico artificiale e naturale minore che può costituire fonte e vettore di approvvigionamento idrico per il consumo di tipo non potabile.

#### **Art. 148 (REC) - Prestazioni**

- 1) Al fine di limitare i prelievi da falda e da acque superficiali, occorre incentivare:
- il passaggio, negli areali agricoli approvvigionabili dai Consorzi di bonifica, dagli emungimenti di falda a prelievi delle acque superficiali consortili, disincentivando la perforazione di nuovi pozzi.
  - il riutilizzo delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili;
  - la riduzione delle perdite nella rete di adduzione e distribuzione.
- La rete di approvvigionamento di acque meno pregiate di cui ai punti b) e c) del comma 1 deve essere funzionale al riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque reflue recuperate per usi irrigui, industriali e civili compatibili.

#### **Art. 149 (REC) - Competenze**

- La rete e gli impianti di approvvigionamento idrico sono di competenza degli enti e consorzi proprietari e gestori di reti di cui al comma 1.
- L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete dell'acquedotto e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento urbanistico.
- Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata richiesta dall'utente, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.
- L'installazione di bocche antincendio installate sul suolo pubblico viene eseguita dal Gestore su richiesta del Comune e degli enti preposti ai servizi. I medesimi soggetti saranno titolari dei relativi contratti di fornitura.
- Nei casi in cui lo stato dell'acquedotto non consenta la fornitura della portata antincendio ad uso privato, l'Ente gestore del servizio, si riserva la possibilità di fornire una portata massima compatibile con le condizioni di esercizio della rete. In tali casi, sarà a carico del cliente l'eventuale predisposizione di impianti interni che garantiscano il soddisfacimento delle portate richieste.
- Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili.
- Oltre che dall'acquedotto comunale, acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo o sorgente).
- In questo caso deve essere dimostrata l'idoneità all'uso potabile, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, prima dell'attestazione dell'Abitabilità.

### **SEZIONE 2 - DEPURAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE**

#### **Art. 150 (REC) - Componenti**

- Il sistema fognario e di depurazione si compone dell'allacciamento delle utenze alla rete fognaria, del sistema di condotte per la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane (compresi gli scaricatori di piena di emergenza), degli impianti e della rete di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, dell'impianto di depurazione costituito da tutte le opere edili e/o elettromeccaniche e di ogni altro sistema atto a ridurre il carico di inquinanti presenti nelle acque reflue.
- In particolare, si definisce rete fognaria mista la rete fognaria che raccoglie e convoglia in maniera unitaria acque reflue domestiche e/o industriali e acque reflue di origine meteorica; si definisce fognatura separata la rete fognaria costituita da due canalizzazioni:
  - la prima è adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento (denominata fognatura bianca), dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia;
  - la seconda è adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia (denominata fognatura nera).

#### **Art. 151 (REC) - Prestazioni**

- Al fine di garantire la riduzione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto dei reflui sul sistema naturale, devono osservarsi le seguenti norme:

a) *Rete fognaria mista e rete fognaria nera*. La capacità idraulica delle reti fognarie principali e degli scaricatori di piena di emergenza a servizio delle stesse deve essere adeguata ai deflussi di acque nere e miste con adeguato margine di sicurezza per i carichi dei momenti di punta.

È obbligatorio l'allacciamento alla rete fognaria pubblica di tutti gli insediamenti edifici ed installazioni ubicati in aree servite da rete fognaria. Gli scarichi esistenti e in possesso di regolare autorizzazione allo scarico sul suolo o in corpo idrico superficiale posti in area servita da pubblica fognatura possono non allacciarsi fino a quando per gli stessi non sussista l'obbligo di richiesta di nuova autorizzazione allo scarico per intervenute modifiche sostanziali della rete fognaria interna, dei sistemi di trattamento e/o delle caratteristiche dell'utenza servita; l'Autorità competente, in sede di rinnovo dell'autorizzazione allo scarico anche in assenza di modifiche quali-quantitative dello scarico stesso, può ritenere opportuno convogliare gli scarichi in pubblica fognatura e quindi disporre l'allacciamento per motivi di igiene pubblica e tutela ambientale. Deroghe all'obbligo di allacciamento possono essere previste in relazione a particolari condizioni tecniche, ambientali ed economiche, che rendessero particolarmente difficoltosa la realizzazione dell'opera. Alla pubblica fognatura nera o mista è di norma vietato l'allacciamento di acque meteoriche non contaminate come definite dalla specifica normativa regionale mentre vi devono essere prioritariamente inviate, anche dopo trattamento adeguato, le acque meteoriche contaminate (prima pioggia e acque reflue di dilavamento). Qualora l'allacciamento alla rete fognaria pubblica non sia possibile, il collettamento e la depurazione delle acque reflue rimane a carico del titolare dello scarico che dovrà realizzare sistemi di depurazione autonomi e immissioni nel corpo idrico recettore nel rispetto delle vigenti normative in materia di prevenzione dal rischio di inquinamento e delle prescrizioni degli enti gestori dei corpi idrici riceventi.

b) *Realizzazione di reti separate*. Nell'ambito della progettazione di nuove opere fognarie o del risanamento di opere esistenti, si deve ordinariamente, ove possibile, prevedere la realizzazione di reti separate anche nel caso che la fognatura di recapito sia mista. Nel caso sia tecnicamente possibile l'allacciamento delle reti oggetto della progettazione sia a collettori misti sia a collettori separati, si deve prevedere il loro collegamento alle rispettive tubazioni delle reti separate esistenti.

c) *Rete fognaria bianca*. Gli attuali collettori di rete fognaria, se privi di allacciamenti di reflui industriali e domestici e già definiti come "rete fognaria separata di acque bianche", devono essere prioritariamente destinati alla costituzione di una rete di acque meteoriche, qualora ne ricorrano le condizioni tecniche. A tal fine, deve essere di norma vietato l'allacciamento di acque reflue domestiche o industriali e deve essere consentito solo l'allacciamento di acque meteoriche di dilavamento pulite e/o di seconda pioggia. I sistemi di raccolta delle acque meteoriche non contaminate devono prevedere come recettore la rete fognaria bianca separata, e in subordine il suolo o strati superficiali del sottosuolo oppure un corpo idrico che ne favorisca il riuso.

### **Art. 152 (REC) - Competenze**

- 1) La rete e gli impianti fognari e di depurazione delle acque reflue urbane sono di competenza del gestore del Servizio idrico integrato che si esprime anche in merito al rilascio di autorizzazioni allo scarico in pubblica fognatura di acque reflue industriali e meteoriche di dilavamento.
- 2) L'allaccio alle reti tecnologiche dovrà avvenire in stretta conformità a quanto prescritto dai regolamenti degli Enti Gestori dei relativi servizi.
- 3) La realizzazione delle opere di allaccio alle reti dei pubblici servizi è subordinata al rispetto di tutte le norme tecniche e procedurali vigenti in materia e alla specifica autorizzazione da ottenere da parte degli enti gestori delle reti e, per quanto riguarda la manomissione del suolo pubblico, dall'ente proprietario del sedime interessato dai lavori.
- 4) Gli allacci provvisori a servizio dei fabbricati removibili, destinati ad attività temporanee, verranno rimossi integralmente al termine della attività.
- 5) Le trasformazioni urbanistico edilizie potenzialmente incidenti sull'efficienza e la funzionalità dei servizi erogati caratterizzati da situazioni deficitarie, sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifici pareri preventivi degli enti gestori il parere può essere sostituito da certificazione del progettista.
- 6) Relativamente all'argomento in questione si rinvia alle disposizioni ed ai regolamenti per la disciplina e la gestione dei servizi di smaltimento rifiuti.

## **SEZIONE 3 - RACCOLTA DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI URBANI E ASSIMILATI**

### **Art. 153 (REC) - Rinvio a disposizioni regolamentari**

Si rinvia al "Regolamento comunale per la gestione dei rifiuti e del servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani".

## **SEZIONE 4 - DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

### **Art. 154 (REC) - Componenti**

Il sistema di distribuzione dell'energia elettrica si compone della rete di distribuzione formata dalle linee elettriche, dalle sottostazioni e dalle cabine di trasformazione, dagli impianti per la derivazione d'utenza.

### **Art. 155 (REC) - Prestazioni**

1) Al fine di minimizzare l'impatto elettromagnetico, favorendo allo stesso tempo l'integrazione territoriale delle reti e degli impianti per la produzione dell'energia elettrica, in prossimità di asili, scuole, aree verdi attrezzate e ospedali, nonché di edifici adibiti alla permanenza di persone non inferiore a 4 ore al giorno, occorre adottare i possibili accorgimenti per limitare l'esposizione delle persone e comunque garantire l'obiettivo di qualità previsto dalla normativa vigente, sia per le nuove costruzioni nei confronti delle linee e degli impianti esistenti, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni esistenti. A tale scopo, devono osservarsi le seguenti norme:

a) Minimizzazione dell'impatto degli elettrodotti ad alta tensione. Nelle aree per nuovi insediamenti a destinazione mista residenziale e direzionale, è obbligatorio l'interramento delle linee aeree esistenti; il tracciato della linea dovrà essere individuato a idonea distanza dagli spazi esterni in cui si prevede la significativa presenza di individui e debitamente segnalato. Nei tratti ove non risulti possibile o conveniente eseguire interramenti, la realizzazione di nuovi elettrodotti o la ricollocazione dei tratti esistenti avverrà all'interno di aree riservate a infrastrutture che non prevedono la permanenza di persone, oppure all'interno delle loro fasce di rispetto e comunque nel rispetto dei limiti e obiettivi di qualità di legge. Per la distribuzione ad alta tensione dovranno essere impiegate linee aeree compatte; per la distribuzione a media tensione potranno essere impiegate linee in cavo aereo (cavi elicordati).

b) Minimizzazione dell'impatto delle cabine di trasformazione. La realizzazione/ riconfigurazione, ove prevista, delle cabine di trasformazione primaria, dovrà avvenire in conformità dei limiti e obiettivi di qualità di legge, prevedendo una fascia di rispetto comunque contenuta all'interno del limite di proprietà dell'ente gestore. Le cabine secondarie di trasformazione dovranno essere collocate in aree in cui non è prevista la permanenza prolungata di persone, quali parcheggi e percorsi viari, e dovrà essere individuata a cura del gestore una fascia di rispetto adeguata a garantire il rispetto dei limiti di legge. La loro collocazione e i materiali utilizzati dovranno essere attentamente valutati al fine di un corretto inserimento spaziale rispetto all'intorno. Solo in casi particolari, adeguatamente motivati, la cabina secondaria di trasformazione potrà essere collocata all'interno di edifici residenziali o adibiti a uso con permanenza prolungata di persone; in tali casi deve essere prevista qualora necessario, una schermatura idonea a garantire il rispetto dei limiti e obiettivi di qualità e tale da garantire la sua efficacia anche nel tempo. La progettazione, realizzazione e posa in opera della schermatura sarà a carico del proprietario/gestore della cabina stessa che dovrà anche certificarne l'efficacia per il rispetto dei limiti e degli obiettivi di qualità anche sul lungo periodo. La realizzazione delle cabine secondarie di trasformazione e degli impianti per la derivazione d'utenza è sempre consentita in tutti gli ambiti, anche mediante nuova costruzione dimensionata sulle esigenze da soddisfare.

### **Art. 156 (REC) - Competenze**

La rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica sono di competenza dei gestori titolari. Agli stessi compete la definizione delle fasce di rispetto in riferimento all'obiettivo di qualità. Ciascun edificio ad uso abitativo deve essere dotato di fornitura di energia elettrica.

## **SEZIONE 5 – DISTRIBUZIONE DEL GAS**

### **Art. 157 (REC) - Componenti**

Il sistema di distribuzione del gas si compone delle condotte di distribuzione, delle cabine di prelievo del gas, delle cabine di riduzione di distretto e degli impianti per la derivazione d'utenza (allacciamenti).

### **Art. 158 (REC) - Prestazioni**

Al fine di minimizzare il consumo di suolo, l'estensione della rete di distribuzione in aree in cui questa non è presente e la sostituzione di porzioni di rete esistenti dovranno essere preferibilmente effettuate all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture esistenti.

### **Art. 159 (REC) - Prescrizioni per interventi edilizi**

Il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere installato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. In occasione di interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, il gruppo di misura installato a valle della derivazione d'utenza (contatore) dovrà essere spostato, all'interno di appositi manufatti di alloggiamento, esternamente al fabbricato, in posizione accessibile dall'esterno, di norma al confine tra la proprietà privata e il suolo pubblico. Tale intervento andrà realizzato a cura e a spese dell'utente.

### **Art. 160 (REC) - Competenze**

La rete e gli impianti di distribuzione del gas sono di competenza dei gestori titolari. L'Ente gestore del servizio, in seguito a valutazioni sullo stato delle reti, può richiedere interventi specifici a carico dei soggetti attuatori di interventi urbanistici, funzionali per l'adeguamento della rete e degli impianti esistenti all'interno o all'esterno dell'area interessata dall'intervento. Ciascun edificio ad uso civile abitazione ha facoltà di essere allacciato alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

## **SEZIONE 6 - RICARICA DEI VEICOLI ELETTRICI**

### **Art. 161 (REC) - Disposizioni**

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con decorrenza dal 1° giugno 2014, è richiesta la presentazione di idonea documentazione (elaborato grafico ed indicazione in relazione tecnica), ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio di 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, che dimostrino l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali oppure no.

## **SEZIONE 7 - PRODUZIONE DI ENERGIE DA FONTI RINNOVABILI, DA COGENERAZIONE E RETI DI TELERISCALDAMENTO**

### **Art. 162 (REC) - Componenti**

- 1) Il sistema si compone degli impianti e della rete di distribuzione del teleriscaldamento e della rete e degli impianti di produzione e distribuzione dell'energia da fonti rinnovabili e assimilati e dei rispettivi impianti per la derivazione (allacciamenti).
- 2) Gli impianti di energia da fonti rinnovabili e di cogenerazione si compongono di impianti di produzione, di eventuali serbatoi di accumulo e delle relative reti di distribuzione locali o di allacciamento a reti comunali e sovra-comunali.
- 3) La rete di teleriscaldamento (Tlr) è composta da impianti di produzione di energia termica ed eventualmente di cogenerazione di energia elettrica e dalla rete di distribuzione di energia (fluido termovettore).

### **Art. 163 (REC) - Prestazioni**

Al fine di ridurre il consumo di energia da fonti non rinnovabili, negli interventi di trasformazione devono osservarsi le prescrizioni stabilite nelle N.T.A. del R.U. e nel regolamento comunale per l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili.

### **Art. 164 REC) - Competenze**

La rete e gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento sono di competenza dei gestori titolari. Ciascun edificio deve essere dotato di impianti di produzione da fonti rinnovabili, da cogenerazione e reti di teleriscaldamento, nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate e delle vigenti N.T.A. del P.O.

## **SEZIONE 8 - TELECOMUNICAZIONI**

### **Art. 165 (REC) - Componenti**

- 1) Il sistema delle telecomunicazioni si compone degli impianti per la telefonia mobile o stazioni radio base o Srb, degli impianti di diffusione radiotelevisiva per i sistemi analogici, radio digitale o Dab e per la televisione digitale terrestre o Dvb- T, dei ponti radio di collegamento per telefonia fissa e mobile e impianti radiotelevisivi, delle reti per la telefonia fissa e delle reti a fibre ottiche.
- 2) Si rinvia alle disposizioni di specifico regolamento comunale per l'installazione ed il controllo degli impianti di telecomunicazione.

## **CAPO V° - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

### **SEZIONE 1 - PUBBLICO DECORO, MANUTENZIONE E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI E DEI LUOGHI**

#### **Art. 166 (REC) - Decoro degli edifici**

- 1) Ogni manufatto deve presentare in ogni fronte un aspetto architettonico decoroso, appropriato ai valori ambientali, storici, paesaggistici della località in cui sorge.
- 2) Gli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, in primo luogo previa una corretta progettazione architettonica ed una congruente scelta delle forme architettoniche e dei materiali costruttivi che li caratterizzano, successivamente tramite una accurata esecuzione ed una tempestiva manutenzione che ne conservi le caratteristiche originarie.
- 3) I fabbricati di nuova costruzione o quelli esistenti, soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, debbono inoltre armonizzarsi nelle tipologie, nei materiali di finitura esterna, nelle tinteggiature, negli infissi e nelle coperture, con gli edifici tradizionali che caratterizzano il contesto edificato, particolarmente con quelli di notevole importanza artistica, avuto riguardo delle caratteristiche dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi. Il S.U.E. ha la facoltà di prescrivere opportune linee e forme architettoniche, particolari elementi di finitura esterna, stabilire limitazioni di altezza e dare direttive intese ad ottenere particolari inquadramenti architettonici o effetti prospettici dei fabbricati.
- 4) Gli edifici con coperture a falde, dovranno contenere la larghezza degli sporti di gronda: in particolare gli sporti laterali non potranno essere superiori a 30 cm.
- 5) I fabbricati di nuova costruzione o quelli esistenti, soggetti a ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, situati nelle zone agricole debbono adottare tipologie, materiali di finitura esterna, tinteggiature, tipi di infissi e coperture con gli edifici tradizionali che caratterizzano l'ambiente agricolo. In particolare si dovranno osservare le prescrizioni di cui all'art. 20 delle N.T.A. di R.U. (Criteri di intervento).
- 6) In particolare, per le ristrutturazioni o restauri di fabbricati di tipo tradizionale dovranno essere mantenute le stesse tipologie di gronda, manto di copertura, infissi, tinteggiature e fregi. Per edifici tipici di architettura rurale semplice o che, per le loro peculiari caratteristiche storico-tipologiche, ne sono privi, di norma non è ammessa installazione di persiane o scuri esterni. Non è ammessa l'installazione di persiane e/o portelloni esterni sulle aperture di piccole dimensioni[\*] o archivolte. Si dovranno osservare le prescrizioni di cui all'art. 20 delle N.T.A. di R.U. (Criteri di intervento).
- 7) Di norma, non è altresì ammessa l'installazione di persiane, ad aperture di piccole dimensioni o archivolte, anche per edifici non di valore o di nuova costruzione.
- 8) Per le ristrutturazioni di fabbricati posti in zone di valore storico-tipologico (zone A di cui al D.M. 1444/68) dovrà essere posta particolare cura nel rispetto di tutti gli elementi tipologici, formali, strutturali e di testimonianza storica esistenti (tipo di intonaco e tinteggiatura delle facciate, conservazione dei fregi ed altri elementi caratteristici, gronde, comignoli, manto di copertura, solai e elementi tipici interni, ecc.) portando il più possibile al mantenimento ed al ripristino delle originarie caratteristiche dell'immobile, anche con un accurato studio della storia del fabbricato. In particolare in caso di non preesistenza di persiane, dovranno essere utilizzati esclusivamente scuri interni. Non è ammessa l'installazione di persiane e/o portelloni esterni sulle aperture di piccole dimensioni[\*] o archivolte. Si dovranno osservare le prescrizioni di cui all'art. 20 delle N.T.A. di R.U. (Criteri di intervento).
- 9) Soluzioni architettoniche diverse da quelle prescritte nei precedenti commi 2) e 3) del presente articolo saranno ammesse solo previa esplicita e documentata dimostrazione da parte del progettista che l'adozione di soluzioni diverse da quelle ordinariamente prescritte migliora la qualità dell'ambiente urbano. e previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio o del S.U.E..

10) DECORO DELLE AREE DI PERTINENZA ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI E DI QUELLE DEI FABBRICATI SPARSI

- a) Le pertinenze esistenti ed il loro arredo verde debbono essere sottoposte alle ordinarie cure culturali, al fine di mantenere la salute ed il decoro.
- b) In caso di pertinenze di fabbricati o di spazi nei centri abitati e di quelle catastali contigue ai fabbricati sparsi, è facoltà della A.C. l'emissione di provvedimenti ordinatori, per il ripristino decoro urbano e per la pubblica e privata incolumità.

**[\*]** Oscuramenti esterni sono ammessi quando le dimensioni degli infissi superino il seguente rapporto H/L :  
1,5 per le finestre, se di H superiore a cm. 130  
2,5 per le porte, se di H superiore a cm. 220

**Art. 167 (REC) - Abitazioni rurali**

- 1) Si definisce casa colonica o abitazione rurale quell'edificio insistente sul fondo agricolo pertinente alla conduzione del medesimo fondo di proprietà del coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale secondo le definizioni legislative in vigore.
- 2) Le caratteristiche architettoniche delle case coloniche di nuova costruzione sono quelle definite dall'art. 26.1 delle N.T.A. di R.U., o quelle che verranno definite dal P.O.
- 3) Ai fini dell'abitabilità e delle dotazioni, le case coloniche seguono le caratteristiche degli alloggi per civile abitazione.
- 4) Nel caso di deruralizzazione di case coloniche aventi le caratteristiche sopra descritte, l'intervento di ristrutturazione non dovrà modificare, le caratteristiche estetiche architettoniche significative e caratterizzanti, originarie dell'edificio, indicate sopra.

**Art. 168 (REC) - Annessi agricoli**

- 1) Gli annessi agricoli sono quegli edifici o costruzioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola e riguardano principalmente il ricovero di materiali ed attrezzi, la conservazione e l'imballaggio dei prodotti, l'allevamento ed il ricovero degli animali, tettoie, stalle, serre.
- 2) Le caratteristiche architettoniche degli annessi agricoli, realizzati in forma definitiva, stabile e permanente, devono ispirarsi alle caratteristiche d'ambientazione del territorio agricolo toscano e precisamente:
  - a) l'edificio dovrà svilupparsi ad un piano, di forma compatta a parti piene senza apertura a costituire portici o loggiati;
  - b) i tetti devono essere a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili alla casa colonica insistente sul fondo, col manto di copertura in coppi ed embrici o in tegole portoghesi, privi di soffittatura. E' ammessa la realizzazione con coperture ecologiche, di colore rosso riproducenti l'effetto del manto toscano, unicamente nel caso di realizzazione di strutture in acciaio, legno o cemento armato prefabbricato intonacato;
  - c) è ammessa facoltativamente la dotazione di infissi a doghe in legno dello stesso colore delle persiane della casa colonica ed in alluminio o ferro con stampo ad effetto legno.
- 3) Le caratteristiche degli annessi rurali e le serre e manufatti aziendali sono indicate all'art. 26.2 delle N.T.A. di R.U. o quelle che verranno definite dal P.O.

**Art. 169 (REC) - Punti vendita informatizzati**

Sono considerati tali i distributori automatici di sigarette, caramelle, bancomat, ecc. .

Sono vietate l'installazione a rilievo della facciata, mentre se comprese in un progetto unitario, possono essere installate a filo vetrina di esercizi commerciali o banche .

**Art. 170 (REC) - Aree scoperte nelle aree della conservazione equiparate a centri storici (zone A)**

- 1) Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedificata che ad esso direttamente compete.
- 2) Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:
  - a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
  - b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;

- c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
- 3) Le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo.
  - 4) Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.
  - 5) Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

#### **Art. 171 (REC) - Sanzioni**

- 1) L'esecuzione di opere in contrasto con le suddette disposizioni in materia di qualità urbana e di decoro delle opere, comporta l'adozione, da parte dell'Autorità Comunale competente, di Ordinanza finalizzata alla demolizione ed alla rimessa in pristino dei luoghi nello stato originario, salvo ulteriori procedure sanzionatorie previste dalla Legge.
- 2) L'inottemperanza al provvedimento di demolizione, comporterà la demolizione dell'opera a cura dell'Amministrazione Comunale, con addebito delle spese a carico dei soggetti responsabili dell'abuso.

#### **Art. 172 (REC) - Facciate degli edifici ed elementi architettonici di pregio**

##### a) FACCIATE:

- 1) Su tutti gli edifici i rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio;
- 2) I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con i fronti principali;
- 3) Negli edifici esistenti classificati di interesse storico dagli strumenti urbanistici comunali, in nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (a titolo esemplificativo archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista.
- 4) Non sono ammesse tipologie di facciata intonacate con parti sparse a vista (effetto "gruviera"): è altresì possibile lasciare a vista le pietre angolari, purché l'intonaco laterale sia lineare e non segua la sinuosità delle pietre stesse.
- 5) Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestino fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro;
- 6) Nel caso del recupero di edifici di interesse storico, non sono consentiti interventi delle facciate che alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, ai materiali e al disegno di eventuali cornici, davanzali e marcapiano, quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto. Tali interventi dovranno essere tesi alla regolarizzazione degli allineamenti delle aperture quando questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.
- 7) Nel rifacimento delle facciate non è ammessa l'eliminazione di modanature, decori, cornici, balze ed altri elementi aventi particolare interesse architettonico. Le parti danneggiate devono essere restaurate.
- 8) Le disposizioni di cui ai precedenti commi 3 e 4 hanno carattere prescrittivo fatte salve le necessità legate agli interventi strutturali e di messa in sicurezza adeguatamente documentate e motivate.
- 9) Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di buona conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene.
- 10) Il proprietario ha l'obbligo di seguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
- 11) Se le condizioni delle facciate, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la C.C.P., ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge
- 12) Sono ammesse parti di facciata ad intonaco e parte a faccia vista, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio in caso di fabbricati in zona a vincolo paesaggistico o in zona A di R.U., ovvero da concordare con lo Sportello Unico per l'Edilizia negli altri casi.

- 13) Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non possono mai occupare il suolo pubblico.
- 14) Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea "A", quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.
- 15) Le modalità ammesse sono indicate nell'allegato ALLEGATO "O" - COLORITURA E FINITURE DELLE FACCIATE".

b) ALTRI ELEMENTI IN FACCIATA :

- 1) E' consentito l'inserimento di pensiline a protezione degli accessi agli edifici, realizzate con materiali compatibili con la tipologia dell'edificio e coerenti con le regole compositive della facciata. Le medesime non sono ammesse nel caso aggettino su suolo pubblico o di uso pubblico. L'apposizione di elementi accessori sulla facciata quali a titolo esemplificativo: telecamere, videocitofoni, campanelli, cassette per lettere dovrà essere congruente con i caratteri architettonici esterni degli edifici e permettere la leggibilità delle regole compositive della facciata e armonizzarsi tra loro per tipologia e colore;
- 2) L'apposizione di frecce, cartelli, striscioni, standardi, locandine, targhe e altri mezzi pubblicitari deve rispettare il principio di cui al comma 1.
- 3) Per gli edifici d'interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza, oltre che per l'installazione di cartelli e insegne di dimensioni e tipologia non consone, sulla viabilità di accesso dei centri storici dovrà comunque essere acquisito il preventivo esame della C.C.P.
- 4) E' proibito, senza la preventiva autorizzazione, collocare alla pubblica via cartelloni ed oggetti pubblicitari di qualsiasi genere, senza la presentazione del relativo parere dell'Ente proprietario della strada.
- 5) I progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedono destinazioni non residenziali dovranno indicare lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata.
- 6) E' vietata l'applicazione di oggetti luminosi, di cartelloni pubblicitari, di iscrizioni, di pitture e simili sui muri delle chiese e degli edifici pubblici e di quelli d'interesse storico-artistico - tipologico.
- 7) L'Amministrazione comunale si riserva di disciplinare dettagliatamente la materia di cui al presente articolo con apposita delibera.
- 8) Si precisa che ai sensi dell'art. 137 comma 1) lett. d) punti 1 e 2 della L.R. 65/2014, le insegne ed i cartelloni pubblicitari sono opere e manufatti privi di rilevanza edilizia.

c) IMPIANTI TECNOLOGICI IN GENERE

- 1) Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile;
- 2) Fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni sulla sicurezza degli impianti o da diverse prescrizioni imposte dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, sulle facciate visibili dallo spazio pubblico degli edifici esistenti e per tutte le facciate dei nuovi edifici è vietata la collocazione di canalizzazioni in genere e di ogni altro tipo di impianto tecnologico, con l'esclusione dei discendenti pluviali, quali ad esempio tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, salvo che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.
- 3) Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle estremità della facciata non sia possibile, oppure risulti insufficiente allo smaltimento delle acque meteoriche, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie, a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non ocludano alla vista particolari architettonici o decorativi. Nelle nuove costruzioni il progetto potrà prevedere soluzioni diverse che si inseriscano armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio;
- 4) Per quanto riguarda gli edifici esistenti:
  - a) le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV possono essere collocate, in deroga a quanto previsto dal presente articolo, sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo avere dato dimostrazione della effettiva impossibilità di altri passaggi alternativi e la loro collocazione sul prospetto principale dovrà prevedere soluzioni architettoniche che ne attenuino l'impatto visivo;
  - b) le canalizzazioni delle varie reti devono comunque essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata (dove non è possibile incassare) al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata nonché di occultare, quanto più possibile, i

cavi medesimi alla vista per garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e testimonianze di valore storico-artistico in genere. Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata;

c) in qualsiasi intervento agli impianti che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando trattasi di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui alla lettera b.

d) i canali di gronda ed i discendenti pluviali degli edifici storici dovranno essere realizzati in rame; per tutti gli edifici è escluso l'uso della lamiera zincata non verniciata.

#### d) CONTATORI

- 1) I contatori devono essere collocati in una apposita nicchia, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo, ricavata nella parete esterna dell'edificio o della recinzione e opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello deve essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durata nel tempo;
- 2) In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
- 3) Nei centri storici e sugli edifici vincolati, i contatori non potranno sporgere dalle facciate o dai muri, e gli sportelli dovranno essere in rame o in acciaio "corten". Tale disposizione è obbligatoria anche per i fabbricati in zona "A", salvo dimostrata impossibilità tecnica.

#### e) TENDE

- a) Nell'ambito degli edifici è possibile l'installazione di tende parasole nelle tipologie: a braccio estensibile, a pantalera (a rullo o con telaio fisso), realizzate in tessuto o telo plastificato leggero, purché nel rispetto dei sotto indicati criteri e requisiti:
  - a) potranno essere poste solo su porte di ingresso o portefinestre;
  - b) dovrà esserne dimostrata la necessità;
  - c) dovranno avere dimensioni minime indispensabili utili per garantire la necessaria schermatura solare;
  - d) le colorazioni dovranno essere coordinate in modo armonico con quelle dell'edificio e delle sue finiture.
- b) Nei centri storici e nelle zone "A" di R.U. e nelle zone a vincolo paesaggistico, di norma si devono utilizzare soluzioni interne al serramento, salvo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio per soluzioni alternative.
- c) In caso di tende a protezione di aperture a balconi, l'elemento chiusura deve essere previsto solo su un solo lato dei tre disponibili.
- d) Nelle realtà condominiali, o in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") dovrà essere salvaguardata una uniformità morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, colore e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
- e) Le tende parasole sporgenti su spazi pubblici dovranno avere sbalzo massimo di ml. 1.20 e altezza minima da terra (nel punto più basso) di ml. 2.40.
- f) L'installazione di nuove tende parasole nei centri storici e nelle zone "A" di R.U., ovvero nelle altre zone ove visibili da spazi pubblici è consentita previo presentazione di Comunicazione Inizio Lavori asseverata, salvo preventivo atto di assenso o autorizzazione paesaggistica, ove previsti per Legge, negli altri casi è sufficiente la presentazione di CIL non asseverata con documentazione fotografica e descrizione della tenda da installare.
- g) Si precisa che ai sensi dell'art. 137 comma 1) lett. e) punto 2 della L.R. 65/2014, le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici sono opere e manufatti privi di rilevanza edilizia, ivi compresi i tunnel ad utilizzo temporaneo nei fabbricati ad uso produttivo (punto 3).

#### f) INTERVENTI PER LA RIDUZIONE DEI SITI NIDIFICATORI DEI VOLATILI

- 1) In presenza di situazioni di degrado igienico e per ragioni di salute pubblica è facoltà dell'Amministrazione Comunale obbligare, con apposita ordinanza, gli interventi di cui al presente articolo.
- 2) All'interno del perimetro del centro abitato tra gli interventi necessari potrà pertanto essere fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, di prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura che possano consentire il riparo e la nidificazione di volatili. Nel caso in cui le aperture siano necessarie per l'aerazione di vani altrimenti chiusi, sarà obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto. Potrà altresì essere fatto obbligo l'installazione di dissuasori su tutti gli elementi che possano fungere da appoggio (a titolo esemplificativo cornicioni, mensole, oggetti di gronda).

g) TINTEGGIATURA

- 1) Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate devono essere opportunamente tinteggiate;
- 2) Le coloriture devono essere realizzate in riferimento all'ambiente, ai colori tradizionali dell'abitato con preferenza di quelli relativi alle tonalità calde riconducibili alle "terre". Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che alterino l'aspetto estetico dell'abitato.
- 3) Le tonalità ammesse sono indicate nell'allegato ALLEGATO "O" - COLORITURA E FINITURE DELLE FACCIATE" al presente Regolamento.
- 4) Sono ammesse tonalità diverse previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, o per ripristino di documentate coloriture storiche esistenti.
- 5) Nel caso di ritinteggiatura di fabbricati esistenti, la scelta finale delle tecniche, dei materiali impiegati per la tinteggiatura e del colore potrà tener conto delle tracce di coloritura rilevabili dagli strati sottostanti.
- 6) Quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi la tipologia originaria di unica unità edilizia, dovrà essere utilizzato un solo colore per tutte le facciate. In ogni caso la tinteggiatura deve essere estesa almeno all'intera facciata.
- 7) Tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate, con esclusione delle parti a faccia vista, potranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi dell'edificio (a titolo esemplificativo: marcapiani, lesene, cornicioni, davanzali, infissi, inferriate, bugnati, cornici).
- 8) I fabbricati produttivi in prefabbricato dovranno avere pennellature esterne di tipo granigliato, con percentuale di bianco massima del 70% o, qualora abbiano pareti lisce, dovranno essere tinteggiati in colori chiari tradizionali.

**Art. 173 (REC) - Elementi aggettanti delle facciate, parapetti e davanzali**

a) ELEMENTI CHE SPORGONO SU SPAZI PUBBLICI:

- 1) Gli aggetti, le decorazioni e le sporgenze su spazi pubblici o di uso pubblico sono ammessi in misura non superiore a cm. 12,00.
- 2) E' ammessa la realizzazione su fabbricati privati che sporgono verso strade, piazze e spazi pubblici, l'apertura di nuove luci e di vedute e la modifica di quelle esistenti.
- 3) Sono esclusi dal rispetto della norma precedente, le tende, le insegne e gli altri mezzi pubblicitari disciplinati diversamente dal presente Regolamento, nonché gli aggetti di gronda delle coperture purché posti ad un'altezza non inferiore a ml 2,40 in corrispondenza dei marciapiedi, o ml 5,00 dal piano stradale sprovvisto di marciapiede, con sporgenza massima di cm. 120 e dotati di canali di gronda per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali.
- 4) Per i fabbricati preesistenti è consentito il mantenimento di aggetti sulla parte pubblica anche ove non fossero conformi alla suddetta prescrizione.
- 5) I serramenti prospettanti posti ad altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno; le persiane poste ad altezza inferiore a ml 4,00 devono aprirsi a scorrimento laterale, senza eccedere i limiti di cui al primo comma.
- 6) Nell'ambito degli edifici è possibile l'installazione di tende parasole nelle tipologie: a braccio estensibile, a pantalera (a rullo o con telaio fisso), realizzate in tessuto o telo plastificato leggero, purché nel rispetto dei sotto indicati criteri e requisiti:
  - a) potranno essere poste solo su porte di ingresso o portefinestre;
  - b) dovrà esserne dimostrata la necessità;
  - c) dovranno avere dimensioni minime indispensabili utili per garantire la necessaria schermatura solare;
  - d) le colorazioni dovranno essere coordinate in modo armonico con quelle dell'edificio e delle sue finiture.
- 7) Nei centri storici e nelle zone "A" di R.U. e nelle zone a vincolo paesaggistico, di norma si devono utilizzare soluzioni interne al serramento, salvo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio per soluzioni alternative.
- 8) In caso di tende a protezione di aperture a balconi, l'elemento chiusura deve essere previsto solo su un solo lato dei tre disponibili.
- 9) Nelle realtà condominiali, o in particolari contesti, soprattutto di tipo omogeneo (come insediamenti "a schiera") dovrà essere salvaguardata una uniformità morfo-tipologica, garantendo l'omogeneità di materiali, forme, dimensioni, altezze, colore e posizioni nelle eventuali future installazioni di analoghi manufatti all'interno del medesimo contesto.
- 10) L'installazione di nuove tende parasole nei centri storici e nelle zone "A" di R.U., ovvero nelle altre zone ove visibili da spazi pubblici è consentita previo presentazione di Comunicazione Inizio Lavori asseverata, salvo preventivo atto di assenso o autorizzazione paesaggistica, ove previsti

per Legge, negli altri casi è sufficiente la presentazione di CIL non asseverata con documentazione fotografica e descrizione della tenda da installare.

- 11) Si precisa che ai sensi dell'art. 137 comma 1) lett. e) punto 2 della L.R. 65/2014, le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici sono opere e manufatti privi di rilevanza edilizia, ivi compresi i tunnel ad utilizzo temporaneo nei fabbricati ad uso produttivo (punto 3).
- 12) La realizzazione di balconi è ammessa alle seguenti condizioni:
  - a) la misura dell'aggetto non può superare la misura di ml 1,50;
  - b) devono rispettare la distanza minima di ml. 2,00 dal limite di confine di proprietà privata;
  - c) devono costituire valida soluzione architettonica ed estetica, in maniera da armonizzarsi con il contesto della facciata.
- 13) Gli aggetti e le sporgenze di cui al presente articolo non devono comunque costituire pericolo per le persone o le cose e non devono essere d'ostacolo o impedimento per persone con ridotta od impedita capacità motoria o sensoriale. E' fatta salva a tal riguardo l'applicazione della vigente disciplina in materia di superamento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 174 (REC) - Allineamenti**

- 1) Vincolo imposto alla posizione di un edificio o di un'altra costruzione, rispetto agli spazi, pubblici o privati, che lo circondano ed alle linee che delimitano il lotto (fili stradali, confini di proprietà), o imposto dallo strumento urbanistico o dalla stessa Amministrazione in sede di esame di rilascio del Permesso di Costruire, previo parere della competente Area Tecnica comunale e/o dell'Ente proprietario della strada.
- 2) Relativamente agli allineamenti su strade pubbliche all'interno dei centri abitati, nel caso di nuova costruzione l'allineamento si intende quello definito da almeno n° 2 fabbricati, preesistenti posti immediatamente prima e/o dopo il lotto oggetto d'edificazione. La realizzazione dei fabbricati in allineamento con quelli preesistenti, là dove consentita dallo strumento urbanistico è ammessa in deroga al rispetto delle distanze minime dalle strade, ma deve garantire il rispetto assoluto della distanza di ml. 5,00 dalla stessa strada.
- 3) Sono ammesse comunque deroghe in casi particolari, previo parere della competente Area Tecnica comunale e/o dell'Ente proprietario della strada.

#### **Art. 175 (REC) - Disposizioni di particolare tutela e piano del colore**

- 1) Le abitazioni rurali devono essere ocre o terra di Siena nelle diverse variazioni cromatiche. Gli annessi agricoli devono essere tinteggiati nei colori ocre o terra di Siena nella stessa cromatura della casa colonica.
- 2) Le tonalità ammesse sono indicate nell'allegato ALLEGATO "O" - COLORITURA E FINITURE DELLE FACCIATE" al presente Regolamento.
- 3) Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici, si rimanda ai Piani Particolareggiati approvati.

#### **Art. 176 (REC) - Coperture degli edifici**

##### a) COPERTURE:

- 1) Nelle coperture a tetto la pendenza delle falde non deve essere superiore al 33%.
- 2) È consentita la trasformazione di coperture piane in tetti verdi o in coperture a tetto, senza aumentare l'altezza dell'edificio, qualora ciò non comporti alterazione alle caratteristiche tipologiche.
- 3) Le nuove costruzioni e le ristrutturazioni a carattere residenziale o comunque qualsiasi costruzione con copertura a falde, dovrà avere il manto in coppi e embrici o tegoli portoghesi. Sono ammesse soluzioni alternative previo parere della C.C.P., o in caso di edifici costruiti con criteri di bioedilizia.
- 4) I manti di copertura originari e tipici della tradizione costituiti da elementi in coppi e embrici dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di interventi di manutenzione di tali manti di copertura è obbligatorio il riutilizzo degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile ovvero mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
- 5) Nel centro storico e per gli edifici classificati di interesse storico ricadenti in altre zone è vietato alterare la conformazione della copertura, sono perciò vietati interventi di:
  - a) realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura;

b) variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, cornicioni sottogronda, aggetto frontale e laterale, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.

- 6) Per quanto riguarda gli interventi nelle aree e gli edifici vincolati sotto il profilo storico, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge, qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo: il cambio del manto di copertura potrà avvenire esclusivamente con l'installazione delle tegole in cotto del tipo "alla toscana" in coppo-embrice.
- 7) Relativamente alle abitazioni rurali si prescrive la realizzazione di tetti con falde inclinate a padiglione o a capanna con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici o in tegole portoghesi. Non sono ammessi terrazzi a tasca inseriti nelle falde inclinate dei tetti. Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura massima di cm 80,00 e gli sporti laterali massimo cm. 30,00. I pluviali devono essere in rame o materiale similare stesso colore.
- 8) Relativamente agli annessi agricoli si prescrive che i tetti siano a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili alla casa colonica insistente sul fondo, col manto di copertura in coppi ed embrici o in tegole portoghesi, privi di soffittatura. E' ammessa la realizzazione con coperture ecologiche, di colore rosso riproducesti l'effetto del manto toscano, unicamente nel caso di realizzazione di strutture in acciaio, legno o cemento armato prefabbricato intonacato, ivi compreso per i manufatti precari.
- 9) Relativamente ai di manufatti agricoli temporanei, di cui all'art. 70 della L.R. n° 65/2014. Dovranno avere coperture a capanna in materiale leggero di colore rosso (legno, tegole bituminose, p.v.c. o similari).

#### b) PENSILINE E COPERTURE

- 1) Sono elementi di arredo urbano che proteggono dagli agenti atmosferici in condizioni di sosta o di passaggio su percorsi pubblici o privati di interesse pubblico.
- 2) Se intralciano i percorsi pedonali devono essere aperte o parzialmente aperte da tutti i lati in modo da non ostacolare il flusso pedonale.
- 3) Sono finalizzate a proteggere:
  - fermate di mezzi pubblici;
  - terminal e capolinea extraurbani;
  - attività di scambio e di informazione presso i principali nodi di informazioni e comunicazioni comunali.
- 4) I materiali, trasparenti od opachi, devono consentire un rapido scolo delle acque, la loro raccolta ed incanalamento nella rete di scarico pubblica, ove possibile, nel rispetto del decoro generale.
- 5) Nel caso di grandi coperture, amovibili, per manifestazioni varie, temporanee brevi o temporanee di lunga durata che riguardino le seguenti attività:
  - teatri tenda;
  - centri sportivi;
  - centri sociali e culturali;
  - attività commerciali;
  - attività espositive .
- 6) Sono da sottoporre a preventiva verifica in termini di parcheggi, sosta temporanea di grandi folle e veicoli, viabilità e relativi servizi accessori.

### **Art. 177 (REC) - Illuminazione pubblica**

L'illuminazione di arredo urbano è una parte qualificata dell'illuminazione pubblica perché aggiunge i requisiti di estetica ai criteri di scelta convenzionali di sicurezza, funzionalità, durabilità, costi di impianto e di esercizio.

Questo tipo di illuminazione deve garantire le seguenti prestazioni:

- assicurare la percezione degli ostacoli;
- consentire il riconoscimento delle persone;
- valorizzare il patrimonio artistico – monumentale;
- facilitare l'orientamento;
- scoraggiare criminalità e vandalismo.

L'illuminazione pubblica contribuisce al soddisfacimento dei requisiti, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia di barriere architettoniche.

L'installazione può avere metodologie diverse in base alle seguenti zone cittadine: centri urbani e storici, isole pedonali e portici, zone residenziali strade secondarie, parchi, monumenti, fontane, palazzi famosi.

Isole pedonali e portici: a servizio di mobilità pedonale, occorre sia integrata con le illuminazioni dei negozi e delle attività commerciali; per i portici è preferibile scegliere apparecchi di tipo sospeso posti ad altezza minima dal pavimento di ml 2,50.

Zone secondarie, residenziali, parchi: serve a rendere riconoscibili gli ostacoli sul terreno, le persone, le alberature, con una luce di temperatura di colore e di resa cromatica adeguate; gli apparecchi devono rispondere a particolari requisiti di resistenza (agenti atmosferici e vandalismo).

Monumenti, fontane, palazzi famosi: occorre che le sorgenti luminose siano scelte in relazione al tipo e al colore degli edifici; l'abbagliamento deve essere contenuto in tutti i punti di osservazione del pubblico; per gli edifici pubblici di attrazione turistica si deve valutare il rapporto luci/ombra per garantire la massima valorizzazione; gli elementi incassati come portici, colonne, balconate occorre un'integrazione tra luce esterna ed interna per garantire la così detta illuminazione silhouette. Inoltre si dovrà far riferimento nella progettazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia.

#### **Art. 178 (REC) - Impianti tecnologici a servizio degli edifici**

##### **a) CENTRALI TERMICHE E AUTOCLAVE, VOLUMI TECNICI IMPIANTISTICI IN GENERE**

Sono quelli considerati strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi, trovare luogo entro la sagoma geometrica della costruzione realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati:

- 1) Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare condominiale;
- 2) Extra-corsa ascensori e vani ascensore;
- 3) Serbatoi idrici e relativi impianti nella misura strettamente necessaria alle esigenze dell'unità immobiliari cui sono pertinenza, fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
- 4) Centrali termiche fino ad una superficie utile netta di mq. 8.00;
- 5) Camini, canne fumarie e di ventilazione;
- 6) Cabine elettriche non private;
- 7) Gru e ciminiera;
- 8) I volumi tecnici sopra descritti sono scomputabili secondo quanto stabilito dai vari parametri di zona delle Norme di R.U. (P.O.)
- 9) Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfo-tipologico o strutturale.
- 10) Nelle coperture a tetto i volumi tecnici dovranno rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo dovrà essere prevista una soluzione architettonica unitaria. In ogni caso i volumi tecnici non dovranno trovare collocazione all'interno della parte abitativa dell'edificio e quindi dovranno formare un vano a se stante, non direttamente collegato con le unità immobiliari di cui è pertinenza. Tale caratteristica potrà essere rispettata prevedendo accessi esterni al vano. In caso di necessità di superfici superiori a quelle minime sopra indicate, dovranno essere dimostrati gli ingombri dei dispositivi tecnici e apparecchiature specifiche, da utilizzare e la superficie minima indispensabile per la manutenzione, il tutto da comprovare in sede di avvenuta realizzazione.
- 11) Gli impianti e le centrali termiche dovranno essere costruiti ed eseguiti in conformità alle disposizioni delle Leggi 26.07.1965, n. 996; 13.07.1966, n. 615; 30.04.1976, n. 373; della L. 5 Marzo 1990, n. 46 per le parti ancora in vigore e dal Decreto Ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008- Regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici-, dei relativi regolamenti d'esecuzione ed in generale di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione incendi e le prescrizioni risultanti dal competente Comando dei Vigili del Fuoco in sede di nulla-osta preventivo e di collaudo ai fini del Certificato prevenzione incendi.

##### **b) ANTENNE E PARABOLE:**

- 1) Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione ad uso individuale, possono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici; sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.
- 2) Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
- 3) Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Fatto salvo quanto previsto dal successivo punto 8.
- 4) Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione, devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via; è ammessa la loro installazione su murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.

- 5) Quando, per ragioni di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla strada; detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
  - 6) Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a cm 85,00 (impianto singolo) e cm 100,00 (impianto centralizzato condominiale), presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti della copertura) ed essere prive di fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
  - 7) Antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione, non potranno mai essere installate su falde in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico-artistico o in relazione a punti di vista caratteristici di valore tradizionale o comunque aventi interferenza percettiva con immobili soggetti a vincoli tutelati sotto il profilo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge in materia.
  - 8) Le antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui al punto 6, sono assimilati ad opere di manutenzione ordinaria e come tali sottoposti ad attività edilizia libera propriamente detta in assenza di alcuna comunicazione, salvo la necessità di ottenere specifiche autorizzazioni, in relazione a normative di settore caratterizzate da specialità, e non costituiscono alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti delle normative di Legge in materia di tutela storico-ambientale.
  - 9) La loro installazione non richiede alcun atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti.
  - 10) Per quanto attiene alle antenne e parabole trasmettenti e riceventi della radio e della televisione esistenti, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.
  - 11) Tutti gli impianti, devono garantire e dimostrare la totale sicurezza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche per le persone residenti in prossimità, sia per il singolo impianto sia tenendo conto della situazione complessiva in cui questo viene ad inserirsi.
  - 12) Gli impianti di radiocomunicazione (radiodiffusione televisiva e radiofonica e le stazioni radio base di telefonia cellulare) sono sottoposti ad apposita normativa e, nei casi previsti dalla Legge, deve essere acquisito sul progetto il parere dell'Autorità sanitaria competente e dell'A.R.P.A.T.
- c) CONDIZIONATORI D'ARIA:
- 1) Sono impianti tecnici a servizio di una o più unità immobiliari ed hanno dimensioni variabili, dalla piccola cassetta amovibile fino alle torri di refrigerazione.
  - 2) Tali impianti dovranno rispettare le specifiche condizioni di rumorosità previste dalla vigente disciplina in materia.
  - 3) Le emissioni rumorose provenienti da tali apparecchiature debbono rispettare le vigenti disposizioni di legge in materia. Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria.
  - 4) Le canalette della raccolta di acque di condensa devono essere opportunamente raccordate ai canali di gronda o alla rete fognaria. È fatto divieto di scaricare le acque di condensa provocando stillicidio su aree pubbliche o di proprietà di terzi.
  - 5) Per gli impianti fissi, da porre all'esterno, devono essere rispettate le seguenti condizioni:
  - 6) che siano prioritariamente posti sulla copertura degli edifici, o lungo le facciate interne o secondarie;
    - a) nel caso sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strade a principali, l'impianto è ammissibile su logge o terrazze, su appositi rientri, lesene del prospetto, o schermati con grigliati metallici a maglia fine, che non impediscano la movimentazione dell'aria, dipinti con colori uguali a quelli della facciata, atti a nascondere la vista il più possibile;
    - b) nei centri storici o ad essi assimilati e nelle zone ad attività di interesse pubblico, che siano posti esclusivamente sulle facciate interne o secondarie, siano inseriti, ove possibile, in apposite nicchie ricavate nel sottotetto sopra la linea di gronda, siano dipinte con colori uguali a quelli delle facciate in cui si inseriscono.
  - 7) le emissioni di aria calda degli impianti di condizionamento dovranno essere tali da non determinare un incremento della temperatura dell'aria misurata in corrispondenza delle aperture finestrate dei corpi ricettori esposti, quali locali destinati a civile abitazione o ambienti di lavoro con presenza continuativa di addetti.

### **Art. 179 (REC) - Serramenti esterni degli edifici**

- 1) Tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, salvo deroghe per necessità di rispetto di normative di sicurezza.
- 2) Le finestre di locali interrati poste nei marciapiedi, devono essere protette con apposita struttura in acciaio e/o vetri antisfondamento o similari, onde eliminare il pericolo di sfondamento da parte dei passanti.
- 3) Le finestre possono essere protette da inferriate, cancellate scorrevoli ai fini della sicurezza.
- 4) Nel caso sporgano su spazi pubblici, devono rispettare le prescrizioni di cui al Capo V comma 3 del presente regolamento.
- 5) Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici e per gli edifici in zona "A", qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo:
  - a) Gli infissi esterni devono essere obbligatoriamente in legno o altro materiale che per caratteristiche e lavorazione si inserisca idoneamente nell'ambiente (sono esclusi altri tipi quali alluminio anodizzato, tapparelle avvolgibili in plastica ecc.).
  - b) Nel caso di interventi di completo rifacimento di detti infissi, questi dovranno essere delle stesse caratteristiche di quelli preesistenti e armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti o contigui.

### **Art. 180 (REC) - Insegne commerciali, mostre, vetrine, tende, targhe**

#### 1) INSEGNE:

Sono ammesse insegne a bandiera sporgenti su aree pubbliche, previo parere favorevole dell'Area Tecnica e della Polizia Municipale, e rispettando la distanza minima di ml. 3,00 dalle aperture aventi caratteristica di veduta appartenenti ad altre proprietà, salvo la possibilità di ottenere un consenso in forma scritta. Sono vietate le installazioni di insegne sul tetto delle abitazioni.

#### 2) SEGNALETICA SPECIALISTICA E TURISTICA:

Costituisce un insieme di informazioni atte a disciplinare, indirizzare, orientare la circolazione stradale mediante un sistema informativo, di interesse comunale e sovracomunale.

La segnaletica stradale è disciplinata dalle vigenti disposizioni di Legge in materia. Il sistema informativo è articolato in:

- toponomastica;
- orientamento ed informazione;
- turistico;
- trasporti pubblico;
- punti di pubblico interesse.

L'inserimento di ulteriori informazioni segnaletiche di interesse privato è oggetto di procedimento autorizzativo da parte dell'Amministrazione Comunale presso gli uffici competenti, nel rispetto delle norme e regolamenti vigenti in materia.

Alla segnaletica di tipo commerciale, ad esclusione dei soli marchi e targhe, è obbligatorio riportarvi il numero e la data dell'Autorizzazione di cui al comma precedente, in posizione visibile e con caratteri d'altezza compresa tra cm 3,00 e 5,00.

In caso di esposizione non autorizzata della segnaletica di cui sopra, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando un termine congruo a questo, occultando nel frattempo la segnaletica commerciale fino al momento della rimozione stessa; in caso d'inottemperanza all'Ordinanza di rimozione, l'Amministrazione provvederà d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

L'installazione di indicatori di attività private (insegne e marchi) a carattere provvisorio è consentita, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, per un periodo massimo di tre mesi.

Tali impianti dovranno essere realizzati in tabelloni di legno o altro materiale verniciato, portare la dicitura "insegna provvisoria" e la data di esposizione.

Nell'ambito della viabilità urbana ed extraurbana (comunale, provinciale e statale) è consentita l'installazione di pannelli pubblicitari, previa Autorizzazione eventuale da rilasciarsi a cura degli enti competenti.

Ove prescritte, sono necessarie le autorizzazioni degli altri Enti preposti, come previsto dalla Legge.

#### 3) BACHECHE, PUNTI INFORMATIVI ED OROLOGI ELETTRICI:

I manufatti dovranno essere installati nei luoghi precedentemente stabiliti d'intesa con l'Amministrazione Comunale ed a spese degli Enti od Amministrazioni interessati; dovranno altresì essere preferibilmente inseriti all'interno dei centri abitati.

Nei centri storici non è ammessa l'installazione di orologi digitali o comunque non consoni al contesto.

### **Art. 181 (REC) - Cartelloni pubblicitari (installazioni pubblicitarie, cartellonistica)**

- 1) Sono cartelli, insegne, segnali luminosi, elettronici, via cavo o con schermi modificabili, atti a pubblicizzare prodotti, ditte o attività di ogni genere.
- 2) Sono vietati nelle strade prive di marciapiedi se sporgenti oltre cm 5,00 dal muro di fabbrica.
- 3) La posa lungo le strade è soggetta alle norme sul codice della strada, con i nulla-osta degli enti proprietari della strada (provinciale, regionale, statale, comunale).
- 4) Fuori dai centri abitati l'Autorizzazione al posizionamento dei "cartelli pubblicitari", nel rispetto delle caratteristiche e dimensioni stabilite dal Codice della Strada, è rilasciata dall'Ente proprietario della strada; nel caso di strada comunale la richiesta dovrà ottemperare a quanto stabilito dal "Regolamento imposta pubblicità e diritto pubbliche affissioni".
- 5) Le insegne a muro dovranno essere apposte in prossimità del fondo dove il richiedente esercita l'attività e dovranno avere le caratteristiche di seguito riportate:
  - a) se installate sopra le aperture di accesso al fondo, non potranno avere altezza maggiore di cm 60,00 e larghezza superiore a quella dell'apertura stessa o delle vetrine di esposizione;
  - b) se installate di fianco alla porta di accesso al fondo o alle vetrine di esposizione, non dovranno essere luminose e non dovranno avere larghezza maggiore di cm 60,00 e altezza superiore a quella delle aperture stesse;
  - c) le installazioni di "cartelli pubblicitari" sono vietate su:
    - *aree sottoposte a vincoli di Legge;*
    - *immobili d'interesse storico, artistico, culturale nonché sui muri di cinta e nelle zone di rispetto dei cimiteri, ospedali e luoghi di culto, e nelle loro immediate adiacenze;*
    - *pali dell'illuminazione pubblica, sulle alberature stradali e sui cassonetti adibiti alla raccolta dei rifiuti urbani.*
- 6) Dovranno essere recepite le autorizzazioni ed i pareri degli Enti preposti alla tutela dei vincoli, o i proprietari degli immobili, così come stabilito dal "Regolamento Comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni e per l'applicazione dell'imposta sulla pubblicità e del divieto sulle pubbliche affissioni".
- 7) In caso di installazioni di insegne nelle zone artigianali ed industriali potranno essere consentite dimensioni superiori a quelle massime sopra previste, in considerazione del rapporto tra le dimensioni dei capannoni presenti e quelle del materiale pubblicitario da installare.
- 8) Per la pubblicità fonica, sono fatti salvi i disposti del "Regolamento imposta pubblicità e diritto pubbliche affissioni".
- 9) All'ingresso delle zone a forte concentrazione commerciale, è obbligatoria la cartellonistica di elencazione delle attività presenti nella medesima zona.
- 10) Il Comune si riserva la facoltà di obbligare per determinate zone del territorio comunale mediante apposito Regolamento la realizzazione di insegne, tabelle, mostre e vetrine uniformi in armonia con le caratteristiche della zona da disciplinare.
- 11) Dovranno inoltre essere recepiti, quando necessari, i seguenti pareri:
  - a) Ente proprietario della strada;
  - b) Autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico;
  - c) Per le attività commerciali, artigianali, agricole e agrituristiche dimostrazione del possesso delle prescritte autorizzazioni di Legge.
- 12) Dovrà essere inoltre recepita l'Autorizzazione del proprietario dell'immobile (privato o Ente pubblico).
- 13) Sono fatti salvi i disposti del vigente Regolamento di Polizia Urbana.
- 14) Non potrà essere consentita la sostituzione anche di parti di insegne esistenti, già autorizzate, qualora abbiano caratteristiche e dimensioni non conformi al presente Regolamento.
- 15) Sono ammesse insegne in ferro battuto non illuminate in presenza di pubblica illuminazione a mensola non oltre lo sbraccio dell'illuminazione stessa.
- 16) Le insegne luminose potranno presentare una superficie illuminante con luce indiretta, i colori che dovranno essere usati per suddette insegne dovranno essere compatibili con l'aspetto cromatico della facciata su cui sono inserite; sia i colori che le luci, non dovranno essere tali da creare confusione con la segnaletica stradale.
- 17) Su tutto il territorio comunale e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.
- 18) Nel caso che l'intervento contempli l'installazione anche di uno solo degli elementi esso deve:
  - assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura;
  - non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada (e conseguente Regolamento di attuazione) e del Regolamento di Polizia Urbana.

- 19) Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali.
- 20) Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa.
- 21) In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in un' apposita ed omogenea struttura informativa.
- 22) Nessun indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su:
  - a) coperture degli edifici
  - b) pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici;
  - c) strutture aggettanti quali: balconi, pensiline, tettoie;
  - d) murature in pietra viva;
  - e) paramenti in muratura di mattoni a faccia-vista di carattere storico;
  - f) elementi di facciata aventi funzione decorativa.
- 23) Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede.
- 24) È obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione.
- 25) La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine l'Amministrazione Comunale ordina la rimozione, assegnando i termini.
- 26) In caso di ulteriore inerzia l'Amministrazione Comunale provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste.
- 27) Sopra gli indicatori di attività private, ad esclusione dei soli marchi e delle targhe, è obbligatorio riportare numero e data dell'Autorizzazione che autorizza l'installazione della stessa, in posizione visibile e con caratteri di altezza compresa tra cm 3,00 e 5,00 .
- 28) In caso d' esposizione non autorizzata d' indicatori d' attività, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco.
- 29) In caso di non ottemperanza all'Ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

#### **Art. 182 (REC) - Muri di cinta e recinzioni**

- 1) I muri di cinta, come i muri di recinzione, hanno la funzione di demarcare la linea di confine tra diverse proprietà o di separazione tra spazi con diversa funzione.
- 2) Storicamente detti muri sono stati realizzati con pietrame a secco, staccionate di legno o siepi.
- 3) In epoca recente si sono affermate altre tipologie: muri in blocchi quadrati o calcestruzzo e ringhiere in ferro o rete metallica.
- 4) Le recinzioni con valore storico testimoniale per la collettività debbono essere mantenuti ed eventuali interventi di ripristino di tratti mancanti andranno eseguiti utilizzando stessi materiali, ponendoli in opera con appropriate tecniche costruttive.
- 5) Le caratteristiche formali e dimensionali da rispettare nella realizzazione di nuovi muri di cinta sono quelle riportate al Capo VI "Elementi costruttivi" articolo 193 (REC).

#### **Art. 183 (REC) - Beni culturali ed edifici storici - Lapidi, cippi commemorativi, elementi scultorei**

- 1) E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica quali:
  - a) Lapidi e cippi commemorativi;
  - b) Muri di confine;
  - c) Scenari costruiti o dipinti;
  - d) Fontane;
  - e) Edicole sacre;
  - f) Antichi numeri civici;
- 2) I progetti per i nuovi monumenti, cippi e targhe di tipo commemorativo e/o celebrativo devono essere documentati con disegni e corredati di una planimetria sulla sistemazione dell'intorno e sono soggetti al corrispondente titolo abilitativo sia che sorgano sull'area privata che pubblica.
- 3) L'Amministrazione Comunale può richiedere bozzetti, plastici ed ogni altra forma di documentazione idonea ad illustrare compiutamente l'opera proposta.
- 4) I progetti di iscrizioni quali lapidi, targhe ecc. debbono indicare il testo, i caratteri, il materiale e documentare con fotografie il luogo di installazione.

- 5) Sono fatte salve le disposizioni del vigente Regolamento di Polizia Urbana.

#### **Art. 184 (REC) - Cimiteri monumentali e storici**

Gli interventi edilizi nei cimiteri monumentali e storici esistenti da oltre settanta anni, sono sottoposti all'acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza con le procedure stabilite dalle vigenti disposizioni di legge in materia, con particolare riferimento al Codice.

#### **Art. 185 (REC) - Progettazione dei requisiti di sicurezza per i luoghi pubblici urbani**

Tutti i luoghi pubblici urbani dovranno essere progettati nel rispetto delle vigenti normative in materia di sicurezza.

### **CAPO VI° - ELEMENTI COSTRUTTIVI**

#### **Art. 186 (REC) - Superamento barriere architettoniche e rampe ed altre misure per l'abbattimento di barriere architettoniche**

- 1) Si intendono gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque, ed in particolare di coloro che, hanno una capacità motoria e sensoriale ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- 2) Gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature componenti;
- 3) La mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque ed in particolare per non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

#### **Art. 187 (REC) - Serre bioclimatiche**

Le serre bioclimatiche ove ammissibili dalle vigenti disposizioni di legge, di pianificazione e regolamentari, devono essere progettate nel rispetto delle caratteristiche estetiche ed architettoniche dell'edificio in cui si inseriscono e devono costituire valida soluzione architettonica ben integrata ed armonizzata con il contesto ambientale circostante.

#### **Art. 188 (REC) - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a servizio degli edifici**

Per la disciplina si rimanda al Titolo III° Capo I° Sezione 13 del presente Regolamento ed alle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

#### **Art. 189 (REC) - Coperture, canali di gronda e pluviali**

##### **a) ACCESSO ALLE COPERTURE:**

- 1) E' un elemento accessorio del tetto, finalizzato a renderlo accessibile per opere di manutenzione.
- 2) La dimensione deve consentire un agevole passo d'uomo e di materiali.
- 3) Può svolgere funzioni di lucernario al fine di rendere luminosi i sottotetti.
- 4) Può avere una superficie massima di mq. 0,80 e non deve sporgere oltre cm. 10,00 dal manto di copertura.
- 5) E' ammesso un unico accesso per tetto, ove sia possibile accedere a questo da spazi condominiali.
- 6) Nelle aree della conservazione equiparate ai centri storici non deve essere visibile da strade pubbliche o zone pubbliche panoramiche.
- 7) Devono essere osservate le disposizioni vigenti in materia, con particolare riferimento al DPGR 18/12/2013 n. 75/R "Istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
- 8) In particolare ove sia costituito da una apertura verticale, la stessa deve avere una larghezza libera minima di 1,00 metri ed un'altezza libera minima di 0,60 metri. Limitatamente agli interventi da eseguirsi su edifici esistenti, qualora per dimostrati impedimenti di natura tecnica ovvero per contrasto con norme di tutela riguardanti l'immobile non sia possibile garantire il rispetto delle dimensioni minime prescritte e vi siano altresì dimostrati impedimenti alla realizzazione di un accesso esterno conforme alle disposizioni di cui al presente regolamento, sono ammesse aperture di dimensioni inferiori, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alla lettera b) e tali comunque da garantire il passaggio di persone e materiali;

- 9) Ove sia costituito da una apertura orizzontale od inclinata, la stessa deve essere dimensionata sui prevedibili ingombri di materiali ed utensili da trasportare; se di forma rettangolare, l'apertura deve avere una superficie libera di passaggio non inferiore a 0,50 metri quadrati, con lato inferiore di larghezza minima di 0,70 metri.
- b) LUCERNARI ED ABBAINI:
- 1) I LUCERNARI sono finestre sulle coperture per illuminare ed aerare sottotetti abitati, non abitati, chiostrine, cavedi, servizi, laboratori, industrie, attività commerciali o altri ambienti accessori, della superficie superiore a mq. 0,80.
    - Sono ammessi nelle coperture al fine di garantire i livelli di illuminazione e di ventilazione di tali ambienti.
    - Ciascun elemento non può superare la superficie massima di mq 2,00 ad esclusione degli interventi edilizi di nuova edificazione nei quali costituisca elemento di pregio nella soluzione progettuale, sul piano estetico ed architettonico.
  - 2) L'ABBAINO è un volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.
    - Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contro-pendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.
    - La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima di ml. 1.00 di larghezza e ml. 0.60 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente; per dimensioni superiori la parte sottostante comporterà aumento o alterazione di volume.
- c) CANALI DI GRONDA E PLUVIALI:
- 1) Ogni copertura è dotata di canali di gronda (rame, acciaio, p.v.c., ecc.) atti a raccogliere e incanalare le acque piovane in tubi di scarico.
  - 2) Ad ogni tubo di raccolta verticale dovrà corrispondere un pozzetto d'ispezione interrato.
  - 3) Le condutture verticali di scarico devono applicarsi in preferenza esteriormente all'esterno dell'edificio.
  - 4) Nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, il tratto fino a ml 1,50 da terra deve essere posto in opera con materiale antiurto (ghisa o similare).
  - 5) Nei centri storici, e sugli immobili sottoposti a vincolo storico-ambientale, in relazione alle vigenti disposizioni di Legge è prescritto in caso di intervento, la sostituzione con canali, gronde e pluviali in rame o acciaio "corten".
  - 6) L'eventuale allaccio alla rete comunale bianca deve essere autorizzato dai competenti Enti o Uffici comunali.

#### **Art. 190 (REC) - Strade, passaggi privati e cortili**

- 1) L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante passo carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.
- 2) Per ogni singolo lotto oggetto di nuova edificazione, indipendentemente dal numero di unità immobiliari è consentita la realizzazione di un numero massimo di nuovi accessi carrabili dalla strada pubblica non superiore a 2 (due). Un numero superiore di passi potrà essere concesso solo in situazioni comprovate di funzionalità e previo parere dell'Ente proprietario della strada.
- 3) Ciascun accesso carrabile, se ubicato lungo strade pubbliche con possibilità di parcheggio laterale, deve avere una larghezza massima di ml. 4,50 per gli insediamenti produttivi e ml. 3,00 per i residenziali.
- 4) In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso.
- 5) Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore di ml 5,00 dal limite stradale, salvo deroghe relative all'installazione di impianti di apertura elettronica, nel rispetto delle disposizioni del codice della strada.
- 6) Nuovi passi carrabili non possono essere realizzati in contrasto col nuovo codice della strada.
- 7) Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.
- 8) Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.
- 9) Nel caso di accessi che mettono in comunicazione il piano stradale con la proprietà privata deve essere garantito un tratto piano di almeno 5 (cinque) metri internamente ad essa a partire dal ciglio stradale.
- 10) Le rampe di accesso carrabile a piani interrato o seminterrati, non possono avere una pendenza superiore al 20%.

- 11) Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché una adeguata accessibilità.
- 12) Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.
- 13) Le aree a parcheggio sono soggette al vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni di legge o regolamentari in materia.
- 14) Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere; escluso i punti di accesso dovranno essere perimetrate da siepi continue e dotate di alberi in modo da ridurre i riflessi abbaglianti delle carrozzerie o dei vetri osservando altresì le disposizioni del regolamento comunale del verde; è facoltà disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto.
- 15) Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di Legge vigenti.
- 16) Negli edifici residenziali plurifamiliari è facoltativo riservare nella parte del lotto resa libera dalla costruzione uno spazio per gioco bambini nella proporzione di 15,00 mq ogni 300,00 mc.
- 17) L'area ineditata dovrà comunque essere sistemata e mantenuta a verde con piante in conformità a quanto previsto dal presente Regolamento ed alle N.T.A. del P.O. (R.U.).
- 18) Le recinzioni di lotti di aree scoperte di proprietà privata, contigue a strade o piazze pubbliche, o di uso pubblico non sono obbligatorie, salvo ci siano ragioni di decoro ambientale e di incolumità pubblica, per le quali si prescrive di recingere il lotto.
- 19) Ogni recinzione, in qualsiasi materiale eseguita, dovrà rispettare le norme relative alla distanza dalle strade e dalle curve, alla visibilità ed alla sicurezza del traffico stabilite dal Codice della Strada.

#### **Art. 191 (REC) - Cavedi, pozzi luce e chiostrine**

- 1) Sono quella parte di terreno che l'edificio circonda con le proprie pareti esterne priva di copertura. E' ammessa nell'edificio la presenza di una chiostrina/corte la cui superficie non sia inferiore ad 1/20 della superficie dei muri che vi prospettano, e serve all'aerazione di scale, servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni ma non di locali abitabili né di cucina;
- 2) Le chiostrine dovranno essere facilmente accessibili, per effettuarne la pulizia ed essere costruite in modo da consentire la ventilazione occorrente per la continua rinnovazione dell'aria.

#### **Art. 192 (REC) - Intercapedini e griglie di aerazione**

- 1) Si rimanda alle prescrizioni del Regolamento comunale di Igiene in Materia Edilizia e Ambientale.
- 2) Le griglie di raccolta delle acque meteoriche devono essere mantenute pulite al fine di facilitare il deflusso delle acque.
- 3) Gli scannafossi da realizzare in maniera perimetrale agli edifici nella parte posta sotto il piano di campagna devono avere una larghezza massima di ml. 1,00, compresa la muratura esterna.

#### **Art. 193 (REC) - Muri di cinta e recinzioni**

##### a) RECINZIONI NELLE AREE URBANE

- 1) Tutte le aree edificabili a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.
- 2) La recinzione deve realizzarsi in modo da non deturpare l'ambiente con pali di legno o in ferro e rete metallica preferibilmente a maglia sciolta, di altezza massima ml. 1.50. In zone a vincolo paesaggistico o architettonico è obbligatorio l'uso di pali in legno e rete a maglia sciolta. Dette recinzioni dovranno essere schermate con siepe sempreverde.
- 3) Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico transito, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente o possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona, La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque piovane, evitando ristagni.
- 4) I cortili o le aree interposte tra i fabbricati debbono essere pavimentati o sistemati a verde, realizzando un marciapiede lungo il perimetro esterno dei fabbricati.
- 5) Non sono ammesse recinzioni in pali di cemento o con filo spinato.
- 6) I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici quando non siano in materiale a faccia vista, devono essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante;

- 7) I muri di cinta e le recinzioni dovranno essere dimensionati ed arretrati dal limite della carreggiata stradale esistente o di progetto, oppure dal confine di proprietà, in modo tale da non creare ostacoli e pericoli al pubblico transito. Le distanze da rispettare dalla carreggiata stradale o dal confine di proprietà sono quelle previste dal Codice della Strada. L'Amministrazione Comunale potrà, in casi particolari, imporre distanze maggiori rispetto a quelle previste dal Codice della Strada, per motivi di sicurezza e/o di allineamenti esistenti. In prossimità degli incroci stradali o delle curve cieche la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico: l'A.C. può dettare caso per caso, nella stessa concessione, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche alle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente regolamento.
  - 8) Salvo diversa prescrizione della concessione, le recinzioni verso spazi pubblici potranno avere la parte a muro pieno di altezza fuori terra non superiore a ml. 1.20 (salvo strutture di ancoraggio delle cancellate e tettoie). Le recinzioni tra le proprietà possono essere realizzate conformemente alle disposizioni del Codice Civile con altezza massima fuori terra di ml. 2.00.
  - 9) I muri di recinzione dovranno avere andamento lineare, con eventuali ringhiere con disegno semplice.
  - 10) Non sono ammesse ringhiere o simili di colori non idonei (es. alluminio non verniciato, blocchi cls. semipieni).
  - 11) Non sono ammesse recinzioni in pali di cemento.
  - 12) I muri a retta dovranno avere la parte continua a vista di altezza inferiore a ml. 2.00 in caso di altezze superiori il paramento continuo dovrà essere interrotto con altri muretti frontali con interposta siepe sempreverde. Detti muri dovranno essere preferibilmente rivestiti in pietra di tipo locale posta con modalità tradizionali. In ogni caso dovranno essere rispettate le distanze dettate dal Nuovo Codice della Strada e comunque gli allineamenti dovranno sempre essere concordati con il competente U.T.C.
  - 13) Eventuali deroghe a quanto prescritto in questo articolo, sono ammesse per gli edifici di particolare interesse e natura, previo atto di assenso della autorità comunale competente o previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.
- b) **RECINZIONI NELLE AREE EXTRAURBANE**
- 1) Nelle zone ad esclusiva funzione agricola di P.O. (R.U.) l'altezza del muro di recinzione è ridotta a ml. 0,50 fuori terra (salvo strutture di ancoraggio delle cancellate e tettoie) e la restante altezza della recinzione deve essere realizzata con ringhiera metallica a semplice disegno oppure con siepi e rete. L'altezza totale fuori terra non potrà superare ml. 1,80.
  - 2) Nelle zone a prevalente funzione rurale di P.O. (R.U.) sono ammesse recinzioni in pali di legno e rete a maglia sciolta, ovvero recinzioni in pali di ferro e rete, di altezza massima fuori terra di ml. 1,80, previo parere della C.C.P.
  - 3) In ogni caso per le recinzioni delle sole pertinenze di fabbricati in zona agricola, valgono le prescrizioni di cui ai precedenti punti da 3) a 8) del presente articolo.
  - 4) Non sono ammesse recinzioni in pali di cemento o con filo spinato.
  - 5) I bacini irrigui dovranno essere recintati con paletti in ferro o pali di legno e rete metallica, di altezza minima fuori terra di ml. 1.80, idoneamente schermata con siepe sempreverde. Gli eventuali accessi dovranno essere preclusi agli utenti non autorizzati.
- c) **NORME GENERALI**
- 1) Si precisa che ai sensi dell'art. 137 comma 1) lett. a) punto 7 della L.R. 65/2014, le recinzioni realizzati in rete e staccionate in legno semplicemente infissi al suolo, senza opere murarie, sono opere e manufatti privi di rilevanza edilizia.
  - 2) In caso di pertinenze di fabbricati o di spazi nei centri abitati, è facoltà della A.C. l'emissione di provvedimenti ordinatori, per il ripristino decoro urbano e per pubblica e privata incolumità.

#### **Art. 194 (REC) - Materiali, tecniche costruttive degli edifici per la salvaguardia delle tipicità locali**

- 1) I lavori di realizzazione di manufatti edilizi, di costruzione di nuovi fabbricati, di ristrutturazione, restauro e manutenzione di fabbricati esistenti, di installazione o modifica di impianti tecnologici a servizio di fabbricati, di installazione o modifica di impianti destinati ad attività produttive all'interno di fabbricati od in aree ad essi pertinenti, devono essere eseguiti a regola d'arte e devono rispondere alle norme di sicurezza e di igiene prescritte dalle leggi, dai regolamenti e dalle direttive in vigore. I materiali impiegati e le tecniche costruttive devono rispondere al rispetto di tutte le normative vigenti in materia, con particolare riferimento ai seguenti requisiti:
  - a) resistenza meccanica e stabilità;
  - b) sicurezza in caso di incendio;
  - c) igiene ambientale;
  - d) sicurezza nell'impiego e prevenzione del rischio infortuni;

- e) accessibilità e fruibilità;
  - f) protezione contro il rumore;
  - g) risparmio energetico;
  - h) impiego di energie rinnovabili.
- 2) L'Amministrazione comunale promuove e sostiene la qualità delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, nonché l'adozione di materiali e tecniche ecocompatibili propri della bioarchitettura ed all'eco-sostenibilità, ovvero rivolti al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di energie rinnovabili, anche con incentivi economici di abbattimento dei contributi.

#### **Art. 195 (REC) - Disposizioni relative alle aree di pertinenza**

- 1) AREE SCOPERTE NELLE AREE DELLA CONSERVAZIONE EQUIPARATE A CENTRI STORICI (ZONE A):
- 2) Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi di sistemazione esterna saranno volti al ripristino filologico ed alla restituzione spaziale dell'organizzazione originaria, secondo criteri di continuità di lettura e rapporti di relazione che esistono tra manufatto edilizio e superficie inedita che ad esso direttamente compete.
- 3) Ogni intervento di cui al comma 1, dovrà rispettare le indicazioni di seguito riportate:
  - a) dovrà essere recuperata la sistemazione a verde con le relative alberature, i percorsi, gli orti, i pergolati, le siepi e tutte le specie originarie;
  - b) dovranno essere recuperate la pavimentazione esterna ed i sistemi di recinzione qualora esistano ancora quelli originari. In mancanza si provvederà al ripristino degli stessi con materiali e secondo tecniche tradizionali;
  - c) dovranno essere recuperati gli elementi di arredo esterno e di corredo all'edificio quali, a titolo esemplificativo, fontane, pozzi, panchine, ninfei, tempietti, limonaie;
  - d) le aree che risulteranno libere per demolizione di superfetazioni o per eliminazione di strutture precarie dovranno essere adeguatamente sistemate a verde con piantumazione di essenze tipiche del luogo.
- 4) Le pavimentazioni esterne, consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli, devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto o comunque con materiali idonei al contesto concordati con l'ufficio competente.
- 5) Sono fatti salvi i casi in cui non sia più possibile, previa documentazione, cogliere i segni o valori testimoniali dell'impianto originario; le sistemazioni dovranno comunque rapportarsi in modo congruo con le caratteristiche dell'ambiente costruito di cui fa parte.

#### **Art. 196 (REC) - Piscine e altre opere di corredo degli edifici**

- a) PISCINE PRIVATE:
- 1) E' ammessa la realizzazione di piscine private esterne a fabbricati ad uso abitativo o strutture turistiche, ricettive, ricreative, purché di pertinenza esclusiva ai sensi di Codice Civile.
  - 2) La pertinenzialità dovrà essere garantita con atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere, o accampionamento catastale quale accessorio nella stessa particella del resede dell'immobile principale. E' consentita la realizzazione di pavimentazioni laterali non permeabili per la larghezza massima di ml. 1.50.
  - 3) In zone a vincolo paesaggistico o nelle zone "A" di R.U. il rivestimento della vasca dovrà avere color sabbia o simile.
  - 4) E' altresì consentita la realizzazione di volumi tecnici interrati, per le minime dimensioni previste dalla relativa normativa vigente.
  - 5) L'approvvigionamento idrico delle piscine private non dovrà avvenire dall'acquedotto pubblico.
  - 6) Prima dello scarico nelle fosse campestri dovrà essere installato idoneo pozzetto d'ispezione.
  - 7) Lo scarico delle acque reflue dovrà essere provvisto inoltre di un idoneo impianto di dechlorazione.
  - 8) I requisiti strutturali, gestionali, tecnici ed igienico-sanitari delle piscine private ad uso collettivo devono essere conformi al Decreto Presidente Giunta Regionale Toscana 23/R/2010 attuativo della Legge Regionale Toscana n. 8/2006 e s.m.i.
  - 9) Ai sensi dell'art. 134, c.1, lett. m) della L.R. 65/2014, "le piscine nonché gli impianti sportivi incidenti sulle risorse essenziali del territorio" sono soggette alla presentazione di pratica di Permesso a Costruire; in caso diverso sono soggette a SCIA;
- b) CAMPI DA TENNIS:
- 1) I campi da tennis ad uso privato costituiscono pertinenza di residenze private ed attrezzature turistico-ricettive, anche di tipo agriturismo e come tali sono ammesse allorché non comportino variazione delle sistemazioni planoaltimetriche del piano di campagna originario, di scavo e di riporto in misura superiore a ml. 0,40 e delle relative opere (muri a secco, ciglionamenti), le superfici di gioco siano realizzate in materiali drenanti e coloriture assonanti con le cromie dominanti l'intorno e non vengano realizzati locali accessori.

- 2) I campi da tennis, da realizzarsi ad uso privato, sono ammissibili in tutte le zone del territorio comunale, salvo specifici divieti imposti dalle norme di pianificazione, alle seguenti condizioni:
    - deve essere dimostrata la relativa pertinenzialità, rispetto all'edificio principale;
    - in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate, deve essere garantito schermature acustiche effettive, attraverso alcuni dispositivi quali muri, alberature, fitte siepi, altre barriere;
  - 3) le strutture accessorie di servizio, quali docce, bagni, spogliatoi, dovranno essere realizzate con il solo recupero di strutture esistenti o nuova costruzione nel rispetto degli indici consentiti nelle singole zone omogenee;
    - ogni realizzazione deve rispettare il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25%;
    - a protezione del campo è ammessa la posa in opera di recinzioni in rete d' altezza massima ml 6,00;
- c) CANNE FUMARIE, IMPIANTI DI ASPIRAZIONE, FORNI E CALDAIE :
- 1) I gas ed i vapori prodotti dalla combustione devono essere allontanati dai locali mediante cappe e relative canne.
  - 2) Le canne di esalazione, impiegate per l'allontanamento di odori, vapori e fumi provenienti dagli impianti di cottura domestici, devono sempre essere convogliate al tetto ed i terminali di scarico devono risultare ad altezza superiore a m. 1 misurata fra la linea di falda e la stessa canna fumaria.
  - 3) Nel caso di sistemi con alimentazione a legna o altro combustibile solido (caminetti, stufe, caldaie ecc.) e per le cappe posizionate sui piani di cottura nelle attività di preparazione di alimenti, i terminali di scarico devono essere sempre convogliati al tetto e devono avere altezza non inferiore a m. 1 rispetto al tetto sulla quale si attestano nonché rispetto ai parapetti e al filo superiore delle aperture finestrate degli edifici circostanti nel raggio di m. 10.
  - 4) Esclusivamente nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove motivate esigenze costruttive non consentano la realizzazione della canna di aspirazione, potrà essere installato un sistema alternativo riconosciuto idoneo. Non potrà comunque essere utilizzato alcun sistema alternativo nel caso di caminetti e nel caso di impianti di cottura nelle attività di preparazione di alimenti.
  - 5) Le cappe delle cucine devono avere le canne impermeabili, di superficie liscia in materiale idoneo, a sezione circolare di diametro non inferiore a cm.10, e distare da ogni travatura in legno o da tavolame non meno di cm. 20 per prevenire il pericolo di incendio.
  - 6) E' vietato costruire canne fumarie o canne di aspirazione applicate alle pareti esterne dei muri prospicienti suolo pubblico o di uso pubblico né è permesso far uscire tubi per la eliminazione del fumo attraverso porte, finestre e simili.
  - 7) Esclusivamente nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove documentate ed accertate esigenze tecniche impediscono di installare canne fumarie o canne di esalazione in altra collocazione, su parere del competente ufficio tecnico comunale, dette condotte possono essere posizionate sulla facciata prospiciente il suolo pubblico o di uso pubblico.
  - 8) I fumaioli devono essere costruiti in materiale idoneo, essere ben assicurati alla copertura con robuste staffe ed avere aspetto decoroso ed intonato all'edificio del quale fanno parte.
  - 9) Alle emissioni di gas e vapori provenienti da impianti termici nonché a quelle derivanti da impianti per attività produttive si applicano le normative specifiche vigenti.
  - 10) Per ulteriori specifiche vedi art. 39 del Regolamento comunale di Igiene in Materia Edilizia ed Ambientale.
- d) VERANDE:
- 1) Le verande, così come definite dall'allegato "A" al presente regolamento, possono essere realizzate in ferro, alluminio, derivati plastici o legno, unicamente su prospetti di edifici già interessati dalla realizzazione di verande legittimate e quelle di nuova installazione sono ammissibili con caratteristiche dimensionali, tecniche, estetiche e con materiali identici a quelle preesistenti. In casi diversi è ammessa se consentita dalle norme di pianificazione urbanistica ed a condizione che costituisca valida soluzione architettonica.
  - 2) Negli immobili ad uso residenziale, sono realizzabili alle seguenti condizioni:
    - nel caso interessino aperture esterne dell'alloggio, camere, bagni, cucina, sala, sia garantito il rispetto delle norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
    - nel caso di edificio condominiale nell'ipotesi di prima installazione occorre il nulla-osta del condominio espresso nelle forme di Legge;
    - nel caso di edificio condominiale, nel caso di verande preesistenti legittimate, le nuovi installazioni devono essere effettuate con identici materiali e con identiche caratteristiche dimensionali, tecniche ed estetiche.
    - nel caso di installazione di veranda che comprenda la realizzazione anche parziale di copertura, è ammissibile a condizione che esista già una veranda legittimata con dette caratteristiche, sullo stesso prospetto.
- e) ARREDI DA GIARDINO

- 1) Gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto ivi comprese fontane e vasche ornamentali, non sono computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, dai fabbricati e dal filo stradale.
- 2) Sono compresi nella definizione piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 6,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc., realizzabili nel numero massimo di uno:
  - a) nelle pertinenze di ciascuna abitazione unifamiliare
  - b) nelle pertinenze di ciascuna unità immobiliare abitativa con accesso e pertinenza stessa indipendenti (case a schiera e simili);
  - c) nelle pertinenze comuni e condominiali dei fabbricati residenziali;
  - d) per ciascuna unità immobiliare di insediamento produttivo, avente proprio resede di pertinenza.



**es. di box da giardino**

- 3) Le pertinenze residenziali di cui sopra, dovranno comunque avere superficie minima di almeno mq. 80.
- 4) Possono essere dotate di piano di appoggio, in gettata di calcestruzzo anche pavimentata, rispettando il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% e comunque non superiore alla superficie del manufatto.
- 5) Le pertinenze delle unità immobiliari di insediamenti produttivi, dovranno comunque avere superficie non inferiore 200 mq.
- 6) L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere considerata ai fini della prevenzione del rischio idraulico. In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C.
- 7) I box, di norma non potranno essere collocati nella parte di resede antistante i fabbricati, verso gli spazi pubblici. Potranno essere ivi installati solo previo preventivo atto di assenso da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio, a seguito di comprovate motivazioni.

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 ordinarne la relativa rimozione a cura e spese del proprietario dell'immobile.

Si precisa che ai sensi dell'art. 137 comma 1) lett. a) punto 3 della L.R. 65/2014, gli arredi da giardino sono opere e manufatti privi di rilevanza edilizia. Corrispondono ad elementi accessori, con carattere funzionale e pertinenziale occorrenti per l'utilizzazione ed il godimento degli spazi aperti ed i giardini ad uso di residenze, attività commerciali, artigianali-industriali e pubblici esercizi.

**f) GAZEBO**

- 1) manufatto non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, destinato al ricovero di persone per le attività a cielo aperto, o complementare ad eventuali attività espositivo -commerciali di pertinenza di edifici a carattere residenziale, produttivo, o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi; esso è ammesso ove consentito dalle presenti norme e deve essere costituito da struttura verticale astiforme in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, con copertura in tela, canniccio, completamente aperta su tutti i lati e avente:
  - a) altezza al colmo non superiore a 3,50 ml;
  - b) superficie coperta non superiore a 20 mq.
- 2) Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 10% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

- 3) Possono essere dotate di piano di appoggio, in gettata di calcestruzzo anche pavimentata, rispettando il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% e comunque non superiore alla superficie del manufatto.
- 4) Nel caso di più unità immobiliari, previa accordo dei proprietari è possibile effettuare un unico locale.
- 5) Non è ammesso superare la sopraccitata superficie per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale. Relativamente agli insediamenti produttivi, sono ammessi gazebo nella proporzione massima del 10% della superficie coperta dell'insediamento produttivo, è comunque ammesso un gazebo per insediamento produttivo avente proprio resede. La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.
- 6) Per i pubblici esercizi o per attività a carattere ristorativo, è ammessa la realizzazione di gazebo con le caratteristiche di cui sopra, per una Superficie Coperta massima una-tantum di 30 mq, chiudibili stagionalmente (escluso da maggio a settembre) con pannelli o telonati traslucidi amovibili. Tali manufatti potranno essere realizzati anche in deroga alla distanza dalle strade, previo parere dell'Ente proprietario.
- 7) Si precisa che ai sensi dell'art. 137 comma 1) lett. a) punto 2 della L.R. 65/2014, i gazebo sono opere e manufatti privi di rilevanza edilizia.



**es. di GAZEBO**

#### g) PERGOLATO

- 1) Struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale, non computabile ai fini del volume, della superficie coperta, e della distanza dai confini e dai fabbricati, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali aventi la minima pendenza necessaria per l'arcatura (il 5 per mille max), in legno o con materiali idonei e adeguati all'ambiente di intervento, atta a consentire il sostegno del verde o piante rampicanti. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore al 50% e non essere impostati a quota superiore a ml. 2.50.
- 2) La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera, comunque per una superficie lorda massima di mq. 30.00 ad unità immobiliare e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.
- 3) È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.
- 4) Nel caso di più unità immobiliari, previa accordo dei proprietari è possibile effettuare un unico locale.
- 5) È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione. I pergolati potranno essere provvisoriamente coperti soltanto con incannicciati o teli retrattili amovibili.
- 6) E' comunque consentita l'installazione in copertura di pannelli solari.
- 7) In caso di diverso dimensionamento, la superficie dovrà essere computata nella verifica della S.C. Tali manufatti potranno essere realizzati anche in deroga alla distanza dalle strade, previo parere dell'Ente proprietario.
- 8) Può essere dotato di piano di appoggio, in gettata di calcestruzzo anche pavimentata, rispettando il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% e comunque non superiore alla superficie del manufatto.
- 9) Si precisa che ai sensi dell'art. 137 comma 1) lett. a) punto 1 della L.R. 65/2014, pergolati sono opere e manufatti privi di rilevanza edilizia.



**es. di PERGOLATO**

#### h) ARREDI PER POSTO AUTO

- 1) È una struttura di pertinenza di unità a carattere residenziale od in uso a locali espositivi, commerciali e pubblici esercizi, aperta su tutti i lati, a corredo dei posti auto.
- 2) Può avere chiusura indiretta dovuta alla sua ubicazione ove posta in aderenza all'edificio.
- 3) Deve avere superficie massima di mq. 25,00 per ogni unità immobiliare ed altezza massima misurata nel punto fisicamente più alto non superiore a ml. 2,60, atta alla copertura dei posti auto pertinenziali delle singole unità immobiliari, salvo maggiore altezza nei casi indicati in premessa.
- 4) La copertura dovrà essere con incannicciati o teli retrattili amovibili, ovvero con pannelli solari e di pendenza massima del 10%.
- 5) Può essere dotato di piano di appoggio, in gettata di calcestruzzo anche pavimentata, rispettando il rapporto minimo di permeabilità dei suoli pari al 25% e comunque non superiore alla superficie del manufatto.



**es. di ARREDO POSTO AUTO**

#### i) ALTRI ARREDI ESTERNI

- 1) *vasche ornamentali* entro e fuori terra per una superficie massima di mq. 10,00 ed una profondità di cm. 80,00;
- 2) *voliere* per il ricovero di piccoli volatili, di dimensione non superiore a mq. 3,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20;
- 3) *recinti per cani* in pali in legno e rete a maglia sciolta, di altezza non superiore a ml 1,80, per il cane, con relativa cuccia fino alla superficie massima recintata prevista dalle specifiche normative in materia;
- 4) *recinti per ricovero di animali da cortile per uso famiglia*, in pali in legno e rete a maglia sciolta, di altezza non superiore a ml 1,80, nelle dimensioni strettamente necessarie, fatto salvo il rispetto di norme igienico-sanitarie
- 5) *barbecue*: salvo diverso accordo tra confinanti, i barbecue fissi debbono essere posti a distanza non inferiore di ml. 6.00 da qualsiasi apertura (veduta) preesistente, misurata in orizzontale a raggio dal centro della canna fumaria o del lato più vicino della griglia in caso di barbecue aperti. Per ulteriori specifiche vedi art. 35 del Regolamento comunale di Igiene in Materia Edilizia ed Ambientale.
- 6) *pozzi* per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprassuolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore, sono interventi privi di rilevanza urbanistico-edilizia così come definiti dall'art. 137 comma 1) lettera e) punto 4, della L.R. 65/2014. Non possono

essere realizzati nelle aree individuate dalle carte della vulnerabilità della falda e delle risorse sfruttate per usi idro-potabili pubblici e nelle aree destinate a protezione idraulica. In zone soggette a Vincolo Idrogeologico di cui alla L.R. 39/2000 e s.m.i., dovrà essere presentata apposita dichiarazione ai sensi dell'art. 100 comma 6) del D.P.G.R. 48/R/2003 (regolamento Forestale della Toscana).

- 7) *altri manufatti di arredo* delle aree pertinenziali degli edifici privi di rilevanza urbanistico-edilizia. Rientrano in tale categoria di manufatti gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità quali, a titolo meramente esemplificativo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere e fioriere, purché consoni al contesto edificato. Non sono comunque ammessi sculture o ornamenti figurativi sulle recinzioni, sui prospetti e sui resedi visibili da spazi pubblici.
- 8) I suddetti manufatti quando hanno le caratteristiche stabilite dall'art. 137 della L.R. 65/2014, sono da considerarsi giuridicamente privi di rilevanza edilizia.

#### **TITOLO IV° - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

##### **Art. 197 (REC) - Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo delle trasformazioni e usi del territorio**

- 1) Ai sensi e per gli effetti della normativa in materia di carattere sovraordinato nazionale e regionale, l'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi e provvede all'accertamento delle violazioni riscontrate.
- 2) L'Amministrazione, a tal fine, si avvale del servizio Polizia Municipale, coadiuvato, ove necessario, dal personale tecnico dei competenti servizi tecnici comunali.
- 3) Se ritenuto necessario o opportuno, possono essere disposti in ogni momento delle verifiche a prescindere dalla presentazione di istanze/comunicazioni/dichiarazioni/segnalazioni di nuovi interventi edilizi. I servizi competenti effettueranno gli accertamenti relativi all'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ed espletteranno le procedure stabilite dalle vigenti normative di legge in materia.

##### **Art. 198 (REC) - Vigilanza durante l'esecuzione dei lavori**

Al fine di assicurare la rispondenza dell'attività urbanistico-edilizia ai titoli abilitativi, siano essi formati per provvedimento espresso o per autocertificazione, l'Amministrazione attraverso i servizi competenti procede, ove ritenuto necessario o opportuno, alla verifica dei lavori in corso, mediante effettuando sopralluoghi.

##### **Art. 199 (REC) - Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari**

- 1) Le attività in contrasto con le presenti disposizioni sono soggette alle sanzioni previste dalla legislazione vigente.
- 2) In via ordinaria si applica la disciplina prevista dalla L. n° 689/1981 con particolare riferimento all'art. 16, che stabilisce che si applica il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, o, se più favorevole, al doppio del minimo della sanzione edittale, da corrispondersi entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione.
- 3) Le sanzioni possono essere ingiunte dagli organi di vigilanza o dal Servizio Sportello Unico Edilizia, su segnalazione degli stessi organi di vigilanza. Le disposizioni del presente articolo, fanno salve sanzioni previste specificatamente dai singoli articoli del presente Regolamento o sanzioni relative ad altri profili, previste da altre normative di settore caratterizzate da specialità

#### **TITOLO V° - NORME TRANSITORIE - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

##### **Art. 200 (REC) - Generalità**

Il presente Regolamento Edilizio, è soggetto a periodico aggiornamento, ed a tal fine sono ammesse in ogni tempo, da parte dei cittadini, professionisti, Ordini e Collegi professionali ed organismi rappresentativi di Associazioni di categoria, sindacali, ecc., osservazioni e/o proposte motivate di modifica. Eventuali modifiche dovute a mero errore materiale, o ad aggiornamenti a Leggi e richiami successivi alla approvazione, non incidenti sulle prescrizioni e disposizioni del presente Regolamento, potranno essere direttamente effettuate con determina del Responsabile dell'Ufficio.

### **Art. 201 (REC) - Disposizioni transitorie**

- 1) Il presente Regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione definitiva, verrà depositato nella Segreteria Comunale per 30 (trenta) giorni consecutivi per una libera visione al pubblico ed entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza dei termini di pubblicazione.
- 2) Le definizioni e i parametri contenuti nel presente Regolamento (all. A-B-C) si applicano agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica e loro varianti generali, adottati successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo Regolamento, fermo restando quanto previsto al successivo comma 3, lettera b). Fino a tale data restano in vigore le definizioni ed i parametri di cui al Regolamento Edilizio approvato con Delibera C.C. n. 63 del 28/11/2017.
- 3) Il presente Regolamento, relativamente alle definizioni e parametri contenuti nel presente Regolamento (all. A-B-C), non si applica :
  - a) alle varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, diverse da quelle generali;
  - b) ai Piani Attuativi e ai Progetti Unitari Convenzionati, nonché alle relative varianti, approvati prima dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente Regolamento;
  - c) alle istanze di Permesso di Costruire, alle SCIA, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 143 della L.R. 65/2014, e alle Comunicazioni di Inizio Lavori che siano già state presentate al momento dell'adeguamento dello strumento di pianificazione urbanistica, o di sua variante generale, al presente regolamento.
- 4) Il presente Regolamento non si applica altresì:
  - a) nelle more di quanto previsto al precedente comma 3), alle pratiche edilizie presentate prima della sua entrata in vigore, per le parti diverse dalle definizioni e parametri (all. A-B-C).
- 5) Resta ferma la definizione di "Superficie Utile Lorda" contenuta nell'articolo 2, comma 1, lettera b), della legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) limitatamente agli interventi posti in essere in forza della medesima.
- 6) Le disposizioni contenute nel presente Regolamento, sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive sopravvenute nuove disposizioni di Legge di natura sovraordinata.

## ALLEGATO "A" AL REGOLAMENTO EDILIZIO PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### 1) **Indice insediativo residenziale**

1) Si definisce "indice insediativo residenziale" (**IR**) il parametro che esprime il quantitativo di superficie edificabile (o edificata) (SE), oppure di volume edificabile (o edificato) (VE), convenzionalmente attribuito dagli strumenti comunali di pianificazione territoriale o urbanistica a ciascun abitante insediato o insediabile, nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.

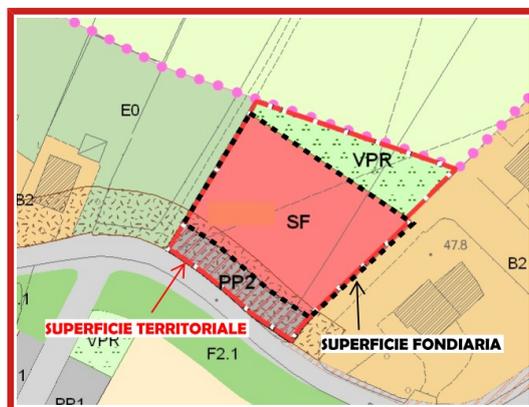
2) In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR), costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

3) Per standard urbanistici, ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

### 2) **Superficie Territoriale**

1) Si definisce "superficie territoriale" (**ST**) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

2) La misura e l'ubicazione delle superfici fondiarie (SF), destinate agli interventi privati, e delle aree per dotazioni territoriali (DT) che compongono la superficie territoriale (ST) è definita dagli strumenti urbanistici comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo, o del progetto unitario convenzionato o della convenzione riferita agli interventi di cui all'articolo 28-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.



### 3) **Superficie Fondiaria**

1) Si definisce "superficie fondiaria" (**SF**) la superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.

2) La superficie fondiaria (SF) comprende l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, nonché eventuali lotti ad uso privato ancorché privi di capacità edificatoria.

3) Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono stabilire la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali interrati o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (SF) del lotto urbanistico di riferimento. Nel computo di tale proporzione sono compresi tutti i manufatti interrati o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini, fatta eccezione per scale esterne e rampe a cielo libero.

### 4) **Dotazioni Territoriali**

1) Si definiscono "dotazioni territoriali" (**DT**) le infrastrutture, i servizi, le attrezzature, gli spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento comunale di pianificazione urbanistica.

2) Le aree destinate alle dotazioni territoriali corrispondono alla superficie territoriale (ST) al netto della superficie fondiaria (SF). Esse rappresentano la porzione della superficie territoriale (ST) destinata dallo strumento urbanistico comunale alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche, comprendente le aree di proprietà pubblica, o

comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

#### **5) Indice di edificabilità Territoriale**

1) Si definisce "indice di edificabilità territoriale" (**IT**) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

2) L'indice di edificabilità territoriale (IT) si esprime in metri quadrati di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie territoriale (ST).

#### **6) Indice di edificabilità Fondiaria**

1) Si definisce "indice di edificabilità fondiaria" (**IF**) la quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente.

2) L'indice di edificabilità fondiaria (IF) si esprime in metri quadri di superficie edificabile (o edificata) (SE) o in metri cubi di volume edificabile (o edificato) (VE) per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF).

#### **7) Superficie Totale**

1) Si definisce "superficie totale" (**STot**) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

2) Nel computo della superficie totale (STot) sono compresi gli elementi verticali esterni (quali pareti o delimitazioni perimetrali, pilastri, setti portanti), eventuali bow-window, ballatoi chiusi, spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, portici o porticati, nonché elementi edilizi praticabili aperti comunque denominati posti in aggetto all'edificio.

3) Non concorrono al calcolo della superficie totale (STot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

#### **8) Superficie Lorda**

1) Si definisce "superficie lorda" (**SL**) la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

2) La superficie lorda (SL) corrisponde alla superficie totale (STot) misurata al netto delle superfici accessorie (SA) ( $SL = STot - SA$ )

#### **9) Superficie Edificabile (o edificata)**

1) Si definisce "superficie edificabile (o edificata)" (**SE**) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.

2) La superficie edificabile comprende:

a) la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);

b) la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

b.1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;

b.2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;

b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

b.4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le

porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;

b.5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;

b.6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;

b.7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dagli strumenti comunali di pianificazione: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrato o prevalentemente interrato e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. ;

b.8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:

b.8.1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;

b.8.2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;

b.8.3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;

b.10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.

b.11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.

**3) Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):**

a) tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;

b) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

c) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:

c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;

c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;

c.3) le serre solari;

d) tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA).

4. La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della L.R. 65/2014.

#### **10) Superficie calpestabile**

Si definisce "superficie calpestabile" (**SCal**) la superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) ( $SCal = SU + SA$ ).

#### **11) Superficie utile**

1) si definisce "superficie utile" (**SU**), nel rispetto della definizione di "superficie utile abitabile" (Su) di cui all'articolo 3 del D.M.LL.PP. 10/05/1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

2) La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli.

3) Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:

a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;

b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;

c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

d) volumi tecnici;

e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della L.R. 65/2014.

4) La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della L.R. 65/2014.

#### **12) Superficie Accessoria**

1) Si definisce "superficie accessoria" (**SA**), nel rispetto della definizione di "superficie non residenziale destinata a servizi e accessori" (Snr) di cui all'articolo 2 del D.M.LL.PP. 10 maggio 1977, n. 801, la superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

2) La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ( $SA = SCal - SU$ ).

3) Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:

a) spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;

b) verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);

- c) vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
  - d) cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
  - e) vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
  - f) vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
  - g) autorimesse singole pertinenziali;
  - h) tettoie pertinenziali;
  - i) serre solari.
- 4) Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:
- a) autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
  - b) androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
  - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;
  - d) portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.
- 5) Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):
- a) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
  - b) intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
  - c) palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
  - d) volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);
  - e) opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della L.R. 65/2014.
- 6) La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della L.R. 65/2014.

### **13) Superficie complessiva**

- 1) Si definisce "superficie complessiva" (**SCom**), nel rispetto della definizione di "superficie complessiva" (Sc) di cui all'articolo 2 del D.M.LL.PP. 10/05/1977, N. 801, LA SOMMA DELLA SUPERFICIE UTILE E DEL 60% DELLA SUPERFICIE ACCESSORIA (SCom = SU + 60% SA).
- 2) La superficie complessiva (SCom), espressa in metri quadrati, costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione di cui all'articolo 185 della L.R. 65/2014.

### **14) Superficie Coperta**

- 1) Si definisce "superficie coperta" (**SC**) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50.
- 2) Sono compresi nel computo della superficie coperta (SC) le logge o loggiati, i portici o porticati, nonché tutti gli elementi edilizi, quali balconi, ballatoi, tettoie, sporti di gronda, pensiline e simili, aventi aggetto superiore a ml 1,50 rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio.
- 3) Sono esclusi dal computo della superficie coperta (SC):
  - a) i balconi, i ballatoi, gli sporti di gronda, le pensiline a sbalzo e gli elementi edilizi consimili aventi aggetto dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio non superiore a ml 1,50;
  - b) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
  - c) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
  - d) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui all'articolo 137 della L.R. 65/2014.
- 4) Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (SC), quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali

e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

5) Non determina incremento di superficie coperta (SC) l'eventuale installazione sui balconi di superfici vetrate o elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, per la realizzazione di verande o di serre solari.

6) Gli ingombri planimetrici sul terreno delle scale di cui al comma 3, lettere b) e c), rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

#### **15) Indice di Copertura**

1) Si definisce "indice di copertura" (**IC**) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF).

#### **16) Altezza del Fronte**

1) Si definisce "altezza del fronte" (**HF**) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:

a) in alto, all'intersezione del prolungamento dell'intradosso del solaio di copertura, con il filo murario esterno dell'edificio, se di tipo tradizionale, o all'intradosso del solaio di copertura se trattasi di copertura a terrazza. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;

b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato se più bassa, posto in aderenza all'edificio.

2) All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

3) Sulle vie o terreni in pendenza o nel caso di facciate composte da corpi di varia altezza o di edifici contigui, l'altezza del fronte (HF) è sempre quella del punto di facciata più alto, misurata come sopra. In caso di tetto ad unica falda l'altezza è da considerarsi quella media tra la gronda e il colmo, misurate come al precedente punto 1).

4) Per gli edifici produttivi o di altro tipo con copertura piana, l'altezza massima è misurata comprendendo le eventuali cartelle di gronda. Tale regola non è da considerarsi nelle coperture a terrazza di edifici residenziali ove realizzabili.

5) In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata la linea di riferimento per il computo dell'altezza del fronte (HF) è quella non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

6) All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

7) Fatte salve diverse specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici comunali, non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

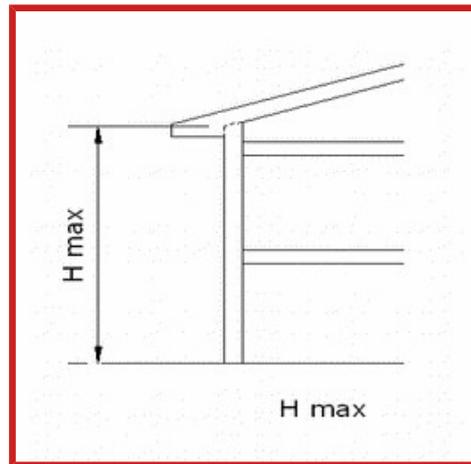
a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;

b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

8) Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

9) Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.



### 17) Altezza dell'edificio

Si definisce "altezza dell'edificio" (**HMax**) l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

### 18) Altezza Utile

1) Si definisce "altezza utile" (**HU**) l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

2) Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

3) Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

4) Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

### 19) Altezza Lorda

Si definisce "altezza lorda" (**HL**) la differenza fra la quota del piano finito di calpestio di ciascun piano e la quota del piano finito di calpestio del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza dal piano finito di calpestio fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

### 20) Numero dei Piani

1) Si definisce "numero dei piani" (**NP**) il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

2) Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL).

3) Sono esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria (SA).

4) Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono dettare specifiche disposizioni al fine di limitare il numero di piani dell'edificio, in riferimento alla porzione fuori terra dello stesso.

### 21) Volume Totale o volumetria complessiva

1) Si definisce "volume totale o volumetria complessiva" (**VTot**) il volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (STot) di ciascun piano per la relativa altezza lorda (HL).

2) Ai fini del calcolo del volume totale (Vtot) non sono computate le superfici di terrazze o elementi edilizi aperti praticabili posti in aggetto all'edificio. Concorrono invece al calcolo del volume totale le verande.

3) Non concorrono al calcolo del volume totale (Vtot) tutti i maggiori spessori delle pareti esterne finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali,

nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

4) Ai fini del calcolo del volume totale (VTot) si considera, per l'ultimo piano dell'edificio, l'altezza che intercorre tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della copertura, comunque configurata.

5) Gli strumenti comunali di pianificazione urbanistica possono prescrivere soglie dimensionali massime di volume totale per la porzione non interrata dell'edificio.

## **22) Volume edificabile (o edificato)**

1) Si definisce "volume edificabile (o edificato)" (**VE**) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

2) Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE).

3) Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

4) All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume edificabile (o edificato) (VE) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di

5) Sono esclusi dal computo del volume edificabile (o edificato) (VE) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

6) Il volume edificabile (o edificato) (VE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Il volume edificabile (o edificato) (VE) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della L.R. 65/2014.

## **23) Volume Virtuale**

1) Si definisce "volume virtuale" (**VV**) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (SC) dell'edificio o la superficie edificabile (o edificata) (SE) dell'unità immobiliare per la relativa altezza virtuale.

2) Ai fini del computo del volume virtuale (VV) si assume:

a) la superficie coperta (SC) se il volume virtuale è calcolato con riferimento all'intero edificio;

b) la superficie edificabile (o edificata) (SE) se il volume virtuale è calcolato con riferimento alla singola unità immobiliare.

3) L'altezza virtuale rappresenta la misura convenzionale di altezza dell'edificio o dell'unità immobiliare fissata nella misura di:

A) ml 3,50 per le seguenti categorie funzionali: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/2014 o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;

b) ml 3,00 per le altre categorie funzionali e per le destinazioni d'uso ad esse assimilate dalla disciplina o dagli strumenti di cui alla lettera a).

4) Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio è individuata con riferimento alla categoria funzionale o destinazione d'uso prevalente.

5) Ai fini del computo del volume virtuale dell'edificio si assume come altezza di riferimento la minore tra l'altezza virtuale dell'edificio e l'altezza dell'edificio (HMax) medesimo.

6) Il volume virtuale dell'edificio può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi comportanti demolizione e ricostruzione, parziale o totale, oppure di interventi di ristrutturazione urbanistica.

7) Il volume virtuale dell'unità immobiliare può essere utilizzato dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica come parametro di riferimento:

a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio nonché alle altre attività e destinazioni d'uso ad essi assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/2014, limitatamente ai casi in cui l'altezza virtuale risulti inferiore all'altezza utile (HU). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita;

B) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della L.R. 65/2014, limitatamente a specifiche fattispecie, categorie funzionali o destinazioni d'uso individuate dal comune per le quali l'utilizzo del volume edificabile (o edificato) (ve) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all'incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall'intervento o dal mutamento della destinazione d'uso.

#### **24) Superficie permeabile**

1) Si definisce "superficie permeabile" (**SP**) la porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

2) La superficie permeabile (SP) comprende le pavimentazioni prefabbricate posate su massciata, sabbia o terra, prive di giunti stuccati o cementati, nonché ogni altra pavimentazione che garantisca la permeabilità all'acqua, a condizione che:

a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili;

b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

#### **25) Indice di Permeabilità**

1) Si definisce "indice di permeabilità" (**IPT/IPF**) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria).

2) Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).

3) Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità fondiaria, può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile (SP) oppure ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4) I sistemi di auto-contenimento o di ritenzione temporanea 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 (SP) 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.

5) Le superfici carrabili pavimentate dovranno essere limitate al solo spazio di parcheggio (posto auto più spazio di manovra). I marciapiedi impermeabilizzati dovranno avere larghezza massima di ml. 1.20, ovvero di ml. 1.50 ove condominiali, salvi gli spazi di manovra di cui al D.M. 236/89 (superamento barriere architettoniche). Gli scannafossi dovranno avere larghezza massima comprensiva del muro esterno di ml. 1.00.

6) Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando la quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle presenti norme la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali (escluso asfaltature anche se drenanti), poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. La superficie permeabile deve essere garantita, oltre che per le nuove costruzioni, anche per gli interventi di ampliamento. In caso di ristrutturazione o sopraelevazione e comunque per ogni intervento di sistemazione esterna, le superfici permeabili dovranno rimanere invariate, se già inferiori al minimo previsto.

7) Gli altri spazi carrabili o pedonali dovranno essere realizzati con materiali permeabili. In particolare per gli spazi di sosta e manovra interni alle recinzioni (ad eccezione delle rampe di collegamento agli interrati e seminterrati) dovranno essere utilizzati sistemi che garantiscano il massimo della permeabilità (green-pav, prato armato) o con pavimentazioni in masselli autobloccanti aventi un grado di drenaggio pari o superiore a 36 litri/mq/minuto, valore da dimostrare previo presentazione di idonea documentazione tecnica e particolari costruttivi, fermo restando la parte minima del 25% a superficie totalmente permeabile.

8) In caso di ristrutturazione o ampliamento con aumento di unità immobiliari, dovranno previste sistemazioni a verde e superfici non impermeabili come sopra, anche previo demolizione di superfici esistenti non a norma, salvo comprovata impossibilità per carenza di spazi o impossibilità di natura tecnica.

9) In caso di interventi di manutenzione straordinaria agli spazi esterni, non potrà essere aumentata la superficie impermeabile preesistente.

**ALLEGATO "B" AL REGOLAMENTO EDILIZIO**  
**DEFINIZIONI TECNICHE DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI**  
**URBANISTICO-EDILIZI**

**1) Complesso edilizio**

Si definisce "complesso edilizio" un insieme di edifici, pertinenze e parti di uso comune, caratterizzato da autonomia funzionale.

**2) Edificio (o fabbricato)**

Si definisce "edificio (o fabbricato)" una costruzione stabile, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

**3) Edificio unifamiliare**

1) Si definisce "edificio unifamiliare" un edificio costituito da un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente e strutturalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

2) Ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di cui all'articolo 188, comma 2, lettera b), della L.R. 65/2014 si considerano, salvo diverse disposizioni del regolamento edilizio comunale, gli edifici unifamiliari aventi superficie complessiva (SCom) pari o inferiore a mq 105, e che mantengano la loro indipendenza strutturale e funzionale anche nella configurazione modificata dall'intervento edilizio.

**4) Unità immobiliare**

1) Si definisce "unità immobiliare" un insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità

2) Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

**5) Organismo edilizio**

Si definisce "organismo edilizio" l'unità immobiliare, o l'edificio, oppure il complesso edilizio, interessato dall'intervento urbanistico-edilizio e/o dal mutamento della destinazione d'uso.

**6) Pertinenza**

Si definisce "pertinenza" un'opera o manufatto edilizio legato da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

**7) Involucro edilizio**

1) Si definisce "involucro edilizio" la figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio o manufatto edilizio, comprese eventuali porzioni interrato, di qualsiasi destinazione e consistenza.

2) L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali dell'edificio o manufatto edilizio, al lordo di eventuali bow-window e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

3) Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio dell'edificio:

a) le logge o loggiati, i portici o porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;

b) i ballatoi aperti, i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;

c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;

d) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;

e) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotopologico e strutturale;

f) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative

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

## **8) Sagoma**

1) Si definisce "sagoma" la conformazione planovolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio o il manufatto edilizio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml 1,50.

2) La sagoma è delimitata: nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata; nelle parti laterali dal profilo perimetrale esterno fuori terra dell'edificio o manufatto edilizio, con esclusione di elementi edilizi aperti con aggetto pari o inferiore a ml 1,50; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio o manufatto.

3) Non concorrono alla determinazione della sagoma:

a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;

b) gli elementi edilizi aperti comunque denominati - quali ballatoi, balconi, aggetti ornamentali, sporti di gronda, pensiline ed altre coperture a sbalzo - il cui aggetto, misurato dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali, al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o loggiati, risulti pari o inferiore a ml 1,50;

c) le tettoie o le scale esterne di sicurezza poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;

d) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale;

e) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne determinato dall'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile, e comunque tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

4) Non costituiscono modifiche della sagoma:

a) le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;

b) la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi aperti già compresi nella sagoma dell'edificio, quali una loggia, un portico, un balcone con aggetto superiore a ml 1,50, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare che sia parte integrante del fabbricato principale dal punto di vista strutturale o morfotipologico.

## **9) Lotto urbanistico di riferimento**

1) Si definisce "lotto urbanistico di riferimento" la porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti comunali di pianificazione urbanistica.

2) Il lotto urbanistico di riferimento comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

3) Ai fini dell'individuazione del lotto urbanistico di riferimento assumono rilevanza elementi quali:

a) la destinazione dei suoli definita dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica;

b) per gli edifici di recente origine, la porzione di superficie fondiaria (SF) originariamente presa a riferimento per l'edificazione e per il calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, quale risulta da atti abilitativi di natura urbanistico-edilizia;

c) per gli edifici di origine non recente, la posizione catastale del fabbricato alla data di adozione dello strumento urbanistico, oppure, in mancanza, quella desumibile dal catasto d'impianto o dalla documentazione maggiormente risalente nel tempo tra quella disponibile.

## **10) Sedime**

- 1) Si definisce "sedime" l'impronta a terra dell'edificio o del manufatto edilizio, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- 2) L'area di sedime dell'edificio o manufatto edilizio è delimitata dal perimetro della sagoma del primo piano fuori terra, ossia dal filo esterno delle pareti o delimitazioni perimetrali dell'edificio o manufatto edilizio, al lordo di spazi praticabili aperti quali portici o porticati.
- 3) Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:
  - a) il maggiore spessore delle pareti perimetrali esterne conseguito attraverso l'applicazione di strati isolanti termici, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;
  - b) gli elementi edilizi, quali tettoie, volumi tecnici o scale esterne di sicurezza, posti in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonomi dal punto di vista morfotipologico o strutturale, e come tali aventi sagoma distinta.

## **11) Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

- 1) Si definiscono "dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale" i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamenti della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali.
- 2) La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale è definita dall'articolo 41-sexies, Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

## **12) Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

- 1) Si definiscono "dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione" i quantitativi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali o di altre attività ad essi assimilate dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni approvata dal comune ai sensi dell'articolo 98 della L.R. 65/2014.
- 2) La misura minima delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione è definita ai sensi della L.R. 7 febbraio 2005 n. 28 (Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) e relativo regolamento di attuazione, con riferimento alle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali, oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

## **13) Dotazioni di parcheggio pubblico**

- 1) Si definiscono "dotazioni di parcheggio pubblico" i quantitativi di aree per parcheggi pubblici o ad uso pubblico, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi e localizzarsi in sede di formazione degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, oppure, salva diversa disposizione dei medesimi, in sede di formazione dei piani attuativi o dei progetti unitari convenzionati in essi previsti.
- 2) La misura minima delle dotazioni di parcheggio pubblico è definita dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della Legge 6 agosto 1967, n. 765), oppure, se superiore, da specifiche disposizioni contenute in strumenti, atti o norme regolamentari comunali.

## **14) Distanze**

- 1) Si definisce "distanza" la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.
- 2) Il riferimento alla sagoma ai fini del rispetto delle distanze prescritte rileva ai soli fini edilizi ed urbanistici.
- 3) Per le disposizioni relative alle distanze si rimanda alla PARTE SECONDA - TITOLO III – CAPO I - SEZIONE 2 (DISTANZE MINIME FRA EDIFICI E DAI CONFINI) ed ai seguenti articoli del presente Regolamento:-
  - Art. 42 (REC) - Generalità
  - Art. 43 (REC) - Distanza dai limiti di confine di proprietà
  - Art. 44 (REC) - Distanza dai limiti del lotto urbanistico
  - Art. 45 (REC) - Distanza fra i fabbricati
  - Art. 46 (REC) - Distanza dalle strade

## **15) Carico urbanistico**

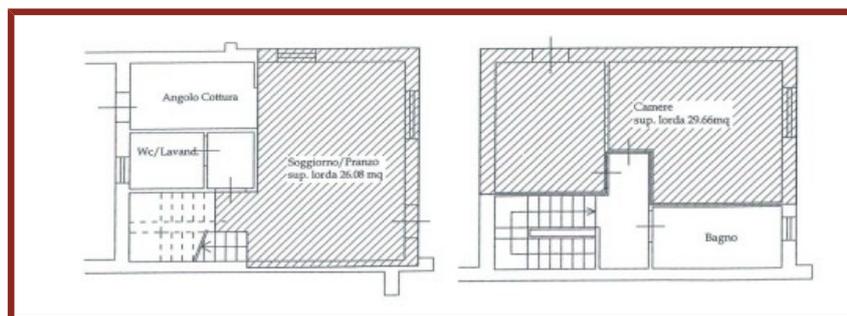
- 1) Si definisce "carico urbanistico" il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono

variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

2) Si determina sempre un incremento del carico urbanistico nei seguenti casi:

- a) interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, oppure addizioni volumetriche agli edifici esistenti, come definiti dalle norme regionali, ove comportanti incremento del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili, oppure reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- b) interventi comunque denominati dai quali derivi incremento del numero di unità immobiliari, anche in assenza di contestuale mutamento della destinazione d'uso;
- c) interventi comunque denominati dai quali derivi un aumento della superficie utile (SU) degli organismi edilizi;
- d) mutamenti della destinazione d'uso di organismi edilizi esistenti, ove comportanti il reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggi per la sosta stanziale o di relazione;
- e) incremento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.

3) In caso di nuovo insediamento residenziale, cambio di destinazione, o in caso di aumento di unità immobiliari, dovrà essere verificato l' **Indice di affollamento (Ia)** e cioè la cubatura lorda minima dei vani abitabili. Fanno eccezione le superfici previste dal D.M. 7 luglio 1975 per i locali monostanza. In tutti gli altri casi l'indice di affollamento non dovrà essere inferiore a 54 mc./abitante lordi. Il calcolo degli abitanti insediabili è determinato dal parametro dei vani ad uso di camera, calcolati in base al D.M. 1975. Per i vani non destinati ad uso strettamente accessorio (quali studio, mansarda e similari) si dovrà considerare il parametro di 1 abitante a vano e un indice di affollamento minimo di 27 mc./abitante.



**es. di verifica grafica *Indice di affollamento***

## ALLEGATO "C" AL REGOLAMENTO EDILIZIO ELEMENTI COSTITUTIVI O DI CORREDO DELLE COSTRUZIONI

### 1) **Abbaino**

- 1) Si definisce "abbaino" un elemento edilizio appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. La realizzazione di tali manufatti è consentita per una dimensione massima di ml. 1.20 di larghezza e ml. 0,80 di altezza, con copertura contro-pendenza con manto dello stesso tipo dell'esistente.
- 2) Le aperture collocate nell'abbaino possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico-sanitari di locali e spazi sottotetto.
- 3) Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contro-pendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

### 2) **Balcone**

- 1) Si definisce "balcone" un elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto rispetto al filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- 2) Il balcone si configura come elemento edilizio privo di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.
- 3) Ove aggettante per più di ml 1,50 dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne, il balcone concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.



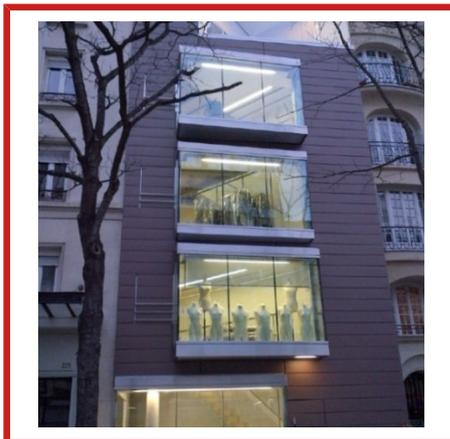
### 3) **Ballatoio**

- 1) Si definisce "ballatoio" un elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione dell'accesso a più unità immobiliari, munito di ringhiera o parapetto.
- 2) Il ballatoio può essere compreso entro il filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio o posto in aggetto alle medesime. Ove aggettante per più di ml 1,50 dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio, ancorché configurato come spazio aperto delimitato da semplice ringhiera o parapetto, il ballatoio concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.
- 3) Se provvisto di tamponamenti esterni, il ballatoio concorre alla determinazione dell'involucro edilizio.



#### 4) **Bow-window**

Si definisce "bow-window" la porzione finestrata di un locale, anche con sviluppo su più piani, sporgente dal filo delle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio.



#### 5) **Cantine (o scantinati)**

1) Si definiscono "cantine (o scantinati)" i locali accessori, interrati o prevalentemente interrati, generalmente adibiti ad uso di ricovero o ripostiglio di oggetti, merci o materiali, e comunque sprovvisti di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone.

#### 6) **Copertura**

1) Si definisce "copertura" la delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. Essa è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche ulteriori elementi di finitura eventualmente interposti tra i medesimi quali gli strati di coibentazione e di impermeabilizzazione.

2) La copertura assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

#### 7) **Intercapedini**

1) Si definiscono "intercapedini" gli spazi variamente configurati - delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti - aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti, la cui accessibilità è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione.

2) Sono da considerarsi intercapedini spazi quali, ad esempio, scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

#### 8) **Intradosso**

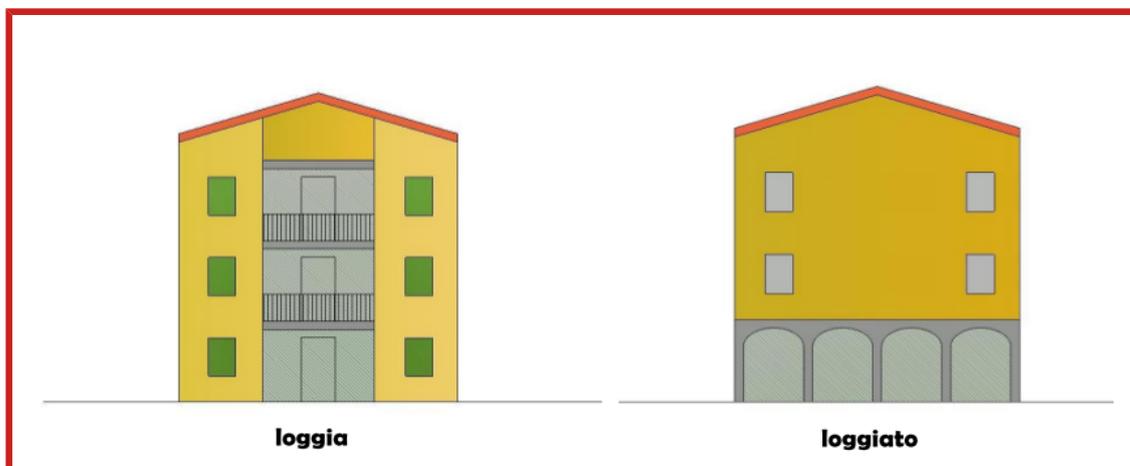
1) Si definisce "intradosso" il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80.

2) Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.



### 9) Loggia/loggiato

- 1) Si definisce "loggia / loggiato" un elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte lungo il perimetro esterno dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.
- 2) Le logge o loggiati possono essere intervallati da pilastri o colonne.
- 3) Le logge o loggiati, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.



### 10) Parti condominiali o di uso comune

Si definiscono "parti condominiali o di uso comune" i locali o gli spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari quali, ad esempio, portici o porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

### 11) Pensilina

Si definisce "pensilina" un elemento edilizio accessorio di copertura posto in aggetto alle pareti o delimitazioni perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.



### 12) Piano o locale fuori terra

Si definisce "piano o locale fuori terra" un piano o locale dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

### 13) Piano o locale seminterrato

1) Si definisce "piano o locale seminterrato" un piano o locale di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio e il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova ad una quota superiore rispetto al terreno, al marciapiede o alla pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

2) Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati il cui volume totale (VTot), misurato al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocato al di sotto della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

#### **14) Piano o locale interrato**

1) Si definisce "piano o locale interrato" un piano o locale di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore rispetto a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio.

2) Ai fini della individuazione dei piani o locali interrati, non rileva la presenza puntuale di manufatti quali scale esterne o rampe aventi le dimensioni minime necessarie a consentire l'accesso a tali piani o locali.

3) In caso di manufatti isolati, oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo.

#### **15) Portico / porticato**

1) Si definisce "portico / porticato" un elemento edilizio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso degli edifici, intervallato da colonne o pilastri, aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio o verso spazi pertinenziali interni.

2) Il portico o porticato può costituire talora spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico.

3) Non fanno parte del portico o porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi.

4) Il portico o porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.



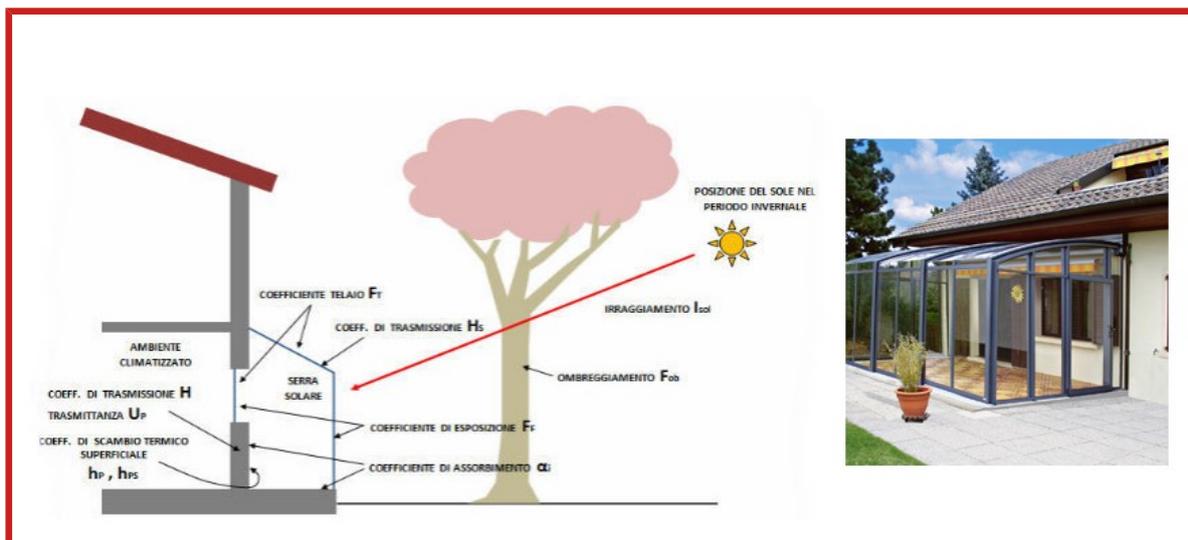
#### **16) Serra solare**

1) Si definisce "serra solare" un elemento di architettura bioclimatica finalizzato ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

2) La serra solare deve avere caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande. Essa non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone e deve essere priva dei requisiti e delle dotazioni atti a consentire tale permanenza, compresi gli impianti di climatizzazione artificiale.

3) La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale.

4) La serra solare concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.



### 17) Soppalco

- 1) Si definisce "soppalco" una partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso di idonea altezza, avente almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato.
- 2) Con la realizzazione del soppalco viene a determinarsi, secondo i casi, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile (SU), oppure di superficie accessoria (SA).
- 3) Per ulteriori specifiche vedi artt. 94 e 113 comma 21) del Regolamento comunale di Igiene in Materia Edilizia ed Ambientale.



### 18) Sottotetto

- 1) Si definisce "sottotetto" lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- 2) Il sottotetto è utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti.
- 3) Gli spazi sottotetto non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

### 19) Terrazza

- 1) Si definisce "terrazza" un elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni di un'unità immobiliare, o da parti condominiali o di uso comune.
- 2) Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.



**lastrico solare**



**terrazzo a tasca**

## 20) Tettoia

- 1) Si definisce "tettoia" un elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibito ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- 2) La tettoia deve essere totalmente o prevalentemente priva di tamponamenti esterni.
- 3) La tettoia può essere:
  - a) libera su tutti i lati;
  - b) libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.
- 4) La tettoia di cui al comma 3 lettera b), ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico o strutturale, costituisce fattispecie distinta dal portico (o porticato). La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.



## 21) Veranda

- 1) Si definisce "veranda" un locale o spazio praticabile coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- 2) La veranda può essere ricavata delimitando, in tutto o in parte, spazi accessori ad uso privato (quali una loggia, un portico, un balcone, una terrazza, una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare), oppure realizzando ex novo spazi aventi le medesime caratteristiche.
- 3) L'installazione di superfici vetrate o elementi trasparenti per la realizzazione della veranda costituisce modifica dell'involucro edilizio. Tale installazione rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio nei soli casi in cui la veranda non sia ricavata delimitando in tutto o in parte spazi aperti già compresi nella sagoma del medesimo (ad esempio una loggia, un portico, un balcone con aggetto superiore a ml 1,50).



## 22) Volume tecnico

- 1) Si definiscono "volumi tecnici" i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).
- 2) I volumi tecnici hanno caratteristiche morfologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.
- 3) Essi devono avere dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione delle apparecchiature, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza.
- 3) Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici vani, spazi e manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici.
- 4) Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfologico o strutturale.

### Legenda abbreviazioni:

REC = Regolamento Edilizio Comunale  
L. = Legge  
L.R. = Legge Regionale  
D. Lgs. (D. Lgs. - DLgs) = Decreto Legislativo  
D.M. = Decreto Ministeriale  
D.P.R. = Decreto Presidente Repubblica  
D.P.C.M. = Decreto Presidente Consiglio dei Ministri  
D.P.G.R. = Decreto Presidente Giunta Regionale  
T.U. = Testo Unico  
R.D. = Regio Decreto  
e s.m.i. (s.m.i.) = e successive modificazioni ed integrazioni  
Del. C.C. = Delibera Consiglio Comunale  
SCIA/S.C.I.A. = Segnalazione Certificata di Inizio Attività Edilizia  
CIL/C.I.L. = Comunicazione Inizio Lavori  
CILA Comunicazione Asseverata di Inizio Lavori  
R.U. (RU) = Regolamento Urbanistico  
P.S. (PS) = Piano Strutturale  
P.O.C. - P.O. (PO) = Piano Operativo  
N.T.A. = Norme Tecniche di Attuazione del regolamento urbanistico  
A.C. = Amministrazione Comunale/Autorità Competente  
U.T.C. = Ufficio Tecnico Comunale  
A.U.S.L. = Azienda Unità Sanitaria Locale  
U.S.L. = Unità Sanitaria Locale  
S.U.E. (SUE) = Sportello Unico per l'Edilizia.  
Codice = Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004)  
C.D.S. = Codice della Strada  
T.U.L.SS. = Testo Unico Leggi Sanitarie  
D.M.LL.PP. = Decreto Ministero Lavori Pubblici

## ALLEGATO "D"

### CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CUI AL COMMA 6 DELL'ART. 209 DELLA L.R. 65/2014.

#### ART. 1 SCOPO E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Scopo del presente allegato è stabilire i criteri oggettivi ed univoci per la determinazione dell'entità delle sanzioni amministrative di carattere edilizio previste dal Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014, applicabili relativamente ai casi di cui all'art. 209 comma 6 della stessa L.R. 65/2014, qualora non penalmente rilevanti:

*"sulla richiesta di attestazione di conformità in sanatoria il Comune si pronuncia entro sessanta giorni successivi dalla presentazione dell'istanza o dal ricevimento della documentazione integrativa richiesta dal responsabile del procedimento. Il rilascio della sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di sanzione amministrativa, di una somma determinata dal Comune stesso, da euro 1.000,00 a euro 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso."*

#### ART. 2 CRITERI E MODALITÀ PER LA DETERMINAZIONE DELL'ENTITÀ DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE

1. L'art. 209 della L.R. 65/2014 al comma 6 stabilisce che il Comune determini, per il rilascio della sanatoria, a titolo di sanzione amministrativa, una somma da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 5.164,00 in ragione della natura e consistenza dell'abuso.

2. I criteri per l'applicazione delle sanzioni terranno pertanto conto della classificazione dell'intervento, della destinazione d'uso degli immobili, nonché della loro ubicazione sul territorio comunale, applicando di volta in volta i relativi coefficienti correttivi come di seguito individuati.

3. La classificazione degli interventi è quella di cui agli artt. 134 e 135 della L.R. 65/2014 limitatamente a quelli non penalmente rilevanti (TABELLA "A").

4. Le destinazioni d'uso sono quelle definite dall'art. 19 comma 6) delle N.T.A. di R.U. vigente (TABELLA "B").

5. E' applicato inoltre un ulteriore coefficiente correttivo in base all'ubicazione delle opere sul territorio comunale e/o alle Zone Territoriali Omogenee di riferimento (attuali di R.U. e future equivalenti di P.O.) (TABELLA "C") suddivise tra:

- *Aree Tutelate da Vincoli Paesaggistici, di cui alla Tavola QC5 del P.S. vigente (Ambito dei corsi d'acqua, Aree sottoposte a tutela paesaggistica, Aree coperte da boschi), ove siano state realizzate anche modifiche all'aspetto esteriore dell'immobile ed aree del catasto dei boschi e pascoli situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco;*
- *Zone Territoriali Omogenee "A", di cui agli artt. da 29.1 a 29.5 delle N.T.A. di R.U. vigente;*
- *Zone Territoriali Omogenee "E3" "E4", di cui all'art. 24 delle N.T.A. di R.U. vigente;*
- *Zone Territoriali Omogenee "E1", "E2", e "E0", di cui agli artt. 24 e 33 delle N.T.A. di R.U. vigente;*
- *Restante territorio comunale e altre Zone Territoriali Omogenee;*

6. Le sanzioni vengono determinate applicando alla sanzione minima di € 1.000,00 (individuata come base di calcolo) i coefficienti correttivi come di seguito stabiliti in relazione ai criteri suddetti.

7. Le sanzioni come di seguito determinate si applicano per ogni singola unità immobiliare.

8. L'importo minimo della sanzione non potrà comunque mai essere inferiore a € 1.000,00 e superiore a € 5.164,00.

9. In caso di regolarizzazione di errori grafici, l'importo della sanzione risulta sempre pari a € 516,00 a prescindere dalla destinazione d'uso e dalla zona territoriale omogenea.

10. In caso di mancata presentazione di attestazione di fine lavori nei termini massimi di Legge e per opere inerenti il superamento barriere architettoniche – art. 135 c. 2 lett. a), L.R. 65/2014 l'importo della sanzione risulta sempre pari a € 1000,00 a prescindere dalla destinazione d'uso e dalla zona territoriale omogenea.

#### ART. 3 VERSAMENTO DELLA SANZIONE

1. L'importo della sanzione verrà comunicato al richiedente e dovrà essere corrisposto prima del rilascio del provvedimento stesso.

2. Il pagamento dovrà essere effettuato entro il termine indicato nella comunicazione di cui al punto precedente e con le modalità indicate nella stessa.

3. Ai pagamenti effettuati oltre il termine indicato si applicheranno gli interessi legali.

\*\*\*\*\*

<b>TABELLA "A"</b> <b>Coefficienti correttivi in base alla classificazione degli interventi di cui alla L.R. 65/2014 qualora non penalmente rilevanti:</b>		
<b>N.</b>	<b>Tipo di intervento</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>
<b>1</b>	<i>Opere di manutenzione straordinaria – art. 135 c. 2 lett. b)</i>	<b>1.0</b>
<b>2</b>	<i>Restauro e risanamento conservativo – art. 135 c. 2 lett. c)</i>	<b>2.0</b>
<b>3</b>	<i>Ristrutturazione edilizia conservativa – art. 135 c. 2 lett. d)</i>	<b>1.5</b>
<b>4</b>	<i>Interventi pertinenziali – art. 135 c. 2 lett. e)</i>	<b>2.5</b>
<b>5</b>	<i>mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 135 c. 2 lett. e bis)</i>	<b>1.3</b>
<b>6</b>	<i>Opere di cui all'art. art. 135 c. 2 lett e-ter) – (demolizioni non contestuali alla ricostruzione)</i>	<b>1.0</b>

<b>7</b>	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva- art. 134 c. 1 lett. h)	<b>1.2</b>
<b>8</b>	Nuova edificazione - art. 134 c. 1 lett. a)	<b>3.0</b>
<b>9</b>	Ampliamenti pertinenziali < 20% - art. 135 c. 2 lett. e)	<b>1.5</b>
<b>10</b>	Addizioni volumetriche ad edifici esistenti (non rientranti nella fattispecie precedente)- art. 134 c.1 lett. g)	<b>2.0</b>
<b>11</b>	Depositi merci ecc. - art. 134 c. 1 lett. e)	<b>2.5</b>

**TABELLA "B"**

**Coefficienti correttivi in base alla destinazione d'uso come disciplinata dall'art. 9 comma 6) delle N.T.A. di R.U. vigente:**

<b>N.</b>	<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>
<b>1</b>	Residenziale	<b>1.0</b>
<b>2</b>	Industriale/artigianale	<b>1.2</b>
<b>3</b>	Commerciale	<b>1.5</b>
<b>4</b>	Turistico-ricettiva	<b>1.4</b>
<b>5</b>	Direzionale e di servizio	<b>1.3</b>
<b>6</b>	Di servizio	<b>1.3</b>
<b>7</b>	Commerciale all'ingrosso e depositi	<b>1.6</b>
<b>8</b>	Agricola	<b>1.2</b>

**TABELLA "C"**

**Coefficienti correttivi in base all'ubicazione delle opere sul territorio comunale e alle Zone Territoriali Omogenee di riferimento:**

<b>N.</b>	<b>Tipo di Aree e/o Zone Territoriali Omogenee</b>	<b>Coefficiente correttivo</b>
<b>1</b>	Aree Tutelate da Vincoli Paesaggistici (di cui alla Tavola QC5 de P.S. vigente) o ricadenti nelle aree del catasto dei boschi e pascoli situati entro 50 metri dai boschi percorsi dal fuoco (approv. Con Del. G.C. n. 29/2011)	<b>2.0 opere esterne</b> <b>1.0 opere interne</b>
<b>2</b>	Zone Territoriali Omogenee "A" (di cui all'art. 29.1 delle N.T.A. di R.U. vigente)	<b>1.5 opere esterne</b> <b>1.0 opere interne</b>
<b>3</b>	Zone Territoriali Omogenee "E3" - "E4" (di cui agli artt. 24 delle N.T.A. di R.U. vigente)	<b>1.3</b>
<b>4</b>	Zone Territoriali Omogenee "E1", "E2" e "E0" (di cui agli artt. 24 e 33 delle N.T.A. di R.U. vigente)	<b>1.1</b>
<b>5</b>	Restante territorio comunale e altre Zone Territoriali Omogenee	<b>1.0</b>

Esempi di calcolo:

- opere abusive esterne classificate come ristrutturazione edilizia conservativa su unità immobiliare a destinazione residenziale in area tutelata da vincolo paesaggistico:

€ 1.000,00 x 1.5 x 1.0 x 2.0 = € 3.000,00 (importo della sanzione);

- opere abusive classificate come manutenzione straordinaria su due unità immobiliari a destinazione industriale in Zona Territoriale Omogenea "D":

€ (1.000,00 x 2) x 1.0 x 1.2 x 1.0 = € 2.400,00 (importo della sanzione)

(€ 1.440,00 ad unità immobiliare);

- opere abusive classificate come restauro e risanamento conservativo su unità immobiliare a destinazione agricola in Zona Territoriale Omogenea "E4":

€ 1.000,00 x 2.0 x 1.2 x 1.3 = € 3.120,00 (importo della sanzione);

## ALLEGATO "E"

### SCHEMA DI MASSIMA DI CONVENZIONE PER PIANI ATTUATIVI/PUC CON OPERE ESEGUITE DIRETTAMENTE DALLA PARTE PROMOTTRICE

Schema di Convenzione urbanistica Ex art. 28 legge n. 1150 del 17 Agosto 1942 e art. 8 Legge n. 765 del 6 Agosto 1967.

COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE

Provincia di Pistoia

Repertorio n.

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili di \_\_\_\_\_, senza

l'assistenza dei testimoni, avendovi i Comparenti d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, dichiarandomi i rispettivi numeri di codice fiscale, sono comparsi i Signori:

- Sig. Geom. Federico Salvadeo, il quale interviene non in proprio ma in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Serravalle P.se, con sede in \_\_\_\_\_, Serravalle P.se Via G. Garibaldi, codice fiscale SVLFRC62T31G713J, che egli pro-tempore legalmente rappresenta nella sua qualità di Funzionario Area Tecnica del Comune di Serravalle P.se, a quanto in oggetto autorizzato con Decreto \_\_\_\_\_ e con deliberazione del Consiglio/Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto le lettere "A", d'ora in avanti indicato con il termine di "Comune".

- sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, I/Il Sig/g. su indicato/i agisce/ono in proprio essendo persona/e fisica/he d'ora in avanti indicata/i con il termine di "parte promotrice".

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo DICHIARANO E PREMETTONO

1) Che la parte promotrice ha la piena ed esclusiva proprietà delle aree sopra indicate poste in Serravalle P.se rappresentate al Catasto dello stesso Comune nel Foglio \_\_\_\_\_ dai seguenti mappali:

2) Che le suddette particelle catastali costituiscono un'unica area della superficie catastale complessiva, (aree coperte e scoperte), di mq. \_\_\_\_\_.

3) Che la variante n. 2 al Piano Strutturale è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 24/03/2016;

4) che la variante organica al Regolamento Urbanistico è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 24/03/2016 e successiva \_\_\_\_\_;

5) Che la destinazione urbanistica dell'intera area risulta dal certificato in data \_\_\_\_\_ che il Comune di Serravalle P.se consegna a me Notaio a mezzo del suo costituito rappresentante il quale dichiara, altresì, che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".

6) Che per il vigente Regolamento Urbanistico l'area è classificata in sottozona " \_\_\_\_\_ " di cui all' Art. \_\_\_\_\_ delle Norme Tecniche di Attuazione, (N.T.A.), e precisamente ricade nel "Piano di lottizzazione" all'interno del quale si può intervenire a seguito di Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata (art. \_\_\_\_\_ N.T.A.)

7) Che la parte promotrice ha chiesto di urbanizzare l'area con domanda Assunta al protocollo generale del Comune con il n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ P.E. \_\_\_\_\_ mediante domanda corredata dal \_\_\_\_\_ e dal Progetto DEFINITIVO ( D.Lgs. 50/2016) delle opere urbanizzazione primaria redatto da \_\_\_\_\_ iscritto all'ordine de \_\_\_\_\_ della provincia di \_\_\_\_\_.

8) Che il Piano Attuativo ed il progetto DEFINITIVO dell'urbanizzazione primaria sono composti da elaborati grafici e elaborati "dattiloscritti" e precisamente :

Relazione Tecnica e Quadro Economico

Documentazione Fotografica

Computo Metrico Estimativo e Computo Metrico

Estimativo della Sicurezza

Quadro di Incidenza

Tavole di progetto PLANIMETRIA GENERALE

PROGETTO APPROVATO

Tavole di progetto PLANIMETRIA GENERALE

Tavole di progetto CALCOLI GRAFICI

Tavole di progetto FOGNATURA PLUVIALE

Tavola di progetto FOGNATURA NERA

Tavola di progetto FOGNATURA NERA particolari

Tavola di progetto DISTRIBUZIONE IDRICA

Tavola di progetto DISTRIBUZIONE ENEL

Tavola di progetto ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Tavola di progetto RETE GAS

Tavola di progetto DISTRIBUZIONE TELECOM

Tavola di progetto VIABILITA'

Parere e Disciplinare Toscana energia

Parere Enel

Parere e Disciplinare Telecom

Norma 13 D.P.C.M. 05/11/1999

Attestazione sottoservizi Pubblicaacqua

Relazione tecnica, Documentazione fotografica, Computo Metrico Estimativo e Norme tecnologiche

Tutti elaborati assunti al protocollo generale del Comune n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;

9) Che sul Piano Attuativo e sul progetto dell'urbanizzazione primaria sono stati acquisiti i pareri della commissione Comunale Integrata, in data \_\_\_\_\_ ;

10) Che il costituito legale rappresentante del Comune è autorizzato alla stipula del presente contratto in forza del Decreto \_\_\_\_\_ e della deliberazione del Consiglio/Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_ come sopra allegata al presente atto .

11) Che la parte promotrice ha fatto richiesta al Comune, in linea con quanto previsto dall'art. 16 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 comma 2 bis, come modificato dal DL 6 dicembre 2011 n. 201 , convertito dalla Legge 22 Dicembre 2011 n° 214 alla disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo ("2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, e' a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163."), di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

12) Che ai sensi dell'art. 35 del D.Lgs 18/04/2016 n. 50, la parte promotrice può realizzare direttamente opere di urbanizzazione primaria relative a piano attuativo / convenzionato, purché l'importo degli appalti pubblici di lavori e delle concessioni (al netto dell'imposta sul valore aggiunto), sia inferiore alla soglia comunitaria di € 5.225.000;

13) Che il Comune, con delibera Giunta/Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione del Piano Attuativo / P.U.C. in oggetto, ha accettato la richiesta della "parte promotrice" per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare stabilendo quanto segue:

che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti avverrà esclusivamente per l'importo relativo alla esecuzione dei lavori restando a totale ed esclusivo carico della "parte promotrice" le spese necessarie per la progettazione e la direzione dei lavori;

che il progetto dovrà essere redatto in conformità alle normative vigenti per le opere pubbliche come validato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (Responsabile del Procedimento) .

14) Che ai sensi dell'art. 191 della L.R.65/2014, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo in oggetto nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, saranno realizzate, a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione;

15) Che gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, saranno versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli edifici;

16) Che le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo in oggetto da realizzare a cura e spese della "parte promotrice" a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione primaria sono esattamente definite dal progetto DEFINITIVO presentato al Comune in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ composto dagli elaborati elencati al precedente punto 8).

17) Che sul progetto DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione di cui sopra sono stati acquisiti i pareri dell'U.O. LL.PP. PROGETTAZIONE, in data \_\_\_\_\_ prot. N° \_\_\_\_\_ e conseguentemente approvato con deliberazione G.M. n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ;

18) Che l'importo per la realizzazione di tali opere di urbanizzazione primaria risulta, come da computo metrico estimativo facente parte del progetto definitivo di cui sopra, pari ad € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) corrispondente all'importo lavori in progetto comprensivi degli oneri per la sicurezza;

19) Che nel caso in cui l'importo del progetto, anche in relazione a successive varianti approvate in sede di esecuzione dei lavori stessi, risultasse superiore a quello dovuto al Comune in relazione agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte promotrice.

20) Che le parti, dichiarano di conoscere il contenuto di tutti gli atti, elaborati, progetti e provvedimenti citati, allegati e non allegati al presente atto, dei quali, per loro concorde richiesta e mio consenso, viene omessa la lettura.

TUTTO CIO' DICHIARATO E PREMESSO

fra il Comune di Serravalle P.se in persona del costituito suo legale rappresentante e la parte promotrice come in premessa rappresentata

#### SI CONVIENE E SI STIPULA:

1.1) - Le dichiarazioni e le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di questo atto ;

2.1) il Comune di Serravalle Pistoiese, e per esso il suo legale rappresentante sig. Geom. Federico Salvadeo , ai sensi e per gli effetti, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, autorizza il Piano Attuativo/PUC

e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dell'area di proprietà della parte promotrice posta in località " \_\_\_\_\_ ", rappresentata al Catasto del Comune di Serravalle P.se come detto in premessa, avente una superficie catastale complessiva di mq. \_\_\_\_\_, classificata dal Regolamento Urbanistico vigente come sottozona " \_\_\_\_\_ " di cui all' Art. \_\_\_\_\_ delle Norme Tecniche di Attuazione, (N.T.A.), e precisamente ricade nel "PIANO DI LOTTIZZAZIONE/PROGETTO UNITARIO CONCORDATO" all'interno del quale si può intervenire a seguito di Piano Attuativo/Progetto Unitario Concordato di iniziativa pubblica o privata (art. \_\_\_\_\_ N.T.A.).

3.1) Verranno rilasciati distinti Permessi di Costruire, per le opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli edifici, dovendosi intendere che, in ogni caso, i permessi a costruire per la realizzazione degli edifici, verranno rilasciati vincolando la sola esecuzione delle opere di movimento terra e di realizzazione della struttura portante al "grezzo" comprensiva dei tamponamenti esterni e del solaio di copertura incluso il manto in laterizio. Prima del rilascio dei Permessi a Costruire relativi agli edifici ed a seguito della richiesta del promotore, previo presentazione degli elaborati progettuali, sarà rilasciato il permesso a costruire relativo alle "opere di urbanizzazione a scomputo" la cui esecuzione e collaudo sarà effettuato nei tempi e con le modalità di cui in appresso.

Non potrà essere certificata l'agibilità degli immobili del Piano Attuativo/ PUC. ancorché ultimati, se non a seguito dell'avvenuto collaudo del completamento delle opere di urbanizzazione.

4.1) La parte promotrice si impegna, per se, successori ed aventi causa a rispettare in conseguenza il progetto ESECUTIVO, redatto in conformità ed a seguito del DEFINITIVO approvato per l'esecuzione, in via diretta secondo le modalità previste dal D.Lgs. 50/2016, delle opere di urbanizzazione da realizzare e quanto di seguito riepilogato: alla esecuzione a proprie e totali cure e spese delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo / P.U.C. in oggetto, necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque ne sia l'importo; alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nonché al versamento dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria, nei modi previsti, in sede di rilascio dei singoli Permessi di Costruire degli edifici;

5.1) Le opere dovranno essere realizzate in conformità al Piano Attuativo /PUC ed alle indicazioni contenute nel PROGETTO DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione primaria e al progetto ESECUTIVO successivamente presentato, approvato in sede di rilascio del Permesso a Costruire. Si da atto sin d'ora che i vari livelli di progettazione sono/saranno redatti da \_\_\_\_\_ iscritto all'ordine \_\_\_\_\_ della provincia di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ a sua volta conformi al Piano Attuativo/PUC ed al progetto DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione primaria (Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_), ai quali si rimanda per l'esatta identificazione dell' area e delle opere.

6.1) La parte promotrice si obbliga in proprio e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, a perpetuare la presente obbligazione in caso di cessione e di trasformazione della società. A tale fine essa ha l'obbligo, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà dell'area che forma oggetto del Piano Attuativo/ PUC o anche in caso di trasformazione o cessione della società, di trasferire contrattualmente agli aventi causa le obbligazioni da essa assunte verso il Comune di Serravalle P.se e di rendere gli stessi edotti delle prestazioni da adempiere. I soggetti proponenti il Piano restano comunque solidalmente coobbligati per le obbligazioni assunte e non soddisfatte verso il Comune come segue:

a) - ad eseguire, a perfetta regola d'arte, le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto a), risultanti dal progetto DEFINITIVO ed al successivo progetto ESECUTIVO, redatto da \_\_\_\_\_ iscritto all'ordine \_\_\_\_\_ della provincia di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ i cui elaborati sono allegati alla Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ ed elencati in premessa.

Tali opere risulteranno a seguito dei lavori conformi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed al relativo Permesso di Costruire;

b) a rispettare, nella esecuzione delle predette opere, i tempi, le condizioni e le prescrizioni che fanno parte della progettazione approvata.

c) a rispettare, nella esecuzione delle predette opere, i tempi, le condizioni e le prescrizioni descritte nell'articolo che segue:

7.1) A seguito del rilascio del prescritto titolo abilitativo che autorizza la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, sarà realizzata la prima fase dei lavori delle opere di urbanizzazione nella quale il promotore dovrà realizzare tutte le infrastrutture di rete e di servizio e tutte le opere stradali con la sola eccezione del manto di usura della carreggiata, della pavimentazione dei marciapiedi, e dei pali e armature necessari all'impianto di illuminazione . Al termine dei lavori della prima fase, su richiesta scritta dei lottizzanti, il Comune sottoporrà le opere realizzate al collaudo dell'ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico libero professionista di sua fiducia. Ottenuti i prescritti collaudi inerenti le opere realizzate, potranno essere proseguiti ed ultimati i lavori di cui ai titoli abilitativi di costruzione degli edifici. I lavori della seconda fase dovranno essere eseguiti dai lottizzanti nel termine di validità del Permesso a Costruire inerente le OO.UU. e assoggettati a collaudo con le stesse modalità previste per le opere della prima fase. Le OO.UU. (Prima e Seconda Fase) dovranno essere realizzate e sottoposte al collaudo dell'Amministrazione entro e non oltre 3 anni dalla stipula della presente convenzione pena la sospensione di ogni altro lavoro. A seguito della esecuzione dei lavori di urbanizzazione il Promotore si impegna a:

richiedere all' U.T.C. il COLLAUDO/CONVALIDA delle opere ultimate, allegando tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;

a) eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti approvati eventualmente rilevati in sede di convalida, consapevoli che, una volta trascorso il termine prescritto dall' U.T.C. senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della preposta garanzia finanziaria allegare il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti e delle opere elettriche ed elettromeccaniche e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia. La convalida del collaudo dovrà essere effettuata dal dall'U.T.C. entro 6 mesi da apposita richiesta scritta della parte promotrice.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di controllare i lavori nel corso della loro esecuzione e di sospenderli ove risultasse che essi non fossero conformi al progetto e alla loro realizzazione secondo regola d'arte.

1. Le aree per le urbanizzazioni primarie e le aree per attrezzature e servizi pubblici saranno cedute in forma gratuita al Comune a semplice richiesta di quest'ultimo, comunque non oltre i termini già previsti dall'articolo 3.

2. Le aree di cui al presente articolo sono individuate nella planimetria allegata alla presente convenzione, per farne parte integrante e sostanziale, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_;

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, con il colore \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_;

c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, con il colore \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_;

d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, con il colore \_\_\_\_\_, per mq \_\_\_\_\_.

(qualora il frazionamento catastale sia già disponibile, aggiungere)

2-bis. Le stesse aree di cui al comma 2, sono identificate nel frazionamento catastale, redatto dal \_\_\_\_\_ e approvato dall'Agenzia del Territorio di \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al numero \_\_\_\_\_, come segue:

a) cedute gratuitamente al Comune a titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_\_\_);

b) cedute gratuitamente al Comune per l'urbanizzazione primaria, mappal \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_\_\_);

c) asservite gratuitamente all'uso pubblico titolo di aree per attrezzature e servizi pubblici, mappal\_\_\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_);

d) asservite gratuitamente all'uso pubblico per l'urbanizzazione primaria, mappal\_\_\_ \_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (foglio n. \_\_\_);

3. Le aree sono cedute (ed eventualmente aggiungere «e asservite all'uso pubblico») libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

4. La cessione delle aree (ed eventualmente aggiungere «e l'asservimento all'uso pubblico») è fatta senza alcuna riserva per cui sulle stesse il Comune non ha alcun vincolo di mantenimento della destinazione e della proprietà pubblica attribuite con il piano attuativo e con la convenzione; esso può rimuovere o modificare la destinazione e la proprietà nell'ambito del proprio potere discrezionale di pianificazione e di interesse patrimoniale, senza che i proponenti possano opporre alcun diritto o altre pretese di sorta.

I proponenti si impegnano, e a tal fine assumono ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune, qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assumono ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

8.1 La manutenzione e la conservazione delle aree e delle opere, ancorché già cedute formalmente al Comune (ed eventualmente aggiungere «o già asservite all'uso pubblico»), resta a carico dei proponenti fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 7.1.

Fino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 7.1, i proponenti devono curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale o fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 7.1, resta in capo ai proponenti ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

Per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune delle predette aree, viene fin d'ora richiesta espressamente l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla L.666/1943 oltre l'applicazione di eventuali più favorevoli benefici. La validità della presente convenzione è stabilita in dieci anni. Il termine decorre dalla data di stipula della presente convenzione.

9.1) Fino a quando le opere non saranno collaudate e comunque per un periodo di due anni dal collaudo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a destinazione pubblica e delle opere di urbanizzazione, farà totale carico alla parte promotrice che se le assume senza eccezione, rinunciando fin d'ora ad ogni pretesa di rivalsa nei confronti del Comune.

10.1) Come da conteggio in data \_\_\_\_\_ dell'Area Pianificazione Territoriale e S.U.E., che a questo atto originale viene allegato sotto la lettera " \_\_\_ ", il contributo di concessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilito come segue:

a) - opere di urbanizzazione primaria :€. \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_) calcolati sulle volumetrie massime previste dal Piano Attuativo / P.U.C.;

b) - opere di urbanizz. secondaria e costo di costruzione :

- da calcolare e versare al momento del rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici in base alle volumetrie e superfici effettive degli stessi.

11.1) L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria esonera la parte promotrice dal pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria inerenti la costruzione degli edifici previsti dal Piano Attuativo / P.U.C., fino ad un importo massimo corrispondente all'importo dei lavori oltre I.V.A. di legge . Resta inteso che la parte promotrice dovrà comunque realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto ESECUTIVO.

12.1) A garanzia della perfetta esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione Prima e Seconda Fase, la parte promotrice ha prodotto garanzia fidejussoria (assicurativa / bancaria) n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciata dalla Società / Istituto \_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_ ( ) per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_ (somma pari all'importo del progetto OO.UU. comprensivo di IVA di Legge al 10%, previo aumento del 30%). La descritta garanzia è prestata in favore del Comune di Serravalle Pistoiese per espressa pattuizione del contratto fidejussorio, con clausola che impegna l'istituto a soddisfare le obbligazioni assunte a semplice richiesta, con obbligo di automatico rinnovo di anno in anno fino a quando non ne venga autorizzato espresso svincolo da parte dello stesso Comune. La fidejussione o garanzia, prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici giorni), a semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale. La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione di espresso svincolo. A prescindere dalle descritte garanzie finanziarie, il Comune non potrà accettare e dare evasione alle singole domande/attestazioni di abitabilità qualora la parte promotrice risultasse inadempiente agli obblighi che con questo atto assume. Tale fideiussione/polizza bancaria dovrà essere automaticamente aggiornata annualmente sulla scorta della variazione accertata dall'ISTAT attraverso l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto, i richiedenti autorizzano il "Comune" a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notifichi e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il "Comune" metterà in atto. La fideiussione/polizza bancaria come sopra costituita, potrà essere ridotta sulla base dell'avanzamento dei lavori effettuati e regolarmente collaudati, a seguito di richiesta con avviso raccomandato, da parte della parte promotrice al Comune di Serravalle. Tale fideiussione/polizza bancaria, verrà restituita fino ad un massimo del 80%, mentre il restante 20% rimarrà a garanzia e la cauzione verrà svincolata su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo dei lavori inerenti le OO.UU.. Nell'eventualità che, ad avvenuto collaudo delle opere realizzate, queste presentassero vizi o non risultassero conformi agli impegni assunti, il Comune potrà avvalersi della

fideiussione di cui al predetto comma per completare e sistemare le opere non rispondenti agli accordi prestabiliti, previa deliberazione dell'Amministrazione Comunale. Per la mancata realizzazione nei tempi stabiliti si procederà d'Ufficio previa deliberazione dell'Amministrazione all'escussione della fideiussione ed alla conseguente realizzazione delle opere da parte del Comune medesimo.

13.1) I progetti esecutivi dei fabbricati dovranno rispettare le tipologie edilizie di Piano/P.U.C., in particolare l'omogeneità delle finiture esterne, ivi comprese le recinzioni e le pavimentazioni esterne. L'aumento di unità immobiliari rispetto agli schemi allegati alla presente convenzione costituisce variazione essenziale al progetto e dovrà essere oggetto di nuova approvazione, così come le modifiche tipologiche sostanziali, delle quali fanno parte anche modifiche ai materiali di finitura esterna.

14.1) Il presente atto obbliga oltre alla parte promotrice i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La parte promotrice si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali sulle aree oggetto del Piano Attuativo / P.U.C. una clausola con cui siano assunti tutti gli obblighi di cui al presente atto, compreso la trasmissione degli stessi ai successivi aventi causa.

15.1) Tutte le spese inerenti e consequenziali alla presente convenzione, compreso l'atto di cessione delle aree di cui al punto 5 lettera a) del dispositivo, il frazionamento catastale da farsi alla fine dei lavori per identificare esattamente le aree oggetto di cessione in proprietà al Comune, faranno carico alla parte concessionaria, che fin d'ora se le assume per se e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

16.1) Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopra descritte ed assunte dalla parte promotrice, dichiarando che subito dopo la produzione al protocollo di questo Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della stessa parte promotrice, potranno essere rilasciati i Permessi a Costruire relativi agli interventi ivi disciplinati.

17.1) - Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune e la parte promotrice o i loro aventi causa in ordine alla individuazione, alla entità, alla natura ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno demandate alla decisione, con le modalità stabilite nel codice di procedura civile, di un collegio arbitrale composto da un magistrato, nominato dal Presidente del Tribunale di Pistoia, con funzioni di Presidente, e da due arbitri nominati uno ciascuno dal Comune e dalla parte promotrice.

18.1) Tutte le spese presenti e future, inerenti e conseguenti a questo atto ed al suo contenuto fanno carico alla parte promotrice che se le assume senza eccezione e senza pretese di rivalsa nei confronti del Comune.

Per esso la parte promotrice chiede le agevolazioni di legge.

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere questo atto esonerandolo da ogni ingerenza e formalità. Esso è impegnativo per i proponenti fin dalla sua sottoscrizione.

Convenzione da registrare e trascrivere a cure e spese della parte promotrice  
Letto, approvato e sottoscritto.

## ALLEGATO "F"

### **SCHEMA DI MASSIMA DI CONVENZIONE PER PIANI ATTUATIVI PEEP CON CONDIZIONI VALIDE ANCHE IN CASO DI NON REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_, Innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, Iscritto al Ruolo dei Distretti Notarili di \_\_\_\_\_, senza l'assistenza dei testimoni, avendovi i Componenti d'accordo tra loro e con il mio consenso espressamente rinunciato, dichiarandomi i rispettivi numeri di codice fiscale, sono comparsi i Signori:

- Sig. \_\_\_\_\_, il quale interviene non in proprio ma in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Serravalle P.se, con sede in, Serravalle P.se Via G. Garibaldi, codice fiscale \_\_\_\_\_, che egli pro-tempore legalmente rappresenta nella sua qualità di Funzionario Tecnico del Comune di Serravalle P.se, a quanto in oggetto autorizzato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ esecutiva ai sensi di legge, che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto le lettere "A", d'ora in avanti indicato con il termine di "Comune".

- sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, il quale dichiara di intervenire alla presente quale titolare della Ditta \_\_\_\_\_, con sede in Serravalle P.se, frazione \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, partita IVA \_\_\_\_\_ proprietaria dei terreni identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Serravalle P.se in Foglio n. 8 dal mappale n. 96 sub. 2-5-6-7 della superficie complessiva di mq 2834,23 ricadente in zona CDR.

Il sig. \_\_\_\_\_, agisce non in proprio ma in qualità di legale rappresentante della sopraddetta società d'ora in avanti indicato con il termine di "parte promotrice". I componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo.

#### DICHIARANO E PREMETTONO

1) Che la parte assegnataria ha la piena proprietà del 100% del comparto edilizio identificato con l'area PEEP \_\_\_\_\_ Comune di Serravalle P.se e rappresentate al Catasto dello stesso Comune come segue :  
Al Catasto Terreni in Foglio \_\_\_\_\_ dai seguenti mappali :

2) Che la \_\_\_\_\_ ha presentato domanda di assegnazione dell'area PEEP C3 come sopra rappresentata in data \_\_\_\_\_ a seguito di \_\_\_\_\_

9) Che a seguito della domanda di cui al punto 2 l'Amministrazione Comunale ha assegnato l'area con Delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

2) Che le suddette particelle catastali costituiscono un'unica area della superficie catastale complessiva, (aree coperte e scoperte), di mq. 2834,23;

3) Che il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 29/8/2003 e successiva variante (C.C.n. 30 del 10/6/2009 e C.C. n. 31 del 11/6/2009);

4) che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

5) Che la destinazione urbanistica dell'intera area risulta dal certificato in data \_\_\_\_\_ che il Comune di Serravalle P.se consegna a me Notaio a mezzo del suo costituito rappresentante il quale dichiara, altresì, che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Detto certificato viene allegato al presente atto sotto la lettera "B".

6) Che per il vigente Regolamento Urbanistico l'area è classificata come " \_\_\_\_\_ " di cui all' Art. \_\_\_\_\_ delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e precisamente ricade nel " \_\_\_\_\_ " all'interno del quale si può intervenire a seguito di Piano Attuativo / PUC di iniziativa pubblica o privata (art. \_\_\_\_\_ N.T.A.)

7) Che la parte promotrice ha chiesto di urbanizzare l'area con domanda Assunta al protocollo generale del Comune con il n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ P.E. \_\_\_\_\_ mediante domanda corredata dal Piano \_\_\_\_\_ e dal Progetto PRELIMINARE (D.Lgs. 163/2006) delle opere urbanizzazione primaria redatto da arch. Sandra Verdiani iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Pistoia.

- Che il Piano Attuativo / PUC ed il progetto PRELIMINARE dell'urbanizzazione primaria sono composti da elaborati grafici e elaborati "dattiloscritti" e precisamente :

•

Tutti elaborati assunti al protocollo generale del Comune n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;

9) Che sul Piano \_\_\_\_\_ e sul progetto dell'urbanizzazione primaria sono stati acquisiti i pareri della Giunta Comunale, in data \_\_\_\_\_ ;

10) Che il costituito legale rappresentante del Comune è autorizzato alla stipula del presente contratto in forza della deliberazione G.M. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ come sopra allegata al presente atto .

11) Che in data \_\_\_\_\_ la parte promotrice ha fatto richiesta al Comune, ai sensi dell'art.32 comma 1 lett. g del D.Lgs n.163 del 12.04.2006, così come in ultimo modificato con D.Lgs. n.152 del 11.09.2008, di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria, nella veste di stazione appaltante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti;

12) Che il Comune, con delibera di Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di approvazione definitiva del Piano Attuativo / PUC in oggetto, ha accettato la richiesta della "parte promotrice" di assumere il ruolo di "stazione appaltante", e a rispettare in conseguenza, per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare, le norme del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. "CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI" come previsto dall'art. 32 comma 1 lett. g e 2, dell'art. 121 e dall'art. 122, ed a rispettare, in particolare, per il reperimento della ditta esecutrice la procedura di cui all'art. 122 comma 8 e art. 57 comma 6, del Codice dei Contratti e quindi esperire procedura negoziata, senza pubblicazione del bando di gara, con invito a almeno 5 soggetti aspiranti idonei con certificazioni SOA per categoria lavori OG 11 per idonei importi. E' altresì stabilito:

- che lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti avverrà esclusivamente per l'importo relativo alla esecuzione dei lavori restando a totale ed esclusivo carico della "parte promotrice" le spese necessarie per la progettazione e la direzione dei lavori;

- che il progetto dovrà essere redatto in conformità alle normative vigenti per le opere pubbliche e dovrà essere preventivamente approvato dagli Uffici Tecnici Comunali .

- A tal fine l'Amministrazione Comunale ha nominato quale RUP-OP (responsabile unico procedimento opere pubbliche) il \_\_\_\_\_, che svolgerà le funzioni previste in materia di controllo sulla procedura negoziata per l'affidamento dei lavori.

13) Che ai sensi dell'art. \_\_\_\_ della L.R.65/2014, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo / PUC in oggetto nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al Comune, saranno realizzate, a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nella presente convenzione;

14) Che gli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, saranno versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;

15) Che le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano Attuativo / PUC in oggetto da realizzare a cura e spese della "parte promotrice" a scapito dei relativi oneri di urbanizzazione primaria sono esattamente definite dal progetto DEFINITIVO presentato al Comune in data \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_ composto dai seguenti elaborati:

tav.

tav.

relazioni

etc.

16) Che sul progetto DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione di cui sopra sono stati acquisiti i pareri dell' U.O. PROGETTAZIONE, in data \_\_\_\_\_ prot. N° \_\_\_\_\_ e conseguentemente approvato con deliberazione G.M. n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ ;

17) Che l'importo per la realizzazione di tali opere di urbanizzazione primaria risulta, come da computo metrico estimativo facente parte del progetto definitivo di cui sopra, pari ad € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_/\_\_\_\_) corrispondente all'importo lavori in progetto comprensivi degli oneri per la sicurezza;

18) Che nel caso in cui l'importo del progetto, anche in relazione a successive varianti approvate in sede di esecuzione dei lavori stessi, risultasse superiore a quello dovuto al Comune in relazione agli oneri concessori di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte promotrice.

19) Che le parti, dichiarano di conoscere il contenuto di tutti gli atti, elaborati, progetti e provvedimenti citati, allegati e non allegati al presente atto, dei quali, per loro concorde richiesta e mio consenso, viene omessa la lettura.

#### TUTTO CIO' DICHIARATO E PREMESSO

fra il Comune di Serravalle P.se in persona del costituito suo legale rappresentante e la parte promotrice come in premessa rappresentata

#### SI CONVIENE E SI STIPULA:

1) - Le dichiarazioni e le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale di questo atto ;

2) il Comune di Serravalle Pistoiese, e per esso il suo legale rappresentante sig. \_\_\_\_\_, ai sensi e per gli effetti, dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, autorizza il Piano Attuativo / PUC e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, dell'area di proprietà della parte promotrice posta in località " \_\_\_\_\_", rappresentata al Catasto del Comune di Serravalle P.se come detto in premessa, avente una superficie catastale complessiva di mq. 2834,23, classificata dal Regolamento Urbanistico vigente come "CDR-comparto di recupero n. 5" di cui all' Art. 110 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), normato dai parametri previsti per le "Sottozone B1 - residenziali estensive di completamento (Art. 48 delle NTA), e precisamente ricade nel " \_\_\_\_\_" all'interno del quale si può intervenire a seguito di Piano Attuativo / PUC di iniziativa pubblica o privata (art. \_\_\_\_ N.T.A.); Verranno rilasciati distinti permessi di costruire, per le opere di urbanizzazione primaria e per la realizzazione degli edifici nel numero e come previsto dagli stralci funzionali nella tav. grafica n. \_\_\_\_\_, dovendosi intendere che, in ogni caso, i permessi a costruire per la realizzazione degli edifici, verranno rilasciati vincolando la sola esecuzione delle opere di movimento terra e di realizzazione della struttura portante al "grezzo" comprensiva dei tamponamenti esterni e del solaio di copertura incluso il manto in laterizio.

A richiesta del promotore e previa presentazione degli elaborati progettuali, sarà rilasciato il permesso a costruire relativo alle "opere di urbanizzazione a scapito" la cui esecuzione e collaudo sarà effettuato nei tempi e con le modalità di cui in appresso.

3) La parte promotrice si impegna, per se, successori ed aventi causa a rispettare in conseguenza il progetto DEFINITIVO/ESECUTIVO approvato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione da realizzare e quanto di seguito riepilogato:

- alla esecuzione a proprie e totali cure e spese delle opere di urbanizzazione previste nel Piano Attuativo / PUC in oggetto, necessarie per la successiva edificazione, a scapito degli oneri concessori di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque ne sia l'importo;
- alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione, nonché al versamento dell'eventuale conguaglio degli oneri di urbanizzazione primaria, nei modi previsti, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici;

4) Le opere dovranno essere realizzate in conformità al Piano Attuativo / PUC ed alle indicazioni contenute nello STUDIO DI FATTIBILITA'/PROGETTO DEFINITIVO delle opere di urbanizzazione primaria e al progetto ESECUTIVO successivamente presentato ed approvato con il rilascio del Permesso a Costruire. Si da atto sin d'ora che i vari livelli di progettazione sono/saranno redatti dal Dott. Sandra Verdiani iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Pistoia (Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_), tutti livelli di progettazione ai quali si rimanda per l'esatta identificazione dell'area e delle opere.

5) La parte promotrice si obbliga in proprio e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, a perpetuare la presente obbligazione in caso di cessione e di trasformazione della società. A tale fine essa ha l'obbligo, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà dell'area che forma oggetto del piano unitario concordato o anche in caso di trasformazione o cessione della società, di trasferire contrattualmente agli aventi causa le obbligazioni da essa assunte verso il Comune di Serravalle P.se e di rendere gli stessi edotti delle prestazioni da adempiere. I soggetti proponenti il Piano Attuativo / PUC restano comunque solidalmente coobbligati per le obbligazioni assunte e non soddisfatte verso il Comune come segue:

a) - a cedere gratuitamente al Comune di Serravalle P.se, a sua richiesta e comunque non oltre 90 giorni dal collaudo dei lavori, le seguenti aree, risultanti dalla planimetria generale di cui alla tavola n. \_\_\_\_ a questo atto allegata sotto la lettera " \_\_\_\_\_", e comunque quanto più precisamente risultante in sede di frazionamento da redigersi a fine lavori:

- Strade e parcheggi: mq \_\_\_\_\_ (metri quadrati \_\_\_\_\_)

di cui alla legge 29 settembre 1964 n. 847 nel rispetto degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 e s.m.i.;

b) - ad eseguire, a perfetta regola d'arte, le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto a), risultanti dal progetto DEFINITIVO, subordinato al progetto ESECUTIVO, redatto dal Dott. Sandra Verdiani iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Pistoia i cui elaborati sono allegati alla Pratica Edilizia n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ ed elencati in premessa.

Tali opere risulteranno a seguito dei lavori conformi al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione ed al relativo Permesso di Costruire;

c) a rispettare, nella esecuzione delle predette opere, i tempi, le condizioni e le prescrizioni che fanno parte della progettazione esecutiva approvata.

d) a rispettare, nella esecuzione delle predette opere, i tempi, le condizioni e le prescrizioni descritte nell'articolo che segue:

6) Previa domanda, e dopo il rilascio del prescritto titolo abilitativo che autorizza la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo, saranno realizzate le opere così come previsto dal cronoprogramma dei lavori di seguito allegato e più specificatamente: le opere saranno completamente realizzate in un'unica fase; i lavori avranno inizio entro tre anni dalla stipula della convenzione e completamente ultimati entro quattro anni dalla data di detta stipula.

Al termine dei lavori, che potranno essere realizzati a discrezione del promotore, anche in tempi minori di quelli previsti, comunque sempre entro le tempistiche dal cronoprogramma suddetto, su richiesta scritta dei lottizzanti, entro un mese il Comune sottoporrà le opere realizzate al collaudo dell'ufficio Tecnico Comunale o di un tecnico libero professionista di sua fiducia. Ottenuti i prescritti collaudi inerenti le opere realizzate, si potrà procedere alle richieste di agibilità.

CRONOPROGRAMMA degli adempimenti inerente la durata dei lavori		
ADEMPIMENTO	TEMPI	PROGRESSIVI
Stipula della convenzione	xx/xx/201x	
Inizio dei lavori	Tre anni da xx /xx/201x	
Fine dei lavori	Un anno dall'inizio dei lavori	
Collaudo delle opere	Entro un mese dalla fine lavori	

A seguito della esecuzione dei lavori di urbanizzazione il Promotore si impegna a:

- richiedere all'U.T.C. il COLLAUDO/CONVALIDA delle opere ultimate, allegando i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;
- a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti approvati eventualmente rilevati in sede di convalida, consapevoli che, una volta trascorso il termine prescritto dall'U.T.C. senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il Comune avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della preposta garanzia finanziaria
- allegare il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti e delle opere elettriche ed elettromeccaniche e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.
- La convalida del collaudo dovrà essere effettuata dal dall'U.T.C. entro 6 mesi da apposita richiesta scritta della parte promotrice.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di controllare i lavori nel corso della loro esecuzione e di sospenderli ove risultasse che essi non risultino conformi al progetto e alla loro realizzazione secondo regola d'arte.

Successivamente al collaudo, entro il termine di 90 giorni, dovrà essere effettuata la stipula dell'atto di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dalla presente convenzione. Per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune delle predette aree, viene fin d'ora richiesta espressamente l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla L.666/1943 oltre l'applicazione di eventuali più favorevoli benefici. La validità della presente convenzione è stabilita in dieci anni. Il termine decorre dalla data di stipula della presente convenzione.

7) Fino a quando le opere non saranno trasferite gratuitamente al Comune e comunque per un periodo di due anni dal collaudo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a destinazione pubblica e delle opere di urbanizzazione farà totale carico alla parte promotrice che se le assume senza eccezione, rinunciando fin d'ora ad ogni pretesa di rivalsa nei confronti del Comune. Nelle more del loro gratuito trasferimento al Comune le strade previste e realizzate sono soggette alla servitù di pubblico transito.

8) Come da conteggio in data \_\_\_\_\_ dell'Unità Operativa Urbanistica, che a questo atto originale viene allegato sotto la lettera " \_\_\_\_\_ ", il contributo di concessione per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilito come segue:

a) - opere di urbanizzazione primaria :

Stralcio n. 1 - €. \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_)

Stralcio n. 2 - €. \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_)

Stralcio n. 3 - €. \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_)

Stralcio n. 4 - €. \_\_\_\_\_ (Euro \_\_\_\_\_)

calcolati sulle volumetrie massime previste dal Piano Attuativo / PUC / PUC;

b) - opere di urbaniz. secondaria e costo di costruzione :

- da calcolare e versare al momento del rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici in base alle volumetrie e superfici effettive degli stessi.

La esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria esonera la parte promotrice dal pagamento del contributo per oneri di urbanizzazione primaria inerenti la costruzione degli edifici previsti dal Piano Attuativo / PUC / PUC di Recupero fino ad un importo massimo corrispondente all'importo dei lavori oltre I.V.A. di legge .

Resta inteso che la parte promotrice dovrà comunque realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto DEFINITIVO/ESECUTIVO.

9) A garanzia della perfetta esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, la parte promotrice ha prodotto garanzia fideiussoria (assicurativa/ bancaria) n° \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ rilasciata dalla Società/ Istituto \_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_ ( ) per un importo complessivo di € \_\_\_\_\_ (somma pari all'importo del progetto OO.UU. previo aumento del 30%);

Le descritte garanzie sono prestate in favore del Comune di Serravalle Pistoiese per espressa pattuizione del contratto fideiussorio con clausola che impegna l'istituto a soddisfare le obbligazioni assunte a semplice richiesta con obbligo di automatico rinnovo di anno in anno fino a quando non venga autorizzato espreso svincolo da parte dello stesso Comune. La fideiussione o garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale,

la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici giorni), a semplice richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale. La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione di espresso svincolo. A prescindere dalle descritte garanzie finanziarie, il Comune non potrà accettare e dare evasione alle singole domande/attestazioni di abitabilità qualora la parte promotrice risultasse inadempiente agli obblighi che con questo atto assume.

Tale fideiussione/polizza bancaria dovrà essere indicizzata annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT attraverso l'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente atto, i richiedenti autorizzano il "Comune" a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notifichi e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il "Comune" metterà in atto.

La fideiussione/polizza bancaria come sopra costituita, potrà essere ridotta sulla base dell'avanzamento dei lavori effettuati e regolarmente collaudati, a seguito di richiesta con avviso raccomandato, da parte delle Società al Comune di Serravalle. Tale fideiussione/polizza bancaria, verrà restituita fino ad un massimo del 75%, mentre il restante 25% rimarrà a garanzia e la cauzione verrà svincolata su autorizzazione dell'Amministrazione Comunale entro 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo dei lavori inerenti le OO.UU..

Nell'eventualità che, ad avvenuto collaudo delle opere realizzate, queste presentassero vizi o non risultassero conformi agli impegni assunti, il Comune potrà avvalersi della fideiussione di cui al predetto comma per completare e sistemare le opere non rispondenti agli accordi prestabiliti, previa deliberazione dell'Amministrazione Comunale.

Per la mancata realizzazione nei tempi stabiliti si procederà d'Ufficio previa deliberazione dell'Amministrazione all'escussione della fideiussione ed alla conseguente realizzazione delle opere da parte del Comune medesimo.

10) Qualora l'esecuzione delle opere di urbanizzazione non sia completata ed ultimata entro i tempi previsti dal cronoprogramma dei lavori (entro quattro anni dalla stipula della convenzione edilizia), il comune applicherà alla parte promotrice una penale quantificata nel UNO PER MILLE dell'importo contrattuale.

11) I progetti esecutivi dei fabbricati dovranno rispettare le tipologie edilizie di Piano, in particolare l'omogeneità delle finiture esterne, ivi comprese le recinzioni e le pavimentazioni. L'aumento di unità immobiliari rispetto agli schemi allegati alla presente convenzione costituisce variazione essenziale al progetto e dovrà essere oggetto di nuova approvazione, così come le modifiche tipologiche sostanziali, delle quali fanno parte anche modifiche ai materiali di finitura esterna.

Nei primi cinque anni decorrenti dall'assegnazione o dall'acquisto degli alloggi, questi non possono essere alienati o locati se non previa autorizzazione del Comune di Serravalle P.se, quando sussistono gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Gli alloggi possono essere liberamente locati e/o trasferiti dopo tale data, a soggetti aventi i requisiti per l'acquisto di case di edilizia economica e popolare.

Il prezzo di cessione degli alloggi non potrà comunque superare quello di prima cessione determinato come al successivo art. 12 aggiornato secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione, calcolato dalla data del contratto precedente.

Tenuto conto del disposto dell'art. 35 della Legge 865/1971, per l'intera durata della presente convenzione, gli alloggi debbono essere utilizzati, secondo le funzioni loro proprie di case di civile abitazione, esclusivamente da chi, all'atto dell'acquisto o della locazione:

a) abbia la cittadinanza italiana o risieda da almeno cinque anni in Italia;

b) non sia titolare, nello stesso Comune, del diritto di proprietà su di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare;

Ai fini del requisito di cui alla precedente lettera b) è da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, che, in rapporto al numero dei componenti il nucleo familiare dell'acquirente o del locatario, dia un indice di affollamento non superiore a 1 e che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dall'autorità competente.

Ai fini della presente convenzione per la determinazione del nucleo familiare, si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n. 96/96.

Il prezzo dei trasferimenti, anche successivi e il canone delle locazioni sono comunque determinati secondo quanto stabilito nei successivi art. n. 12 e n. 13;

12) In forza del trasferimento degli alloggi, gli acquirenti, e successivamente i loro eventuali aventi causa, subentrano nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obblighi nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi devono essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui l'acquirente dichiara di conoscere ed accettare la presente convenzione e si impegna a non usare o disporre dell'alloggio in contrasto con le prescrizioni in essa contenute.

Le clausole di cui al comma precedente devono essere specificatamente confermate per iscritto ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

13) Il prezzo massimo di prima cessione o di assegnazione degli alloggi di cui trattasi non potrà superare il costo massimo per la realizzazione degli interventi costruttivi, aumentato della percentuale, comunque non superiore al 15% (quindici per cento), che sarà definitiva dal Comune per le spese promozionali e commerciali, ed aumentato inoltre del costo dell'area con relative spese notarili e fiscali, le spese tecniche, gli oneri finanziari, gli oneri comunali e l'utile riconosciuti all'operatore, diminuito dell'importo del contributo eventualmente concesso dalla Regione.

Il costo massimo, per i fini di cui al comma precedente, è aggiornato, nel periodo compreso tra il mese successivo a quello di stipulazione della presente convenzione ed il mese di cui è rilasciato l'attestato comunale di fine lavori, nella misura della variazione ISTAT sul costo di costruzione per fabbricati residenziali, per il periodo compreso fra il mese successivo a quello in cui è rilasciato l'attestato di fine lavori e la scadenza della convenzione, il prezzo massimo è aggiornato, al termine di ciascun biennio, sulla base della variazione ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati relativa al biennio precedente.

Il costo massimo dell'intervento è determinato dal Comune, nel rispetto del provvedimento adottato dalla Regione in attuazione del Decreto Ministero LL.PP. 05 agosto 1994, sulla base del piano finanziario e dell'apposita perizia presentati dal concessionario.

14) Gli alloggi costruiti potranno essere concessi in locazione, il canone di locazione non potrà superare, per la durata della convenzione, il 5% (cinque per cento) del prezzo massimo o del valore massimo di assegnazione, aggiornato secondo i criteri di cui all'articolo precedente.

15) Per l'intera durata della convenzione, copia autentica dei contratti di alienazione, locazione ed assegnazione in proprietà o di godimento che abbiano per oggetto le abitazioni agevolate e dei contratti che comportino la costituzione o il trasferimento di diritti reali sulle medesime abitazioni, dovrà essere inviata al Comune di Serravalle P.se, per lettera raccomandata, entro sessanta giorni dalla stipulazione.

Il Comune accerterà i requisiti soggettivi del nuovo nucleo familiare nonché la conformità dell'atto o del contratto alle disposizioni che disciplinano l'intervento nel quale le abitazioni sono comprese ed alla convenzione comunale.

In caso di perdita dei requisiti di cui all'art. 10 la locazione si intenderà immediatamente risolta.

I contratti di locazione dovranno essere stipulati in forma scritta e dovranno contenere le clausole di cui al presente articolo e di cui agli artt. 10 e 13, con specifica approvazione per iscritto delle stesse ai sensi dell'art. 1341 c.c.

16) Le violazioni degli obblighi di cui alla presente convenzione comportano, a carico del responsabile, l'applicazione delle seguenti sanzioni, salvo ogni altra conseguenza e responsabilità ai sensi di legge e della presente convenzione:

- a) nel caso di cessione di alloggio a prezzo superiore a quello determinato secondo il criterio di cui all'artt. 12 della presente convenzione, sarà applicata all'alienazione una penalità convenzionale pari a cinque volte la differenza dei due prezzi;
- b) in caso di inosservanza dei criteri fissati all'artt. 13 per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione, il concessionario dovrà corrispondere all'Amministrazione Comunale una penale pari a tre volte la differenza fra il canone annuo effettivo e quello dovuto;
- c) in caso di mancato adempimento degli obblighi di cui all'artt. 11 della presente convenzione, il concessionario dovrà corrispondere una penale pari al 5% (cinque per cento) del valore convenzionato dell'alloggio, salvi ed impregiudicati i controlli dell'Amministrazione Comunale in merito alla legittimità del trasferimento e i conseguenti atti che si rendessero necessari;
- d) in caso di mancato adempimento degli obblighi di cui all'artt. 14 della presente convenzione, il concessionario dovrà corrispondere una penale pari al 5% (cinque per cento) del valore convenzionato dell'alloggio;
- e) in caso di inosservanza, da parte del concessionario dei divieti previsti dall'artt. 10 comma 2 della presente convenzione, nonché del divieto di cedere gli alloggi a chi non abbia i requisiti previsti dalle lettere a) e b) dello stesso artt. 10, sarà applicata al concessionario medesimo una penale pari al 25% (venticinque per cento) del valore convenzionato dell'alloggio;
- f) nel caso di inosservanza, da parte del concessionario, del divieto di locare a chi non abbia i requisiti previsti dalle lettere a) e b) dell'artt. 10 della presente convenzione, sarà applicata al concessionario medesimo una penale pari a due annualità del canone di locazione.

Nei casi previsti sub a) ed e) del presente articolo, al concessionario sarà revocato per intero l'eventuale contributo, mentre nel caso sub b) detto contributo sarà revocato per metà.

Agli aventi causa inadempienti, nei casi di cui al comma precedente, sarà applicata una penale pari rispettivamente all'intero o alla metà del contributo stesso.

17) Il presente atto obbliga oltre alla parte promotrice i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La parte promotrice si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali sulle aree oggetto del Piano Attuativo / PUC una clausola con cui siano assunti tutti gli obblighi di cui al presente atto, compreso la trasmissione degli stessi ai successivi aventi causa.

18) Il presente atto obbliga oltre alla parte promotrice i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. La parte promotrice si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento o di costituzione di diritti reali sulle aree oggetto del Piano Attuativo / PUC una clausola con cui siano assunti tutti gli obblighi di cui al presente atto, compreso la trasmissione degli stessi ai successivi aventi causa.

19) Tutte le spese inerenti e consequenziali alla presente convenzione, compreso l'atto di cessione delle aree di cui al punto 5 lettera a) del dispositivo, il frazionamento catastale da farsi alla fine dei lavori per identificare esattamente le aree oggetto di cessione in proprietà al Comune, faranno carico alla parte concessionaria, che fin d'ora se le assume per e se e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

20) Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopra descritte ed assunte dalla parte promotrice, dichiarando che subito dopo la produzione al protocollo di questo Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della stessa parte promotrice, potranno essere rilasciati i permessi a costruire relativi agli interventi ivi disciplinati.

21) - Tutte le controversie che dovessero insorgere tra il Comune e la parte promotrice o i loro aventi causa in ordine alla individuazione, alla entità, alla natura ed alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, saranno demandate alla decisione, con le modalità stabilite nel codice di procedura civile, di un collegio arbitrale composto da un magistrato, nominato dal Presidente del Tribunale di Pistoia, con funzioni di Presidente, e da due arbitri nominati uno ciascuno dal Comune e dalla parte promotrice.

22) Tutte le spese presenti e future, inerenti e conseguenti a questo atto ed al suo contenuto fanno carico alla parte promotrice che se le assume senza eccezione e senza pretese di rivalsa nei confronti del Comune.

Per esso la parte promotrice chiede le agevolazioni di legge.

Le parti autorizzano il competente Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere questo atto esonerandolo da ogni ingerenza e formalità.

Esso è impegnativo per i proponenti fin dalla sua sottoscrizione.

Convenzione da registrare e trascrivere a cure e spese della parte promotrice  
Letto, approvato e sottoscritto.

## ALLEGATO "G"

### SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO DI CUI ALL'ART. 74 LEGGE REGIONALE 65/2014 (NUOVI EDIFICI, RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE CON GRANDI AMPLIAMENTI VOLUMETRICI E CON AUMENTO DI UNITÀ ABITATIVE, RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE)

Anno 20... il giorno .....del mese di .....

#### PREMESSO

- CHE il sottoscritto.....nato a .....il ....., residente nel Comune di ....., frazione.....via ..... n....., avente Codice Fiscale: .....è<sup>2</sup> .....dell'Azienda Agricola denominata .....posta in .....
- CHE il sottoscritto ha la qualifica di imprenditore agricolo principale (IAP), così come definito dalle vigenti norme in materia;
- CHE il sottoscritto ha presentato al protocollo generale del Comune di ..... n.....del....."UN PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE", ai sensi ..... denominato di seguito "programma aziendale", per il conseguimento degli obiettivi nello stesso indicati e di seguito sommariamente descritti  
- .....
- CHE detto programma aziendale:  
ha riportato il parere favorevole della Provincia di Pistoia prot. n°.... del ....., circa gli aspetti paesaggistici ed ambientali;  
ha riportato il parere favorevole della Comunità Montana Appennino Pistoiese prot. .... del ....., circa gli aspetti agronomici e forestali;  
è stato approvato dal Comune ..... con atto n° ... . del .....
- CHE il presente atto unilaterale d'obbligo è sottoscritto, in adempimento ai disposti di cui all'art.74 comma 6 della L.R.65/2014, quale garanzia per la realizzazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale di cui sopra;
- CHE il presente atto è sottoscritto, oltre che dal titolare dell'azienda, anche dai Sig.ri.....in qualità di<sup>3</sup> .....

#### TUTTO CIÒ PREMESSO

Il/i sottoscritto/i si impegnano in solido e ognuno per quanto di loro spettanza:

1) a realizzare integralmente gli interventi rappresentati negli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio .....del Comune di ....., facenti parte integrante del Programma Aziendale succitato, sintetizzati nell'allegato estratto di mappa e di seguito elencati <sup>4</sup>:

a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse, per il periodo di validità del programma aziendale stabilito in anni 10;

a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali, per almeno 10 anni dalla data della loro ultimazione

a mantenere in produzione ed a non alienare separatamente dagli edifici rurali di cui al programma aziendale medesimo, le superfici fondiariale alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, rappresentate in foglio di mappa.....dalle particelle.....; sono esclusi da tale obbligo, previo ottenimento di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine, quelli derivanti da procedure di esproprio per pubblica utilità, quelle di scarsa entità che non incidono sulla capacità produttiva dell'azienda o che siano compensati da acquisti di terreni di equivalente superficie, come meglio specificato all'art.76 della L.R. 65/2014;

A realizzare i seguenti interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici non più utilizzati ai fini agricoli:

ad assoggettarsi alle disposizioni di cui all'art. 199 della L.R.65/2014 e s.m.i., in caso di variazioni della destinazione d'uso.

IL /I SOTTOSCRITTO/I INOLTRE:

si impegna / si impegnano ad assoggettarsi, in caso di inadempimento degli obblighi di cui ai succitati punti 2 , 3 e 4, al pagamento delle seguenti penali:

- a) con riferimento ai nuovi edifici a destinazione residenziale e agli edifici esistenti, oltre al ripristino della destinazione originaria, al pagamento di una sanzione pari al maggior valore determinato dalla inadempienza, in base a perizia eseguita da parte della Agenzia delle Entrate, a cura del Comune e a spese del sottoscritto/i;
- b) con riferimento agli annessi agricoli di nuova realizzazione, la sanzione consisterà nella demolizione dell'immobile entro il termine stabilito dal competente ufficio comunale e nel ripristino del preesistente stato dei luoghi. In tal caso la sanzione demolitoria sostituisce la sanzione pecuniaria

prende / prendono atto:

- a) CHE in caso di variazione del Programma Aziendale, ai sensi dell'art. 74 c.11 della L.R. 65/2014, non potrà essere

<sup>2</sup> Specificare se il soggetto che ha presentato il piano aziendale è proprietario, comproprietario, affittuario o altro dell'azienda agricola;

<sup>3</sup> inserire gli eventuali sottoscrittori del presente atto, che intervengono in solido con il titolare dell'azienda agricola, ed il relativo titolo reale di proprietà (comproprietari, usufruttuari, etc.);

<sup>4</sup> inserire:

- la descrizione degli interventi previsti dal programma aziendale, consistenti nella realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio esistente;
- la descrizione degli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, se previsti;
- la descrizione degli ordinamenti colturali, delle attività connesse a quelle agricole e delle pratiche di difesa del suolo programmate;
- la descrizione degli interventi di tutela ambientale atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale in termini di difesa del suolo, di

mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica e delle risorse ambientali esistenti nonché degli interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale e l'incremento delle risorse ambientali esistenti;

modificato l'impegno di cui al succitato punto 3) come prescritto al comma 9 del medesimo articolo

I vincoli di cui al presente atto potranno essere rimossi unicamente dall'Amministrazione Comunale a favore della quale sono costituiti ai sensi della normativa vigente;

Il presente atto vincola, oltre il/i sottoscritto/i, anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari del titolo edilizio abilitativo, ad assumersi gli obblighi nello stesso stabiliti. Il/i sottoscritto/i si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento, o di costituzione di diritti reali una clausola con cui tali obblighi siano assunti anche dall'acquirente.

Le obbligazioni a carico dell'azienda derivanti dalla sottoscrizione del presente atto potranno essere variate ed adeguate ad eventuali variazioni della normativa di riferimento;

Il presente atto sarà registrato e trascritto a cura del Comune ed a spese del/i sottoscritto/i che se le assume/assumono interamente.

FIRMA: spazio per l'autentica

## ALLEGATO "H"

### SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'UTILIZZO DEI FABBRICATI AI FINI AGRITURISTICI

I sottoscritti :

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----  
---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----  
---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

----- dell'azienda denominata ----- con sede in ----- via ----- n. -----costituita dai beni immobili come di seguito elencati:

-foglio di mappa n. - particelle nn.-----

#### PREMESSO

-che i Sigg. ----- sono iscritti alla sezione provinciale dell'elenco regionale dei soggetti abilitati da esercitare l'agriturismo al n. -----

-che hanno presentato una relazione agrituristica ai sensi -----, al protocollo generale del Comune di Serravalle Pistoiese in data ----- n----

-che tale Relazione è stata approvata dal competente Servizio Pianificazione Risorse del Territorio della Provincia di Pistoia, con Determinazione del Dirigente n. ---- del ---

-che hanno presentato pratica edilizia per la realizzazione di ----- al competente Sportello Unico delle Attività Produttive in data ---- prot. --- pratica SUAP n.----- pratica edilizia n. -----

-che per la suddetta pratica edilizia la Commissione Edilizia Comunale ebbe ad esprimere parere favorevole nella seduta del -----

-visto quanto disposto dalla Legge Regionale 10.11.2014 n. 65 e s.m.i. e dalla L.R. \_\_\_\_\_;

- ciò premesso i sottoscritti:

#### SI IMPEGNANO

1. a non modificare la destinazione d'uso agrituristica degli immobili identificati al vigente Catasto dal Foglio --- mappali ---- sopra citati;
  2. a ripristinare la destinazione originaria d'uso dei locali previsti ad uso agrituristico, in conformità a quanto prevede lo stato attuale del progetto presentato in data -----, nel caso di cessazione dell'attività agrituristica.
  3. a seguire le procedure e gli adempimenti di cui alla Legge Regionale n. 65/2014 in caso di utilizzo diverso degli immobili oggetto del presente atto.
- (da registrare e trascrivere)

## ALLEGATO "I"

### SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA REALIZZAZIONE DI ANNESSI AGRICOLI PER AGRICOLTURA AMATORIALE CON FONDI IN PRODUZIONE SUPERIORE A 6000 MQ.

I sottoscritti :

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

comproprietari dei beni immobili come di seguito elencati:

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

Per complessivi mq. -----

Premesso che:

-I terreni sopra descritti risultano ad oggi in piena produzione;

-La costruzione del manufatto è motivata dalle seguenti esigenze produttive:

-Che hanno presentato progetto per la realizzazione di un locale ad uso di rimessa agricola ai sensi dell'art. --- delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico Comunale, acquisito al protocollo generale del comune di Serravalle P.se al n.--del -- e con n.--- di pratica edilizia.

-Che tale progetto è stato esaminato con esito favorevole da parte della Commissione Edilizia Comunale nella seduta del--- dec. N. ---;

si impegnano per loro o propri aventi causa:

-A non modificare la destinazione d'uso agricola dell'annesso da costruire sulla particella n. --- del Foglio ----

-A non alienare separatamente dall'annesso i terreni costituenti il fondo a cui si riferisce, terreni identificati al V.C.T. come segue:

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

-foglio di mappa n. – particelle nn.----- qualità -----

Per complessivi mq.-----

-A mantenere il fondo in produzione e effettuare la manutenzione e sistemazione agricola e ambientale

-Ad assoggettarsi alla demolizione dell'annesso a proprie cure e spese al cessare della attività agricola, in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo e in caso di inadempimento di una delle condizioni sopra indicate.

------(da registrare e trascrivere)

## ALLEGATO "L"

### SCHEMA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER LA DERURALIZZAZIONE DI FABBRICATI RURALI CON FONDO DI PERTINENZA NON INFERIORE AD UN ETTARO

I sottoscritti :

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

---- nato a ---- il ----- residente ----- c..f. nella sua qualità di ----

Del potere denominato ----- posto in Comune di Serravalle Pistoiese via ----- loc. ----- costituito dai terreni rappresentati al C.T. di detto Comune, Foglio n. --- particella ----- a ----- mq. -----, particella ----- a ----- mq. -----, particella ----- a ----- mq. -----

della superficie complessiva di mq. ----, con redditi complessivi dominicale ---- ed agrario ----, oltre al fabbricato ex-rurale, posto ----- corredato da corte il tutto al foglio catastale n. ----- particelle ----- della superficie complessiva di mq. ----, tra i confini : -----

#### PREMESSO

-che i sottoscritti hanno in corso una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per ----- e conseguente deruralizzazione del fabbricato di cui sopra, ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, pratica edilizia n.--- del -----

-che dalla mappa ove è individuato l'edificio oggetto di cambio di destinazione risulta che i terreni di pertinenza sono superiori ad un ettaro di superficie;

-che è stato unito alla SCIA il progetto per gli interventi di sistemazione ambientale, completo di relazione, elaborati grafici con individuazione delle pertinenze e delle opere da realizzare, computo metrico estimativo degli interventi in base al prezzo regionale più recente, redatto ai sensi dell'art. 83 della L.R. 65/2014 e che si allega sotto la lettera "A" al presente atto, documentazione fotografica;

#### TUTTO CIO' PREMESSO

I sottoscritti SI IMPEGNANO PER ANNI DIECI dalla stipula del presente atto per sé o loro aventi causa, a realizzare gli interventi per la tutela e la valorizzazione e a mantenere le opere e la destinazione, in conformità al progetto allegato alla SCIA pratica edilizia n. -----

Trattandosi di opere soggette ad oneri concessori, si allega alla presente atto polizza fideiussoria dell'importo delle opere di sistemazione ambientale previste nel computo metrico a garanzia della esecuzione delle stesse

La polizza potrà essere svincolata alla scadenza dei dieci anni per le opere che occorrono al mantenimento annuale, e parzialmente per le altre opere, sempre previo accertamento della corretta esecuzione dei lavori stessi da parte del Comune di Serravalle Pistoiese, che emetterà provvedimento autorizzativo allo svincolo.

I sottoscritti, per sé o loro aventi causa, in caso di inadempienza agli impegni assunti col presente atto, si impegnano ad assoggettarsi alle sanzioni previste al riguardo quali incameramento della fideiussione o pagamento di sanzione pecuniaria pari all'importo delle opere non realizzate.

Il fabbricato deruralizzato avrà una pertinenza di mq. ----- superiore ai 600 minimi previsti dal vigente R.U.

La parte rimanente di terreni agricoli identificata dal Foglio --- mappali ---- non potrà essere utilizzata per la realizzazione di fabbricati agricoli, per almeno venti anni dalla stipula del presente atto.

I sottoscritti si impegnano a trasferire agli aventi causa gli impegni di cui al presente atto in caso di vendita totale o parziale dei terreni, ovvero a farsene completo carico negli atti di compravendita.

----- (da registrare e trascrivere)

## ALLEGATO "M"

### NORME TECNOLOGICHE PER IL MANTENIMENTO ED IL RECUPERO DEI PARCHI E GIARDINI STORICI IDENTIFICATI NEL R.U. E/O FACENTI PARTI DI COMPLESSI E VILLE STORICHE

Carta dei giardini storici detta "Carta di Firenze"

Riunito a Firenze il 21 maggio 1981, il Comitato internazionale dei giardini storici ICOMO-IFLA ha deciso di elaborare una carta relativa alla salvaguardia dei giardini storici che porterà il nome di questa città. Questa carta è stata redatta dal Comitato e registrata il 15 dicembre 1982 dall' ICOMOS con l'intento di completare la "Carta di Venezia" in questo particolare ambito.

#### A. Definizioni e obbiettivi

- Art. 1 - Un giardino storico è una composizione architettonica e vegetale che dal punto di vista storico o artistico presenta un interesse pubblico. Come tale è considerato come un monumento.
- Art. 2 - Il giardino storico è una composizione di architettura il cui materiale è principalmente vegetale, dunque vivente e come tale deteriorabile e rinnovabile. Il suo aspetto risulta così da un perpetuo equilibrio, nell'andamento ciclico delle stagioni, fra lo sviluppo e il deperimento della natura e la volontà d'arte e d'artificio che tende a conservarne perennemente lo stato.
- Art. 3 - Come monumento il giardino storico deve essere salvaguardato secondo lo spirito della Carta di Venezia. Tuttavia, in quanto monumento vivente, la sua salvaguardia richiede delle regole specifiche che formano l'oggetto della presente Carta.
- Art. 4 - Sono rilevanti nelle composizione architettonica del giardino storico:
  - la sua pianta ed i differenti profili del terreno;
  - le sue masse vegetali: le loro essenze, i loro volumi, il loro gioco di colori, le loro spaziature, le loro altezze rispettive;
  - i suoi elementi costruiti o decorativi;
  - le acque in movimento o stagnanti, riflesso del cielo.
- Art. 5 - Espressione dello stretto rapporto tra civiltà e natura, luogo di piacere, adatto alla meditazione o al sogno, il giardino acquista così il senso cosmico di un'immagine idealizzata del mondo, un "paradiso" nel senso etimologico del termine, ma che è testimonianza di una cultura, di uno stile, di un'epoca, eventualmente dell'originalità di un creatore.
- Art. 6 - La denominazione di giardino storico si applica sia a giardini modesti, che a parchi ordinati o paesistici.
- Art. 7 - Che sia legato o no ad un edificio, di cui è allora il complemento inseparabile, il giardino storico non può essere separato dal suo intorno ambientale urbano o rurale, artificiale o naturale.
- Art. 8 - Un sito storico è un paesaggio definito, evocatore di un fatto memorabile, luogo di un avvenimento storico maggiore, origine di un mito illustre o di una battaglia epica, soggetto di un celebre dipinto, etc.
- Art. 9 - La salvaguardia dei giardini storici esige che essi siano identificati ed inventariati. Essa impone interventi differenziati quali la manutenzione, la conservazione, il restauro. Si può eventualmente raccomandare il ripristino. L'autenticità di un giardino storico concerne sia il disegno e il volume delle sue parti che la sua decorazione o la scelta degli elementi vegetali o minerali che lo costituiscono.

#### B. Manutenzione, conservazione, restauro, ripristino

- Art. 10 - Ogni operazione di manutenzione, conservazione, restauro o ripristino di un giardino storico o di una delle sue parti deve tenere conto simultaneamente di tutti i suoi elementi. Separandoli le operazioni altererebbero il legame che li unisce.
- Manutenzione e conservazione
- Art. 11 - La manutenzione dei giardini storici è un'operazione fondamentale e necessariamente continua. Essendo la materia vegetale il materiale principale, l'opera sarà mantenuta nel suo stato solo con alcune sostituzioni puntuali e, a lungo termine, con rinnovamenti ciclici (tagli completi e reimpianto di elementi già formati).
- Art. 12 - La scelta delle specie di alberi, di arbusti, di piante, di fiori da sostituire periodicamente deve tenere conto degli usi stabiliti e riconosciuti per le varie zone botaniche e culturali, in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originali.
- Art. 13 - Gli elementi di architettura, di scultura, di decorazione fissi o mobili che sono parte integrante del giardino storico non devono essere rimossi o spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione o il loro restauro. La sostituzione o il restauro di elementi in pericolo devono essere condotti secondo i principi della Carta di Venezia, e dovrà essere indicata la data di tutte le sostituzioni.
- Art. 14 - Il giardino storico dovrà essere conservato in un intorno ambientale appropriato. Ogni modificazione dell'ambiente fisico che possa essere dannosa per l'equilibrio ecologico deve essere proscritta. Queste misure riguardano l'insieme delle infrastrutture sia interne che esterne (canalizzazioni, sistemi di irrigazione, strade, parcheggi, sistemi di custodia, di coltivazione, etc.).
- Restauro e ripristino
- Art. 15 - Ogni restauro e a maggior ragione ogni ripristino di un giardino storico dovrà essere intrapreso solo dopo uno studio approfondito che vada dallo scavo alla raccolta di tutta la documentazione concernente il giardino e i giardini analoghi, in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento. Prima di ogni intervento esecutivo lo studio dovrà concludersi con un progetto che sarà sottoposto ad un esame e ad una valutazione collegiale.
- Art. 16 - L'intervento di restauro deve rispettare l'evoluzione del giardino in questione. Come principio non si potrà privilegiare un'epoca a spese di un'altra a meno che il degrado o il deperimento

di alcune parti possano eccezionalmente essere l'occasione per un ripristino fondato su vestigia o su documenti irrecusabili. Potranno essere più in particolare oggetto di un eventuale ripristino le parti del giardino più vicine ad un edificio, al fine di farne risaltarne la coerenza.

- Art. 17 - Quando un giardino è totalmente scomparso o si possiedono solo degli elementi congetturali sui suoi stati successivi, non si potrà allora intraprendere un ripristino valido dell'idea del giardino storico. L'opera che si ispirerà in questo caso a forme tradizionali, sul sito di un giardino antico, o dove un giardino non era probabilmente mai esistito, avrà allora caratteri dell'evoluzione o della creazione o escludendo totalmente la qualifica di giardino storico.

#### C. Utilizzazione

- Art. 18 - Anche se il giardino storico è destinato ad essere visto e percorso, è chiaro che il suo accesso deve essere regolamentato in funzione della sua estensione e della sua fragilità in modo da preservare la sua sostanza e il suo messaggio culturale.
- Art. 19 - Per natura e per vocazione, il giardino storico è un luogo tranquillo che favorisce il contatto, il silenzio e l'ascolto della natura. Questo approccio quotidiano deve essere in opposizione con l'uso eccezionale del giardino storico come luogo di feste. Conviene allora definire le condizioni di visita dei giardini storici cosicché la festa, accolta eccezionalmente, possa esaltare lo spettacolo del giardino e non snaturarlo o degradarlo.
- Art. 20 - Se, nella vita quotidiana, i giardini possano tollerare lo svolgersi di giochi tranquilli, conviene comunque creare, parallelamente ai giardini storici, alcuni terreni appropriati ai giochi vivaci e violenti e agli sport, così da rispondere ad una domanda sociale senza nuocere alla conservazione dei giardini e dei siti storici.
- Art. 21 - La pratica della manutenzione e della conservazione, i cui tempi sono imposti dalle stagioni, o i brevi interventi che concorrono a restituire l'autenticità devono sempre avere la priorità rispetto alle necessità di utilizzazione. L'organizzazione di ogni visita ad un giardino storico deve essere sottoposta a regole di convenienza adatte a mantenere lo spirito.
- Art. 22 - Se un giardino è chiuso da mura, non bisogna eliminarle senza considerare tutte le conseguenze dannose per la modificazione dell'ambiente e per la sua salvaguardia che potrebbero risulterne.

#### D. Protezione legale e amministrativa

- Art. 23 - E' compito delle autorità responsabili prendere, su consiglio degli esperti, le disposizioni legali e amministrative atte a identificare, inventariare e proteggere i giardini storici. La loro salvaguardia deve essere inserita nei piani di occupazione dei suoli e nei documenti di pianificazione e di sistemazione del territorio. E' ugualmente compito delle autorità competenti prendere, su consiglio degli esperti competenti, le disposizioni finanziarie per favorire la conservazione, il restauro ed eventualmente il ripristino dei giardini storici.
- Art. 24 - Il giardino storico è uno degli elementi del patrimonio la cui sopravvivenza, a causa della sua natura, richiede cure continue da parte di persone qualificate. E' bene dunque che studi appropriati assicurino la formazione di queste persone, sia che si tratti di storici, di architetti, di architetti del paesaggio, di giardinieri, di botanici. Si dovrà altresì vigilare produzione regolare di quelle piante che dovranno essere contenute nella composizione dei giardini storici.
- Art. 25 - L'interesse verso i giardini storici dovrà essere stimolato con tutte quelle azioni adatte a valorizzare questo patrimonio ed a farlo conoscere e apprezzare: la promozione della ricerca scientifica, gli scambi internazionali e la diffusione delle informazioni, la pubblicazione e l'informazione di base, lo stimolo all'apertura controllata dei giardini al pubblico, la sensibilizzazione al rispetto della natura e del patrimonio storico da parte dei mass-media. I giardini storici più importanti saranno proposti perché figurino nella Lista del Patrimonio Mondiale.

## ALLEGATO "N"

### EDILIZIA SOSTENIBILE ED EFFICIENZA ENERGETICA. ESEMPIO DI CALCOLO NUMERO E SPECIE DI ALBERI DA PIANTUMARE PER L'ASSORBIMENTO DELLA CO<sub>2</sub> PRODOTTA DALLA NUOVA COSTRUZIONE

Si riporta di seguito un metodo di calcolo del numero di essenze da piantumare:-

KG DI CO<sub>2</sub> EMESSA DAL FABBRICATO / KG DI CO<sub>2</sub> ASSORBITA = N. ALBERI

Per quanto riguarda la capacità di assorbimento dei vari tipi di alberature si rimanda al sito <http://www.lifegaia.eu/medias/92-3monitoringgaiaibimetdef.pdf> che riporta i seguenti esempi:-

ALBERI CLASSIFICATI COME PICCOLI (IV grandezza h 2.5 – 8 ml.):

Sambucus nigra - Malus domestica "Evereste" e similari  
Kg/anno assorbiti 19.33



sambucus nigra

ALBERI CLASSIFICATI COME MEDI (III grandezza h 8 – 15 ml.) :-

Acer campestre e similari  
Kg/anno assorbiti 83  
Fraxinus ornus, Prunus avium, Prunus cerasifera "pissardi", Morus alba e similari  
Kg/anno assorbiti 72



fraxinus ornus

ALBERI CLASSIFICATI GRANDI (I e II grandezza h 15 - 25 ml.) :

Alnus glutinosa, Carpinus betulus, Celtis australis, Fraxinus excelsior, Tilia cordata, Ulmus campestris e similari  
Kg/anno assorbiti 122



celtis australis

Acer platanoides e similari  
Kg/anno assorbiti 160.23



acer platanoides

Per alberi della stessa classificazione, ma di altezze inferiori a quello di cui sopra, si dovrà procedere per interpolazione, diminuendo in proporzione la capacità di assorbimento. Per le siepi sempreverdi di H min. ml. 1.50 si considera un assorbimento di Kg/anno 18 per metro lineare. A titolo esemplificativo, per fabbricati in classe energetica A1 e A2 si considera un consumo di CO<sub>2</sub> di Kg/anno 600 ogni 300 metri cubi di volume lordo, in classe energetica A3 e superiore si considera un consumo di CO<sub>2</sub> di Kg/anno 400 ogni 300 metri cubi di volume lordo.

## ALLEGATO "O"

### COLORITURA E FINITURE DELLE FACCIATE

Le principali tipologie dei materiali di finitura del paramento murario si possono distinguere in:

#### **Materiale a faccia vista**

- ✗ laterizio (ammattonato e rivestimenti ceramici)
- ✗ lapideo (in bozze, in lastre e acciottolati)
- ✗ marmoreo (in lastre o blocchi)
- ✗ cementizio (formelle e in bozze)

#### **Intonaci e malte**

- ✗ calce aerea e sabbia (altri inerti: polvere di marmo, sabbie colorate)
- ✗ calce idraulica naturale e sabbia
- ✗ malta bastarda
- ✗ malta cementizia
- ✗ silicati di potassio e cariche minerali
- ✗ intonaci premiscelati a basso contenuto di resine sintetiche
- ✗ intonaci premiscelati a medio contenuto di resine sintetiche

#### **Tinteggiatura non pellicolante (alta traspirabilità)**

- ✗ a fresco (terre naturali ed ossidi in soluzione acquosa)
- ✗ alla calce e pigmenti compatibili
- ✗ alla calce con leganti organici naturali (caseina, latte ecc.)
- ✗ alla calce con leganti organici sintetici (resina acrilica) con

#### **Elevata permeabilità al vapore acqueo (residuo s/v inf. 20%)**

- ✗ ai silicati e Silossani monocomponenti stabilizzati
- ✗ ai silicati e Silossani, additivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapore acqueo (residuo s/v inf. 5%)

#### **Tinteggiatura pellicolante (idrorepellenza e media/bassa traspirabilità)**

- alla calce con additivi polimerici (residuo s/v sup. 20%)
- ✗ ai silicati con additivi polimerici (residuo s/v sup. 5%)
- ✗ acrilici
- ✗ al quarzo, sistemi acrilstirolici in dispersione acquosa
- ✗ al quarzo, sistemi acrilstirolici in soluzione
- ✗ siliconici, acril-siliconici e/o silossanici (permeabilità ai vapori oltre il 10%) in dispersione acquosa
- ✗ Sistemi vinilversatici (idropitture lavabili)

#### **Per le tinteggiature si individua la seguente distinzione e limitazioni di utilizzo:**

- ✗ Prodotti non pellicolanti - per edifici nei centri storici e classificati in zona "A" dagli strumenti urbanistici.
- Urbanistico.
- ✗ Prodotti pellicolanti e non - per il resto degli edifici.

#### **Per i materiali a faccia vista si individuano le seguenti specifiche:**

- la scelta di materiali a faccia vista (laterizio, pietra, ecc.) dovrà essere calibrata in relazione alla compatibilità di formato, finitura e colore con il materiale esistente nello specifico edificio e con il contesto in cui l'edificio è inserito. In generale per la scelta del materiale lapideo si dovrà propendere per materiali tipici e tradizionali del luogo evitando inserimenti incongrui.
- ✗ Per la stuccatura e muratura a faccia vista si consiglia l'utilizzo di malte di calce con cromie compatibili con le finiture esistenti. Particolare attenzione andrà posta alle miscele degli inerti e dei leganti in relazione all'effetto cromatico da ripristinare o ottenere.

#### **Tecniche:**

- In linea di principio sono da escludere tecniche quali spugnature e stesure a panno che portino a finiture con forti contrasti e differenziazioni cromatiche ed effetto di superfici maculate.
- Da evitare anche interventi di intonacatura parziale dei fronti che evidenzino, impropriamente, elementi della struttura muraria sottostanti (quali archetti in laterizio, elementi in pietra ecc.). Elementi costitutivi quali cantonali, archi, elementi lapidei, ecc. che storicamente risultavano essere a faccia vista o comunque hanno un'immagine ormai storicizzata sono esclusi da questa valutazione.
- ✗ Per le superfici a faccia vista "povere" è consigliata la stuccatura con materiali tradizionali per tipologia costitutiva e cromia. In linea generale le stucature dovranno essere eseguite con la tecnica tradizionalmente in uso sul territorio che prevede una sorta di rasatura a grezzo delle superfici con giunti larghi che vanno a riempire gli spazi tra i vari conci di pietra, spesso con l'inserimento di piccoli ciottoli e scagli (foto 2-4).
- ✗ Giunti sottili potranno essere utilizzati nel caso di murature originariamente a faccia vista, che presentino bozze apparecchiate secondo filaretti e/o sub filaretti. (foto 1)
- ✗ Giunti sottili ed arretrati potranno essere proposti in opere murarie di ripristino e consolidamento di murature a secco o che imitano tale tipologia (foto 3).
- ✗ Da evitare stucature con malte di cemento
- Nel caso si opti per tinteggiature con silicati o silossani (non pellicolanti) su edifici di valore storico e tradizionale e negli ambiti sottoposti a piani particolareggiati, vista l'intrinseca caratteristica di saturazione di tali prodotti, si consiglia l'adozione di velatura e patinatura con leggere variazioni di tonalità tra le varie stesure che permettano di simulare quel effetto tipico di trasparenza e variazione dei prodotti tradizionali a calce. Tale

effetto potrà essere esaltato da realizzazione di intonaci non perfettamente planari ma realizzati seguendo le irregolarità tipiche dell'edilizia storica.

#### **Estensione dell'intervento:**

L'intervento su un fronte unitario, appartenente ad un'unica originaria entità tipologica (per progettazione e/o per costruzione), pur appartenente a proprietari differenti, deve essere eseguito in modo completo e contemporaneo.

È sempre fatto obbligo che gli interventi di coloritura e tinteggiatura siano realizzati in modo coerente fra loro e su tutti i fronti dell'edificio, compresi quelli laterali e anche se sormontanti i tetti degli edifici adiacenti.

L'intervento sui fronti deve corrispondere alle scansioni tipologiche degli edifici, differenziando il fabbricato da quelli attigui. Non è consentito utilizzare la stessa tinteggiatura per edifici distinti adiacenti o anche molto prossimi, salvo che si tratti di nuove edificazioni sul medesimo lotto fondiario, oppure derivanti da un progetto complesso relativo ai isolati o parti organiche di complessi edilizi.

Gli interventi devono investire tutte le finiture e gli elementi di facciata che contribuiscono a determinare l'immagine complessiva del fabbricato (elementi decorativi, serramenti, opere in ferro, ecc.) e pertanto compresi nel progetto e/o indicati nella modulistica ad essi correlata.

#### **Metodologia:**

Ogni intervento deve essere oggetto di un progetto specifico che si basi sulla valutazione complessiva di tutti i fattori che contribuiscono a determinare un risultato appropriato e di valore ai fini della qualità architettonica, urbana ed ambientale.

Il progetto deve quindi tenere in considerazione tutte le informazioni necessarie dai punti di vista tipologico, storico, tecnologico, delle tecniche costruttive e dei materiali.

Deve essere posta cura particolare nel mantenimento e alla valorizzazione degli elementi decorativi presenti sul fronte.

Sia nei casi di recupero del patrimonio esistente che nei casi di nuova edificazione si richiede l'utilizzo di materiali e finiture di qualità, posti in opera secondo regola d'arte.

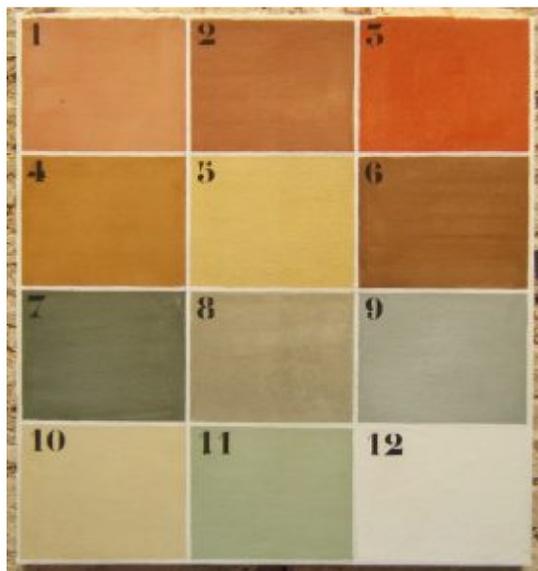
La scelta del/dei colori è proposta all'Ufficio Comunale competente a cura del progettista e/o del committente, nel rispetto delle presenti Norme. Sono ammesse alcune variazioni dalla tavola dei colori purché siano concordate con il S.U.E., anche previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio.

#### **Canalizzazioni ed impiantistica:**

È fatto obbligo, procedendo al ripristino/rifacimento del fronte, di dare idonea sistemazione alle canalizzazioni o impianti eventualmente presenti in facciata, rimuovendo gli elementi o le parti non più in uso, comprese mensole o staffe.

È fatto divieto di posare lungo il prospetto principale tubazioni di distribuzione idrica, gas, aerazione o smaltimento fumi, salvo diversa prescrizione derivante da normative di sicurezza non altrimenti risolvibili, tali elementi dovranno essere posti all'interno di canalizzazioni di rame.

LE **TONALITÀ AMMESSE** (facciate-gronde-pilastrì) sono nelle sfumature del giallo-ocra o terra di Siena, salvo particolari colorazioni preesistenti negli edifici di valore storico-tipologico. Le coloriture base sono riassunte nel seguente pannello:





**COMUNE DI SERRAVALLE PISTOIESE**  
(Provincia di Pistoia)