

COMUNE DI CASTIGLIONE D'ORCIA  
COMUNE DI MONTALCINO  
COMUNE DI PIENZA  
COMUNE DI RADICOFANI  
COMUNE DI SAN QUIRICO D'ORCIA

# REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO

DEI COMUNI DEL PARCO ARTISTICO NATURALE  
E CULTURALE DELLA VAL D'ORCIA

*Aprile 2009*

---

---

*Indice generale*

<b>PARTE PRIMA</b>	7
DISPOSIZIONI GENERALI	7
ART. 1 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	7
ART. 2 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	7
ART. 3 - ENTRATA IN VIGORE, DECORRENZA DEI TERMINI E ABROGAZIONI	8
<b>PARTE SECONDA</b>	9
NORME GENERALI	9
ART. 4 - COMMISSIONE EDILIZIA	9
ART. 5 - FUNZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	10
ART. 6 - COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO	10
ART. 7 - FUNZIONI DELLA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO	11
ART. 8 - COMMISSIONE DI COORDINAMENTO DEL PARCO	11
<b>PARTE TERZA</b>	13
NORME PROCEDURALI	13
TITOLO I: AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI	13
ART. 9 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE	13
ART. 10 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ	13
ART. 11 - ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA	15
ART. 12 - OPERE CON CARATTERE D'URGENZA	15
ART. 13 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	16
TITOLO II: ADEMPIMENTI D'OBBLIGO	17
ART. 14 - DISPOSIZIONI GENERALI	17
ART. 15 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E RELATIVE VARIANTI	19
ART. 16 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ E RELATIVE VARIANTI	21
ART. 17 - VALIDITÀ, PROROGA E RINNOVO DEGLI ATTI ABILITATIVI	22
ART. 18 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	23
ART. 19 - PROCEDURE DI CUI AL D.P.R. 20.10.1998 N. 447 SPORTELLO UNICO PER LE IMPRESE	25
ART. 20 - ACQUISIZIONE DI PARERI, NULLA-OSTA ED AUTORIZZAZIONI ESSENZIALI PER LA VALUTAZIONE DEL PROGETTO	25
ART. 21 - PRATICHE CON PARERE VIGILI DEL FUOCO	26
ART. 22 - DETERMINAZIONI DEL DIRIGENTE DEL SERVIZIO COMPETENTE SULLE DOMANDE DI PERMESSO DI COSTRUIRE	27

ART. 23 - TITOLARE, COMMITTENTE, PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE	27
ART. 24 - INIZIO DEI LAVORI	28
ART. 25 - VIGILANZA SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI E SOSPENSIONE DEI LAVORI	29
TITOLO III: CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE	30
ART. 26 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE	30
ART. 27 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	31
ART. 28 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO	31
ART. 29 - VISITE DI CONTROLLO	32
ART. 30 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI, CERTIFICATO DI CONFORMITÀ	32
ART. 31 - COLLAUDI	32
ART. 32 - OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ - AGIBILITÀ	33
ART. 33 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ O ABITABILITÀ, INIZIO DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE	33
<b>PARTE QUARTA</b>	35
NORME TECNOLOGICHE	35
TITOLO I : REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI	35
ART. 34 - SALUBRITÀ DEL TERRENO	35
ART. 35 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E SECCHEZZA	35
ART. 36 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO	36
ART. 37 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO	36
ART. 38 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI	37
ART. 39 - REQUISITI RELATIVI ALL'AERAZIONE	37
ART. 40 - REQUISITI IGIENICO-SANITARI E TECNOLOGICI DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI	38
ART. 41 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA E PROTEZIONE DELL'UTENZA	38
ART. 42 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITÀ E ALL'USO	39
ART. 43 - REQUISITI RELATIVI AI FINI DELLA PREVENZIONE DAGLI INCENDI	40
ART. 44 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	40
ART. 45 - ALTEZZE MINIME DEI LOCALI	40
ART. 46 - AGGETTI DEI FABBRICATI	41
ART. 47 - LOGGE E PORTICATI	41
ART. 48 - CORTILI E CHIOSTRINE	42
ART. 49 - DEMOLIZIONE DEI FABBRICATI	43
ART. 50 - DISPOSIZIONI PER LA TOPONOMASTICA	43
ART. 51 - RIFORNIMENTO IDRICO	45

ART. 52 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE	45
ART. 53 - IMPIANTI ELETTRICI	45
ART. 54 - IMPIANTI DI AERAZIONE	46
ART. 55 - IMPIANTI TERMICI	46
ART. 56 - IMPIANTI IGIENICI	46
ART. 57 - VOLUMI TECNICI.	47
ART. 58 - DEFINIZIONI AI SENSI DELLE NORME IGIENICO-SANITARIE	48
ART. 59 - LOCALI NON ABITABILI	48
ART. 60 - REQUISITI RELATIVI AL DIMENSIONAMENTO	48
ART. 61 - ILLUMINAZIONE E AERAZIONE DEI LOCALI	49
ART. 62 - LOCALI FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI	50
ART. 63 - SOPPALCHI	51
ART. 64 - CONTROSOFFITTI, SCALE INTERNE, DOPPI PAVIMENTI	51
ART. 65 - SOTTOTETTO	52
<b>PARTE QUINTA</b>	53
DISPOSIZIONI PARTICOLARI	53
ART. 66 - ATLANTI COMUNALI	53
ART. 67 - OPERE COMUNALI	55
ART. 68 - SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE	55
ART. 68 - PARCHEGGI	55
ART. 70 - CHIOSCHI	56
ART. 71 - PISCINE	56
ART. 72 - PASSI CARRAI E ACCESSI	57
ART. 73 - RECINZIONI	57
ART. 74 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI	58
ART. 75 - CONCIMAIE	58
ART. 76 – DISPOSIZIONI SULLA VIABILITÀ RURALE	58
ART. 77 – FANGHI DI DEPURAZIONE IN AGRICOLTURA	59
ART. 78 - PRESCRIZIONI E DISPOSIZIONI PER LA SALVAGUARDIA E LA FORMAZIONE DEL VERDE	60
ART. 79 – DISPOSIZIONI GENERALI	64
ART. 80 – COPERTURE	64
ART. 81 – PROSPETTI	64
ART. 82 – CANALI DI GRONDA E PLUVIALI	66
ART. 83 – INSTALLAZIONE DI INSEGNE E TENDE FRANGISOLE	66
ART. 84 – INSTALLAZIONE DI ANTENNE PARABOLICHE	67
ART. 85 – INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI TERMICI E FOTOVOLTAICI.	67
ART. 86 - FINALITÀ	69

ART. 87 - CAMPO DI APPLICAZIONE	70
ART. 88 - REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	70
ART. 89 - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO	70
ART. 90 - DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI	71
ART. 91 - DISPOSIZIONI SPECIFICHE DEI COMUNI DEL PARCO	72
<b>PARTE SESTA</b>	73
DEFINIZIONI URBANISTICHE	73
ART. 92 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	73
ART. 93 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	73
ART. 94 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (IF)	73
ART. 95 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)	73
ART. 96 - SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL)	73
ART. 97 - SUPERFICIE COPERTA (SC)	74
ART. 98 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	74
ART. 99 - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	74
ART. 100 - CALCOLO DEL VOLUME DEI FABBRICATI (V)	75
ART. 101 - DISTANZE MINIME	75
<b>PARTE SETTIMA</b>	77
STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA	77
ART. 102 - PIANI ATTUATIVI	77
ART. 103 - CONSORZI PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	78
ART. 104 - CONTENUTO DEI PIANI ATTUATIVI	78
ART. 105 - APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	79
ART. 106 - VALIDITÀ DEI PIANI ATTUATIVI	79
ART. 107 - LOTTIZZAZIONI	80
ART. 108 - PENALITÀ PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI	81
ART. 109 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	81
<b>PARTE OTTAVA</b>	83
SANZIONI	83
ART. 1110 - SANZIONI	83
<b>ALLEGATI</b>	1
ALLEGATO A	1
ELABORATI RICHIESTI PER LA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE	1
ALLEGATO B	3
ELABORATI RICHIESTI PER LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	3
ALLEGATO C1	5

ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (ART. 18.1, LETT. C) DEL REGOLAMENTO EDILIZIO)	5
ALLEGATO C2	7
ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (ART. 18.1, LETT. A) DEL REGOLAMENTO EDILIZIO)	7
ALLEGATO C3	8
ELABORATI RICHIESTI PER L'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA (ART. 18.1, LETT. B) DEL REGOLAMENTO EDILIZIO)	8

## **PARTE PRIMA**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

---

#### **Art. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio Comunale**

- 1.1. Il presente Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi dell' art. 33 della L. 17.08.1942 n. 1150, dell'art. 64 della L.R. 03.01.2005 n. 1 e tenuto conto dei criteri e delle schede di orientamento del Regolamento tipo della Regione Toscana, contestualmente alle Norme tecniche di attuazione degli Strumenti della pianificazione territoriale vigenti nei singoli Comuni, disciplina le attività di trasformazione urbanistica e/o edilizia nell'ambito del territorio urbano ed extraurbano dei Comuni di Castiglione d'Orcia, Montalcino, Pienza, Radicofani e San Quirico che vengono nominati in questo Regolamento "Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia" o "Comuni del Parco".
- 1.2. Il Regolamento Edilizio detta norme in tema di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza.
- 1.3. Il presente Regolamento Edilizio contiene:
  - disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale, regionale, provinciale e dal regolamento ANPIL (Area Naturale Protetta d'Interesse Locale)"Val d'Orcia"
  - disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legate alle problematiche urbanistiche ed edilizie comunali, alla loro organizzazione e gestione.
- 1.4. Le norme del presente Regolamento Edilizio non possono in alcun caso costituire variante agli strumenti della pianificazione territoriale.

#### **Art. 2 - Aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale**

- 2.1. I Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia si impegnano a non modificare unilateralmente il presente Regolamento Edilizio.
- 2.2. Quando ne riconoscano la necessità i Consigli Comunali, su proposta della Conferenza dei Sindaci, aggiornano il presente Regolamento Edilizio alle norme ed esigenze sopravvenute.
- 2.3. I Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia, ai sensi dell'art. 144 della L.R. 03.01.2005 n. 1, provvedono ad adeguare il presente Regolamento Edilizio, per quanto relativo alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi, entro centottanta giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana del Regolamento di cui al comma 1 dell'art. 144 richiamato.
- 2.4. Entro il 30 Novembre di ogni anno i Responsabili degli Uffici Tecnici Comunali (settori urbanistica e edilizia pubblica e privata) trasmettono alla Conferenza dei Sindaci una relazione nella quale espongono le modalità di attuazione del Regolamento Edilizio, segnalano eventuali problematiche, unitamente alle proprie valutazioni sulle proposte di modifica ritenute necessarie.

**Art. 3 - Entrata in vigore, decorrenza dei termini e abrogazioni**

- 3.1. Il presente Regolamento Edilizio vige a tempo indeterminato, è approvato dai Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia ed entra in vigore dopo l'esecutività della deliberazione di approvazione. I Comuni si accordano affinché il presente Regolamento Edilizio entri in vigore lo stesso giorno in tutti e cinque Comuni.
- 3.2. Salvo diversa indicazione, tutti i termini indicati nel presente Regolamento Edilizio decorrono dal giorno successivo alla data di entrata in vigore. Le pratiche in corso presentate prime dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si concludono secondo le norme vigenti al momento della presentazione entro il termine massimo di sessanta giorni.
- 3.3. Sono abrogate tutte le norme di Regolamento Edilizio sulle materie oggetto del presente Regolamento Edilizio. Fatto salvo quanto indicato nel dispositivo della delibera di approvazione del presente Regolamento.



## PARTE SECONDA

### NORME GENERALI

---

#### Art. 4 - Commissione Edilizia

- 4.1. La Commissione Edilizia (C.E.), ove istituita, è l'organo con funzioni consultive in materia urbanistica ed edilizia. Ai sensi dell'art. 41 comma 1 della L. 27.12.1997 n. 449, modificata dalla L. 23.12.2000 n. 388, ogni Comune può deliberare di istituire la C.E., determinando inoltre, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del Decreto Legge 05.10. 1993 n. 398, convertito dalla L. 04.12.1993 n. 493 modificata dalla L. 21.12.2001 n. 443, i casi in cui la C.E. non deve essere sentita nel procedimento di rilascio del permesso di costruire, come previsto all'art. 85 della L.R. 03.01.2005 n. 1.
- 4.2. La Commissione Edilizia è così composta:
  - a) Funzionario responsabile del servizio tecnico o suo delegato, che la presiede;
  - b) Architetto;
  - c) Ingegnere civile;
  - d) Geologo;
  - e) Agronomo o Geometra o Perito industriale edile.
- 4.3. La funzione di Segretario della Commissione è svolta dal funzionario o da un istruttore dell'area tecnica, senza diritto di voto. Partecipa alla Commissione, con funzioni di relatore, il responsabile del procedimento per il rilascio dei permessi di costruire, che istruisce le pratiche e le espone alla Commissione.
- 4.4. La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.
- 4.5. Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei commissari. Le decisioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente, che deve comunque essere debitamente motivato.
- 4.6. Un componente della Commissione non può essere presente durante l'esame e il parere su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti fino al quarto grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato a qualsiasi titolo all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
- 4.7. I verbali delle riunioni sono tenuti a cura del Segretario della Commissione in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali vengono firmati dal Segretario, dal Presidente e da almeno due membri della Commissione.
- 4.8. Il Segretario riporta il parere della Commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata anche eventualmente redatto in formato digitale e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia del....." completando con la data e la firma.

**Art. 5 - Funzioni della Commissione Edilizia**

- 5.1. La C.E. esprime pareri:
- sulle domande di permesso di costruire;
  - sulle varianti ai permessi già rilasciati che incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia di intervento, che alterino sostanzialmente i prospetti e contrastino con le prescrizioni eventualmente contenute nell'atto abilitativo iniziale.
  - sulle denunce di inizio attività che riguardino interventi che alterano l'aspetto esteriore degli edifici.
- 5.2. Il parere della C.E. è richiesto anche nel caso di domanda di nuovo permesso di costruire a seguito di decadenza di un precedente permesso, sia per mancato inizio dei lavori nei termini, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dal permesso stesso.
- 5.3. Il parere della C.E. riguarda:
- aspetti discrezionali previsti dagli Atti di governo del territorio vigenti;
  - il valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, e il suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali.
- 5.4. I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se sono stati istruiti dall'Ufficio tecnico comunale preposto circa la conformità alle norme urbanistiche, edilizie, procedurali, e al presente Regolamento Edilizio e, di norma, se corredati degli eventuali pareri preventivi obbligatori previsti dalle vigenti leggi ed elencati al successivo art. 20.
- 5.5. E' facoltà della Commissione Edilizia richiedere, per progetti di notevole rilevanza o comunque ritenuti di particolare complessità, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali elaborati a scala maggiore e/o di maggior dettaglio, prospettive, plastici, fotomontaggi, per effettuare le verifiche del caso.

**Art. 6 - Commissione comunale per il paesaggio**

- 6.1. Per l'esercizio delle funzioni amministrative riguardanti le bellezze naturali, ai sensi del comma 2 dell'art. 89 della L.R. 03.01.2005 n. 1, è istituita la Commissione Comunale per il Paesaggio, che accerta e verifica la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, composta da tre membri, nominati dal Comune e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 richiamato.
- 6.2. La Commissione definita nel comma precedente, è denominata Commissione comunale per il paesaggio (C.C.P).
- 6.3. I pareri della C.C.P. di cui al comma precedente sono espressi a maggioranza alla presenza di almeno due membri.
- 6.4. La C.C.P. di cui al comma 6.1 è convocata dal Responsabile del Procedimento su invito scritto ogniqualvolta se ne presenti la necessità. Il Dirigente responsabile di area o un suo delegato, svolge funzioni di Presidente, senza diritto di voto; la funzione di Segretario è svolta dal funzionario o da un istruttore dell'area tecnica, senza diritto di voto. Il Presidente mantiene comunque la facoltà di far riportare eventuali osservazioni ed espressioni di giudizio.

- 6.5. I membri della Commissione comunale per il paesaggio restano in carica per un periodo di due anni e possono essere rieletti consecutivamente una sola volta nello stesso Comune.
- 6.6. In seguito all'intesa di cui all'art. 148, comma 4 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, alle riunioni della Commissione comunale per il paesaggio partecipano di diritto i rappresentanti delle Soprintendenze competenti per territorio i quali in tale sede esprimono il loro parere.

#### **Art. 7 - Funzioni della Commissione comunale per il paesaggio**

- 7.1. La C.C.P. esprime obbligatoriamente parere, per quanto concerne il paesaggio e l'ambiente, per interventi in aree ricadenti all'interno del perimetro A.N.P.I.L. o comunque sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa, relativi:
- a) a tutti i casi elencati nei commi 5.1 e 5.2
  - b) alla esecuzione di opere che prevedono la modifica dello stato dei luoghi, fatte salve norme sovraordinate che diversamente legiferano;
  - c) alla modifica del paesaggio o dell'ambiente, anche non relativa ad opere edilizie, e comprese quelle concernenti le attività colturali di tipo agricolo-forestale;
  - d) agli aspetti ambientali e paesistici dei piani attuativi;
- 7.2. Per il funzionamento della C.C.P. di cui all'art. 6, comma 1 e del collegio di cui all'art. 6, comma 4, si applicano le disposizioni contenute ai commi 4.6, 4.7, 4.8, 5.4 e 5.5 del presente regolamento.

#### **Art. 8 - Commissione di coordinamento del Parco**

- 8.1. Per esercitare una azione congiunta a tutela del territorio, entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, i Comuni del Parco Artistico Naturale e Culturale della Val d'Orcia, su proposta della Conferenza dei Sindaci, **previa sottoscrizione di un accordo di programma fra i soggetti interessati**, istituiscono una apposita commissione, denominata Commissione di coordinamento del Parco.
- 8.2. La Commissione di coordinamento del Parco è così composta:
- a) da un funzionario responsabile di area o suo delegato, in rappresentanza di ciascun Comune del Parco;
  - b) dai membri della Commissione Comunale per il Paesaggio di cui al comma 6.1 o del collegio di cui al comma 6.4, del Comune ove ha luogo la proposta di intervento
  - c) da un rappresentante delegato dall'Amministrazione Provinciale
  - d) da un rappresentante delegato dalla Comunità Montana
  - e) da un rappresentante della competente Soprintendenza.
- 8.3. Nel caso di progetti di particolare rilevanza, è facoltà della Conferenza dei Sindaci di integrare la Commissione di coordinamento del Parco con ulteriori membri aventi diritto di voto; tali membri devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 89, comma 6 della L.R. 1/2005.
- 8.4. La Commissione di coordinamento del Parco esprime obbligatoriamente parere consultivo:
- sugli interventi da sottoporre a strumenti urbanistici attuativi di cui alla parte settima del presente regolamento;
  - sugli interventi sottoposti a V.I.A. o a verifica di impatto ambientale;

- sugli interventi che riguardino attività minerarie di ricerca ed estrazione e/o attività di coltivazione di cave e torbiere;
  - sugli interventi sottoposti a Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale che eccedano i 1.000 metri cubi di nuovo volume edificato.
- 8.5. Nel caso in cui la commissione debba esprimere parere consultivo relativamente a interventi per i quali è prevista e/o richiesta la conferenza dei servizi ai sensi della L. 241/90 La commissione del parco potrà esprimersi successivamente alla conferenza dei servizi medesima.
- 8.6. Il funzionario responsabile del Comune ove ha luogo la proposta di intervento di cui al comma precedente, ne trasmette comunicazione alla Conferenza dei Sindaci che entro 15 giorni convoca la Commissione di coordinamento del Parco.
- 8.7. Il funzionario rappresentante del Comune ove ha luogo la proposta di intervento assume le funzioni di Presidente senza diritto di voto e di Segretario e illustra la proposta alla Commissione.
- 8.8. La Commissione di coordinamento del Parco esprime pareri a maggioranza alla presenza di almeno tre commissari di cui al comma 8.2 lett. a), escluso il Presidente, e di almeno due commissari di cui al comma 8.2 lett. b).
- 8.9. E' facoltà della Commissione di coordinamento del Parco richiedere, per progetti di notevole rilevanza o comunque ritenuti di particolare complessità, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali elaborati a scala maggiore e/o di maggior dettaglio, prospettive, plastici, fotomontaggi, per effettuare le verifiche del caso.
- 8.10. Il parere della Commissione di coordinamento del Parco diviene obbligatorio solo a seguito della costituzione della medesima da parte dei Comuni.

## **PARTE TERZA**

### NORME PROCEDURALI

#### TITOLO I: AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

---

##### **Art. 9 - Opere soggette a permesso di costruire**

- 9.1. Ai sensi dell'art. 78 della L.R. 03.01.2005 n. 1, sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:
- a) gli interventi di nuova edificazione e cioè di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed al successivo articolo 8;
  - b) 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, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
  - c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune;
  - d) la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
  - e) 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 cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito;
  - f) gli 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;
  - g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
  - h) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.
- 9.2. Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata, secondo le modalità previste dal D.L. 12 aprile 2006, n. 163, 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.

##### **Art. 10 - Opere soggette a denuncia di inizio dell'attività**

- 10.1. Ai sensi dell'art. 79 della L.R. 03.01.2005 n. 1, sono sottoposti a denuncia d'inizio dell'attività:

- a) gli interventi di cui all'articolo 9.1, lett. a) qualora siano specificamente disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza risulti da un'esplicita attestazione del Comune da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o atti ovvero in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della commissione edilizia, se istituita, ovvero dell'ufficio competente in materia;
  - b) le opere di rinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
  - c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'articolo 58 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
  - d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
  - e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
  - f) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base al presente regolamento, non sia soggetta a permesso di costruire.
- 10.2. Sono inoltre sottoposti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente, ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:
- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili e\o dello stato dei luoghi;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
  - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
    - 1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti e strumenti urbanistici comunali ovvero 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;

2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
  3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

#### **Art. 11 - Attività edilizia libera**

- 11.1. Ai sensi dell'art. 80 della L.R. 03.01.2005 n. 1, i seguenti interventi, ancorché attuati per mezzo di opere edilizie, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:
- a) interventi di manutenzione ordinaria, diversi da quelli previsti dal comma 10.2, lettera a);
  - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
  - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- 11.2. Per effettuare gli interventi di cui al comma 11.1, è necessario darne preventiva notizia all'Amministrazione tramite lettera, redatta in carta libera, contenente i dati indicati nell'apposita modulistica.
- 11.3. Rimangono estranee all'applicazione del regolamento edilizio, né sono soggette all'ottenimento di titolo abilitativo edilizio, le attività che, pur avendo attitudine ad incidere in senso modificativo sul territorio, non si sostanziano in un'attività edilizia in senso proprio, quali:
- a) opere ed attività corrispondenti allo sfruttamento agricolo del fondo e alla silvicoltura;
  - b) opere provvisorie di cantiere (strade in terra battuta, baracche, rampe, etc), se a servizio di interventi regolarmente assentiti;
  - c) delimitazione di terreni agricoli con paletti conficcati nel terreno e costituite esclusivamente da un unico filo elettrificato;
  - d) arredi esterni di modeste dimensioni, da collocare sulle aree di pertinenza dei fabbricati, quali panchine, fontanelle, barbecue, giochi per bambini, pavimentazioni e cordoli per la delimitazione dei percorsi, installazione di antenne e parabole effettuata nel rispetto dei regolamenti locali di arredo e decoro urbano.

#### **Art. 12 - Opere con carattere d'urgenza**

- 12.1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi, quando siano motivate da carattere di necessità e urgenza.

- 12.2. Tali opere possono essere attuate senza preventiva domanda; entro 24 ore deve essere data però comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata, unitamente ad una attestazione, redatta da un tecnico abilitato, che motivi l'urgenza e che descriva la natura dell'intervento; tale attestazione dovrà essere corredata da opportuna documentazione fotografica che dia testimonianza dello stato dei luoghi prima dell'intervento.
- 12.3. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.
- 12.4. Qualora si ometta di adempiere a quanto disposto al comma 12.3, le opere saranno considerate avviate in assenza di titolo abilitativo e sottoposte alle sanzioni previste.

### **Art. 13 - Autorizzazione paesaggistica**

- 13.1. Ai sensi dell'art. 87 della L.R. 03.01.2005 n. 1, **come modificata dalla L.R. . 21.11.1008 n. 62** 1, i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati di seguito, hanno l'obbligo di sottoporre ai Comuni i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione indicata nell'Allegato del presente regolamento, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione:
  - a) gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 32 ovvero in riferimento ai quali sia stata formulata la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 138 e 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - b) gli immobili e le aree oggetto dei provvedimenti elencati nell'articolo 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - c) gli immobili e le aree sottoposti alla tutela paesaggistica dalle disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale.
- 13.2. L'autorizzazione di cui al comma 1 non è richiesta per le seguenti categorie di opere:
  - a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.



---

## TITOLO II: ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

---

### Art. 14 - Disposizioni generali

- 14.1. Il presente Regolamento Edilizio elenca per ogni tipo di opera e di intervento, la documentazione e gli elaborati progettuali da produrre.
- 14.2. Le richieste, corredate dagli elaborati e dai documenti previsti, devono essere presentate dal proprietario o da chi ne abbia titolo al protocollo generale del Comune.
- 14.3. Alle richieste dovrà essere allegato un CD-ROM o altro idoneo supporto digitale contenente una copia completa in formato PDF della documentazione e degli elaborati presentati.
- 14.4. Se il comunicante non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla richiesta dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la stessa deve essere sottoscritta dal legale rappresentante; deve altresì prodursi idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati del legale rappresentante.
- 14.5. L'esame delle richieste si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse indicate dal presente regolamento.
- 14.6. La completezza formale delle richieste è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la richiesta risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.
- 14.7. L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori, è preliminare all'accoglimento delle richieste; a tale acquisizione può provvedere direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta; in mancanza l'acquisizione è a carico del comune.

La certificazione dei requisiti igienico sanitari sono attribuite:

- a) al professionista abilitato in caso di denuncia di inizio dell'attività, ovvero al responsabile del procedimento in caso di permesso, qualora il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale, ovvero nel caso in cui la verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie non comporti valutazioni tecnico-discrezionali;
- b) all'azienda USL competente, nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico-sanitarie e comunque nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali.

Su richiesta dell'interessato o del comune, l'azienda USL esprime inoltre parere sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti balneari e termali, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria ai sensi di legge.

Sono fatte salve le procedure indicate dal decreto del Presidente della Repubblica. 20 ottobre 1998, n. 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle

aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della legge 15 marzo 1997, n. 59) da ultimo modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2000, n. 440, per le opere dallo stesso disciplinate.

Le attività oggetto di parere da parte della Commissione NIP sono:

- Pareri igienico-sanitari su permessi a costruire ex DPR 447/98 per attività ricadenti fra le seguenti:
  - edilizia industriale e artigianale
  - edilizia connessa alla produzione agricola
  - edilizia commerciale, direzionale e servizi con superficie complessiva non inferiore a 400mq
- Parere su progetti preliminari di privati cittadini (art.3 c. 3 DPR 447/98);
- Parere su notifica ex art. 67 D.Lgs. 81/2008;
- Parere su classificazione di lavorazioni insalubri (art. 216 Testo Unico Leggi Sanitarie);
- Parere su strumenti urbanistici industriali e artigianali;
- Parere per Conferenze dei servizi indette ai sensi della L. 241/90;
- Pareri e certificazioni che prevedono il coinvolgimento di diverse strutture funzionali del Dipartimento di Prevenzione, ove espressamente previsti da leggi e dal Regolamento regionale.

- 14.8. Prima dell'inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo 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 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.
- 14.9. Contestualmente alla comunicazione di inizio e fine lavori, ai sensi dell'art. 82, comma 9 della L.R. 03.01.2005 n. 1, il committente dei lavori inoltra al comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'articolo 86, comma 10, del D.Lgs. 10 settembre 2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30).
- 14.10. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità, di cui all'art. 33 del presente regolamento.
- 14.11. Qualora, successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente deve produrre il DURC del soggetto subentrante contestualmente alla comunicazione di cui al comma 14.8.
- 14.12. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del decreto legislativo n° 81 del 09.04.2008 l'efficacia del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività è sospesa in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dallo stesso decreto legislativo. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio dell'attività riacquistano efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze. La notifica preliminare, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, quando previsto, certificato dal professionista abilitato, e del rispetto della legge regionale 23 dicembre 2003, n. 64 (Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri edili) ai sensi dell'art. 82 comma 12 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.
- 14.13. Nel caso di inizio dei lavori in mancanza del piano di sicurezza e coordinamento, come disciplinati, dal decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 l'organo preposto alla vigilanza, ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento.

**Art. 15 - Procedure per il rilascio del permesso di costruire e relative varianti**

- 15.1. Il permesso di costruire e' rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. Il permesso di costruire e' trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, non comporta limitazione dei diritti dei terzi, ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi del presente regolamento.
- 15.2. Il permesso è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi. Il rilascio del permesso è in ogni caso subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte dei comuni dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della permesso.
- 15.3. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali e' rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42\2004, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
- 15.4. La documentazione da presentare per le richieste di Permesso di costruire è indicata nell'Allegato A del presente regolamento.
- 15.5. Al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.
- 15.6. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire siano stati allegati tutti i pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, necessari per l'esecuzione dei lavori, entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della domanda o della eventuale presentazione di documentazione integrativa richiesta ai sensi del comma 14.6 del presente Regolamento, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce tutti i necessari pareri di competenza comunale, redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, accompagnata dalla propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e alle norme di riferimento vigenti e di conseguenza formula una motivata proposta all'autorità preposta all'emanazione del provvedimento conclusivo.
- 15.7. Qualora nel termine di sessanta giorni sopraindicato non vengano formulati dai competenti organi comunali i prescritti pareri, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 15.6.
- 15.8. Nel caso in cui all'istanza di permesso di costruire non siano stati allegati tutti gli atti di assenso comunque denominati di altre amministrazioni, necessari per l'esecuzione dei lavori, il responsabile del procedimento, fermi restando gli adempimenti previsti dai commi 15.2 e 15.3, acquisisce gli atti di assenso medesimi entro sessanta giorni dalla presentazione della istanza, ovvero indice

a tal fine entro venti giorni dalla presentazione della stessa, una conferenza dei servizi ai sensi della normativa vigente, al fine di acquisire tali atti di assenso, nei tempi e con le modalità ivi disciplinate.

- 15.9. Il provvedimento finale, da notificare all'interessato, è adottato dal comune entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 15.6, dal ricevimento degli atti di assenso ovvero dall'esito della conferenza dei servizi di cui al comma 15.4. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio.
- 15.10. I termini di cui ai commi 15.6 e 15.8 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento da comunicarsi immediatamente all'interessato.
- 15.11. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
- 15.12. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 15.11, l'interessato può inoltrare istanza alla Regione, la quale, ai sensi della L.R. 88/1998, nomina un commissario ad acta che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento.
- 15.13. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente articolo sono a carico del comune.
- 15.14. Alle varianti ai permessi di costruire si applicano le disposizioni previste per il rilascio dei permessi. Per le varianti in corso d'opera, che non comportino sospensione dei lavori, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, secondo la documentazione indicata nell'Allegato del presente Regolamento, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
  - a) che siano conformi agli strumenti urbanistici adottati ed approvati ed al presente Regolamento Edilizio e non in contrasto con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
  - b) che non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni di standard;
  - c) che non si tratti di beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- 15.15. Nei casi indicati nel comma 15.14, l'eventuale conguaglio del contributo di cui all'art. 119 della L.R. 03.01.2005 n. 1, determinato con riferimento alla data dell'atto abilitativo, è effettuato contestualmente al deposito del progetto di variante di cui al comma 15.14 e comunque prima della scadenza del termine di validità dell'atto abilitativo.
- 15.16. Per le concessioni convenzionate l'atto unilaterale o l'atto di convenzione deve essere trascritto, nei modi e nelle forme di legge, nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, prima del rilascio del permesso di costruire.
- 15.17. In caso di edificazione di nuovi volumi, compresi quelli di nuovi garage interrati, deve essere allegata alla domanda l'apposita modulistica dimostrativa del "volume totale edificato" ed il prospetto di cui al D.M. 10.5.77, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione.
- 15.18. Qualora il richiedente intenda impegnarsi a realizzare direttamente in tutto o in parte le opere di urbanizzazione, unitamente alla domanda di Permesso di Costruire deve essere presentato lo schema di convenzione da sottoporre a approvazione da parte dell'Amministrazione.

- 15.19. Dovrà altresì essere predisposto l'apposito Modello statistico che verrà consegnato dall'ufficio prima del rilascio del permesso di costruire per ampliamenti e nuove costruzioni.

**Art. 16 - Procedure per la presentazione della Denuncia di Inizio Attività e relative varianti**

- 16.1. Alla denuncia d'inizio delle attività si applicano, ove non diversamente stabilito, le disposizioni che disciplinano il permesso di costruire.
- 16.2. Almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo, deve presentare, al protocollo generale del Comune, la Denuncia di Inizio Attività, accompagnata dalla documentazione indicata nell'Allegato B del presente regolamento.
- 16.3. In caso di richiesta di integrazioni documentali di cui al comma 14.6, il termine previsto nel comma 16.1 decorre nuovamente per intero a partire dalla data di presentazione della documentazione integrativa.
- 16.4. Il Comune, qualora entro il termine indicato dal comma 16.1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni legittimanti, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'Autorità Giudiziaria ed al consiglio dell'Ordine o del Collegio di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di presentare una nuova denuncia di inizio attività o rendere idonea quella presentata, qualora i necessari presupposti possano essere soddisfatti mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle previste trasformazioni, ovvero mediante l'acquisizione dei pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati necessari per poter eseguire i lavori
- 16.5. Il superamento del termine di venti giorni di cui al comma 16.1 non preclude, in ogni caso, la potestà di controllo della pubblica amministrazione e la adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori. Il comune procede comunque, nell'ambito dell'attività di vigilanza di cui all'articolo 129 della L.R. 03.01.2005 n. 1, al controllo, anche a campione, delle denunce d'inizio delle attività. Nei casi in cui ritenga che le attestazioni dei professionisti non corrispondano al vero e siano tali da determinare la violazione delle disposizioni di cui al comma 1, il comune provvede alla applicazione delle disposizioni di cui al titolo VIII, capo I, della L.R. 03.01.2005 n. 1 relative alle corrispondenti opere eseguite senza titolo abilitativo.
- 16.6. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati devono presentare la documentazione indicata nell'Allegato al presente regolamento e a queste si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.
- 16.7. Per le varianti in corso d'opera, che non comportino sospensione dei lavori e per le quali ricorrano le condizioni indicate nel comma 15.10, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata.
- 16.8. Per le Denuncia di Inizio Attività convenzionate, l'atto unilaterale o l'atto di convenzione deve essere trascritto, nei modi e nelle forme di legge, nei registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, prima della presentazione della stessa.
- 16.9. Per le Denuncia di Inizio Attività onerose deve essere allegata alla domanda l'attestazione del versamento del contributo dovuto.

**Art. 17 - Validità, proroga e rinnovo degli atti abilitativi**

- 17.1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita
- 17.2. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere accordato in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, delle particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi o nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.
- 17.3. La Denuncia di Inizio Attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni dalla data di inizio lavori.
- 17.4. I termini di cui ai commi 17.1 e 17.2 possono essere prorogati esclusivamente per il completamento dei lavori e solo per fatti estranei alla volontà del titolare della pratica edilizia o per gravi e giustificati motivi che siano riconosciuti con provvedimento del Dirigente del Servizio e su proposta istruita dal responsabile del procedimento e comunque non più di una volta e per il massimo di un anno.
- 17.5. Le istanze di proroga dovranno essere inoltrate anteriormente alla scadenza del titolo abilitativo e dovranno contenere una dettagliata motivazione a dimostrazione che il ritardo nell'esecuzione dei lavori è imputabile a fatti estranei alla volontà del richiedente e che sono sopravvenuti durante il corso dei lavori stessi. Detta motivazione dovrà essere ampiamente ed opportunamente documentata. Le istanze di proroga dovranno inoltre contenere una relazione a firma del Direttore dei Lavori che descriva l'esatto stato dell'opera sia in relazione ai lavori eseguiti, sia a quelli da eseguire, nonché indichi, con estrema chiarezza, il ritardo che i fatti estranei sopravvenuti hanno determinato. Quest'ultima circostanza sarà determinante ai fini della quantificazione temporale del provvedimento di proroga.
- 17.6. Il responsabile del procedimento dovrà valutare la completezza e la congruità dell'istanza di proroga e della documentazione presentata in relazione al disposto di legge e a quanto prescritto dal presente Regolamento Edilizio. Dovrà quindi esprimere un parere di cui al comma 17.4 del presente regolamento.
- 17.7. Il rilascio della proroga consente il dilazionamento dell'esecuzione dei lavori ma non anche del termine di pagamento dell'ultima rata degli oneri che rimane quello indicato dall'atto originale.
- 17.8. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il titolare che non può usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo atto abilitativo concernente la parte non ultimata e alla stessa dovranno essere allegati esaurienti elaborati indicanti le opere realizzate e quelle per le quali si chiede il completamento.
- 17.9. Il nuovo atto di cui al comma precedente, non comporta un nuovo pagamento degli oneri per le opere da realizzare ma può comportare il conguaglio dei contributi stessi nel caso questi abbiano avuto variazioni.
- 17.10. Nel caso in cui i lavori non siano stati iniziati, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, comporta la decadenza degli atti abilitativi in contrasto

con le nuove previsioni. In tali condizioni il termine di 3 anni per il completamento delle opere non è derogabile.

#### **Art. 18 - Procedure per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica**

- 18.1. La domanda di autorizzazione di cui all'art. 13, deve essere presentata al protocollo generale del Comune. La documentazione da produrre a corredo delle istanze, ai sensi del DPCM 12.12.2005, è definita negli allegati da C1 a C3 del presente regolamento in funzione della tipologia e dell'entità degli interventi, secondo la seguente suddivisione:
- a) Interventi e/o opere a carattere areale (art. 4.1, DPCM 12.12.2005). Si intendono ricompresi in questa categoria i sotto elencati interventi:
    - Complessi sportivi, parchi tematici;
    - Complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
    - Campeggi e caravaning;
    - Impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura con esclusione degli interventi di cui all'art. 149, comma 1, lett. c) del Codice;
    - Impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione, di stoccaggio;
    - Dighe, sbarramenti ed invasi;
    - Depositi di merci o di materiali;
    - Infrastrutturali portuali ed aeroportuali;
    - Discariche ed impianti di smaltimento dei rifiuti.
    - Attività minerarie di ricerca ed estrazione
    - Attività di coltivazione di cave e torbiere
    - Attività di escavazione di materiale litoide dall'alveo dei fiumi
  - b) Interventi e/o opere a carattere lineare o a rete (art. 4.2, DPCM 12.12.2005). Si intendono ricompresi in questa categoria i sotto elencati interventi:
    - opere ed infrastrutture stradali, ferroviarie
    - reti infrastrutturali;
    - torri, tralici e ripetitori per la telecomunicazione;
    - impianti di risalita;
    - interventi di sistemazione idrogeologica;
    - sistemi di irrigazione agricola
    - interventi di urbanizzazione primaria.
  - c) Interventi per i quali è richiesta la documentazione tecnica minima (art. 3.1, DPCM 12.12.2005). Si intendono ricompresi in questa categoria tutti gli interventi non ricompresi in quelli contenuti alle lettere a) e b) del presente comma.
- 18.2. Il comune, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale ed altresì verifica:
- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
  - b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
  - c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.
- 18.3. Il comune, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio di cui all'art. 6, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente Soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale

comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

- 18.4. Qualora il Comune verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella richiesta in base all'Allegato di cui al comma 18.1, entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza chiede le necessarie integrazioni. In tal caso, il predetto termine di quaranta giorni si intende dalla data di ricezione della documentazione richiesta.
- 18.5. Qualora il Comune, sentita la Commissione Comunale per il Paesaggio, ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista dal presente Regolamento, secondo le disposizioni di cui al comma 7.2, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni.
- 18.6. Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 146, comma 7 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, la Soprintendenza comunica il proprio parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al comma 18.3.
- 18.7. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 18.6 per l'acquisizione del parere della Soprintendenza, il Comune assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.
- 18.8. L'Autorizzazione è rilasciata o negata dal Comune entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della Soprintendenza, ovvero decorsi venti giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 18.6.
- 18.9. L'autorizzazione di cui al comma 18.8 costituisce atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.
- 18.10. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 18.8, è data facoltà agli interessati di attivare il procedimento di cui all'articolo 15, commi 15.7 e 15.8.
- 18.11. L'autorizzazione paesaggistica diventa efficace decorsi trenta giorni dalla sua emanazione ed è trasmessa in copia, senza indugio, alla Soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla regione, agli enti locali e, ove esistente, all'ente parco nel cui territorio si trovano l'immobile o l'area sottoposti al vincolo..
- 18.12. Presso ogni comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni quindici giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere del soprintendente, ove il parere stesso non sia vincolante, o della commissione per il paesaggio. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 155 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.
- 18.13. Fino alla data del 01.05.2008 la procedura di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche è applicata in via transitoria secondo le modalità di cui all'art. 159 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio.



**Art. 19 - Procedure di cui al D.P.R. 20.10.1998 n. 447 Sportello Unico per le Imprese**

- 19.1. Le pratiche edilizie relative alle attività economiche sotto elencate sono di norma istruite dallo Sportello Unico Attività Produttive:
- a) commercio pubblici esercizi (somministrazione di alimenti e bevande; locali di pubblico spettacolo);
  - b) commercio al minuto in sede fissa su aree private;
  - c) distribuzione carburanti;
  - d) attività artigianali e industriali;
  - e) artigianato di servizio;
  - f) taxi e autonoleggio da rimessa;
  - g) strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici;
  - h) strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva;
  - i) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
  - j) agriturismo;
  - k) attività agricole.
- 19.2. Il relativo procedimento è di competenza dello Sportello Unico Attività Produttive. Gli atti istruttori, i pareri tecnici e i provvedimenti abilitativi relativi a permessi di costruire, compresi gli accertamenti e i controlli, sono di competenza dei servizi edilizia ed urbanistica dei comuni e sono trasmessi allo SUAP nei termini stabiliti dal D.P.R. 447/98 e dal "Protocollo di intesa per la gestione dello Sportello Unico delle Attività Produttive" sottoscritto da tutti gli enti titolari dei procedimenti di competenza dello SUAP, in data 13.05.2004.
- 19.3. Il provvedimento abilitativo finale è rilasciato dallo SUAP nei tempi e nelle modalità regolamentate dal D.P.R. 20.10.1998 n. 447 e dal Regolamento sul funzionamento dello SUAP approvato dai comuni che hanno aderito al servizio associato, ad avvenuta acquisizione degli atti e dei pareri fatti pervenire dagli enti coinvolti nel procedimento.

**Art. 20 - Acquisizione di pareri, nulla-osta ed autorizzazioni essenziali per la valutazione del progetto**

- 20.1. Ad esclusione delle materie indicate nei precedenti articoli 18 e 19, i seguenti pareri, nulla-osta e autorizzazioni di Pubbliche Amministrazioni diverse dal Comune, nei casi previsti dalle leggi vigenti, dovranno essere acquisiti a cura del richiedente ovvero, ove non prodotte unitamente all'istanza, questi saranno acquisiti a cura del Comune:
- a) per i progetti relativi all'allaccio e all'accesso delle strade private alle strade pubbliche di competenza del compartimento A.N.A.S. o dell'Amministrazione Provinciale, devono conseguire la preventiva autorizzazione dei predetti Enti;
  - b) per il parere relativo all'inquinamento acustico, elettromagnetico ed altri pareri previsti dalle vigenti leggi il parere dell'ARPAT;
  - c) per immissione degli scarichi in fognatura, impianti idrici e metanodotto i pareri preventivi agli Enti gestori delle reti tecnologiche;
  - d) per eventuali altri Enti previsti dalle vigenti leggi.
  - e) per i Piani Aziendali per il Miglioramento Agricolo Ambientale sarà richiesto il parere dell'Ufficio Assetto del Territorio dell'Amministrazione Provinciale e dell'Ufficio Agricoltura della competente Comunità Montana.

- f) per i terreni sottoposti a vincolo idrogeologico l'autorizzazione del competente ufficio della Comunità Montana.
  - g) il parere igienico-sanitario di competenza della ASL - Commissione NIP - su permessi a costruire ricadenti fra le seguenti attività produttive:
    - edilizia industriale e artigianale
    - edilizia connessa alla produzione agricola
    - edilizia commerciale, direzionale e servizi con superficie complessiva non inferiore a 400mq
  - h) il parere igienico-sanitario di competenza della ASL su:
    - progetti preliminari di privati cittadini (art.3, comma 3 DPR 447/98)
    - notifica ex art. 67 D.Lgs. 81/2008
    - classificazione di lavorazioni insalubri (art. 216 Testo Unico Leggi Sanitarie)
    - strumenti urbanistici industriali e artigianali
    - certificazioni che prevedono il coinvolgimento di diverse strutture funzionali del Dipartimento di Prevenzione, ove espressamente previsti da leggi e dal Regolamento regionale
- 20.2. I seguenti pareri, nulla-osta e autorizzazioni di Servizi interni al Comune dovranno essere acquisiti a cura del responsabile del procedimento nella fase istruttoria. Se i relativi pareri non saranno resi entro 20 giorni successivi alla presentazione della domanda si prescinde da essi considerandoli favorevoli, fatta salva la possibilità, entro i medesimi termini temporali, di convocare apposita conferenza di servizi:
- a) per i progetti che prevedano modifiche che interessino viabilità, piazze e giardini di competenza comunali;
  - b) per i progetti che presentino aspetti che incidano sulla circolazione e sulla sicurezza stradale.

#### **Art. 21 - Pratiche con parere Vigili del Fuoco**

- 21.1. Nel caso di attività elencate nel D.P.R. 26.05.1959 n. 689 e nel D.M. 16.02.1982, la vigente normativa (di cui al D.P.R. 12.01.1998 n. 37 pubblicato sulla G.U. del 10.03.1998) prescrive l'obbligatorietà della seguente procedura:
- Richiesta preventiva al Comando Provinciale dei V.V.F., da parte di Enti e Privati responsabili delle attività, dell'esame dei progetti di nuovi impianti o costruzioni o di modifiche a quelli esistenti (a tale richiesta dovrà essere allegata la documentazione prevista dall'art. 1 del D.M. 04.05.1998 pubblicato sulla G.U. del 07.05.1998 n. 104);
  - Ottenuto il parere favorevole e quindi, a seguito del perfezionamento della pratica edilizia, realizzate le opere previste dal progetto, richiesta al Comando Provinciale dei VV.FF., da parte di Enti e Privati responsabili delle attività, della visita di controllo (a tale richiesta dovrà essere allegata la documentazione prevista dall'art. 2 del D.M. 04.05.1998 pubblicato sulla G.U. richiamata);
- 21.2. Fatto salvo quanto indicato dal precedente comma, l'interessato, in attesa del sopralluogo, può presentare una dichiarazione vistata dal Comando Provinciale dei VV.F. che costituisce, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 12.01.1998 n. 37 ed ai soli fini di antincendio, Autorizzazione Provvisoria all'esercizio dell'attività e valida fino all'effettuazione della visita di cui sopra da parte del personale del VV.FF. Tale dichiarazione dovrà essere redatta in conformità all'allegato III del D.M. 04.05.1998.
- 21.3. In caso di attività che ricadano nel campo di applicazione del D.P.R. 20.10.1998 n. 447 (Sportello Unico per le Imprese), la procedura sopra

descritta rimane invariata salvo che la presentazione delle istanze avverrà presso lo Sportello Unico

- 21.4. Le attività di seguito elencate, sebbene non ricadano tra quelle soggette ai controlli preventivi obbligatori di Prevenzione Incendi da parte dei VV.F., dovranno comunque rispettare le norme tecniche il cui riferimento è riportato tra parentesi:
- Attività di tipo alberghiero ed extralberghiero fino a 25 posti letto (D.M. 09.04.94);
  - Autorimesse fino a 9 autoveicoli (D.M. 01.02.86);
  - Civili abitazioni tra mt. 12 e mt. 24 di altezza antincendio, intendendo quest'ultima come la misura compresa tra il suolo e il bordo dell'ultimo affaccio, (D.M. 16.05.87 n. 246 pubblicato nella G.U. del 27.06.87 n. 148);
  - Impianti di produzione di calore di potenzialità compresa tra le 30.000 kcal/h e le 100.000 kcal/h (D.M. 12.03.96, Circ. Min. Int. 29.07.1971 n. 73 e L. 13.07.1966 n. 615);
  - Impianti sportivi con capienza inferiore a 100 posti (D.M. 18.03.96);
  - Locali di pubblico spettacolo con capienza inferiore a 100 posti (D.M. 19.08.96);
  - Musei con superficie lorda inferiore a 400 mq. in edifici storici (D.M. 20.05.92 n. 569).

#### **Art. 22 - Determinazioni del Dirigente del Servizio competente sulle domande di permesso di costruire**

- 22.1. Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, il Dirigente competente, o suo delegato, decide sulle domande rilasciando o negando il permesso di costruire.
- 22.2. Dell'avvenuto rilascio del permesso viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.
- 22.3. In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento. Chiunque può prendere visione presso gli uffici tecnici comunali, del permesso di costruire, dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri interni ed esterni secondo quanto stabilito dal Regolamento sul procedimento amministrativo.
- 22.4. Nel caso il rilascio del permesso venga negato, ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i., all'interessato, previa comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento, verrà notificato il relativo provvedimento.

#### **Art. 23 - Titolare, committente, progettista, direttore dei lavori e costruttore**

- 23.1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, dottori agronomi, geologi, geometri, periti industriali edili, periti agrari, iscritti ai rispettivi Albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione vigente.
- 23.2. L'esecuzione delle opere deve aver luogo sotto la direzione di un tecnico abilitato, iscritto nel relativo albo, nei limiti delle proprie competenze stabilite dalle leggi sugli ordini e collegi professionali.
- 23.3. Il progettista ha la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture dell'opera comunque realizzate.

- 23.4. Il direttore dei lavori e il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della rispondenza dell'opera al progetto, dell'osservanza delle prescrizioni di esecuzione del progetto, della qualità dei materiali impiegati, nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.
- 23.5. Il Titolare del Permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività, il Committente e il Costruttore, sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nella vigente normativa, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti della pianificazione territoriale nonché, unitamente al Direttore dei Lavori, al permesso di costruire o alla Denuncia di inizio attività
- 23.6. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
- 23.7. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella documentazione di cui all'articolo 16 comma 1, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente Ordine Professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
- 23.8. Il Direttore di Lavori, anche mediante atti separati, deve, prima del rilascio degli atti autorizzativi a costruire, comunicare l'accettazione dell'incarico e delle responsabilità ad essa connessa.
- 23.9. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui al comma 23.8.
- 23.10. Il Direttore dei Lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità, con esclusione delle varianti in corso d'opera, , fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto agli atti abilitativi, il Direttore dei Lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Comune. In caso contrario verrà segnalata al consiglio dell'Ordine o Collegio professionale di appartenenza la violazione in cui lo stesso è incorso.

#### **Art. 24 - Inizio dei lavori**

- 24.1. Per le opere soggette a permesso di costruire, prima dell'inizio dei lavori, il Titolare del permesso di costruire, e/o il Direttore dei Lavori, provvede/no a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la verifica della fissazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.
- 24.2. Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, l'Ufficio Tecnico Comunale può disporre una verifica in cantiere delle operazioni suddette, redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e da un rappresentante dell'Ufficio Tecnico.
- 24.3. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Concessionario o il Direttore dei Lavori redigeranno il verbale autonomamente e, inviando o depositando una copia al Comune, possono dare inizio ai lavori. I lavori si considerano iniziati quando il cantiere è completamente allestito, con interdizione fisica e

legale agli estranei (mediante avviso) e quando è affisso il cartello di cantiere di cui successivo art. 26, comma 8.

- 24.4. Le spese relative alle operazioni descritte nel presente articolo sono a carico del richiedente che è tenuto altresì a fornire l'eventuale personale ed i mezzi necessari per effettuare le operazioni previste.

#### **Art. 25 - Vigilanza sulla esecuzione dei lavori e sospensione dei lavori**

- 25.1. Il Comune vigila sull'attività urbanistico-edilizia per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli atti di cui all'articolo 52 della L.R. 03.01.2005, n. 1 e del Regolamento edilizio ed alle modalità esecutive contenute nel Permesso di costruire o nella Denuncia di inizio dell'attività.
- 25.2. Gli ufficiali di polizia giudiziaria, gli ingegneri e geometri degli uffici tecnici delle Amministrazioni, le guardie doganali e forestali, gli ufficiali e sottufficiali del Corpo nazionale dei vigili del fuoco e in generale tutti gli agenti giurati a servizio dello Stato, delle Province e dei Comuni sono tenuti ad accertare che chiunque intraprenda attività urbanistico-edilizia sia in possesso del relativo titolo abilitativo.
- 25.3. Il Comune, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), da ultimo modificata dal D.Lgs. 325/2001, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui alla L.R. 39/2000 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 (Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici), modificata dal decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 22 agosto 1947, n. 1052, nonché delle aree di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Comune provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti, le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
- 25.4. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma 3, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Comune ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
- 25.5. I soggetti di cui al comma 25.2, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il corrispondente titolo abilitativo o la sua riproduzione in conformità a quanto previsto dall'articolo 6 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentario amministrativo), ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla Provincia e al Comune che verifica, entro trenta giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

---

### TITOLO III: CONDUZIONE DEI LAVORI E VERIFICHE

---

#### Art. 26 - Organizzazione del cantiere

- 26.1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.
- 26.2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori.
- 26.3. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del decreto legislativo n° 81 del 09.04.2008 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del **piano di sicurezza e coordinamento**.
- 26.4. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.
- 26.5. Nei cantieri situati nei centri storici, se sia prevista l'occupazione di suolo pubblico, il Comune potrà richiedere l'utilizzo di recinzioni, da eseguirsi preferibilmente utilizzando pannellature lignee, adeguate al carattere e al decoro dell'ambiente.
- 26.6. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Le porte devono essere apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensioni dei lavori.
- 26.7. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
- 26.8. Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute **dall'Assuntore dei lavori e dal Responsabile dei Lavori**.
- 26.9. Il cantiere deve essere provvisto di un cartello di cantiere decoroso, realizzato con materiali resistenti alle intemperie e ben visibile all'esterno con riportate le seguenti indicazioni:
- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione e estremi dell'atto abilitativo;
  - identificazione del Titolare del permesso di costruire;
  - nome del Progettista;
  - nome del Calcolatore della struttura;
  - nome del Direttore dei Lavori;
  - nomi delle Imprese Appaltatrici e dell'Assistente del Cantiere;
  - nomi dei Responsabili del Progetto, **Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione;**
  - **estremi notifica preliminare.**
- 26.10. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:
- a) Permesso di costruire firmato e relativi elaborati di progetto;
  - b) Denuncia di inizio attività e relativi elaborati di progetto;

- c) per opere in cui viene utilizzato cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, o strutture metalliche, progetto e della relazione vistati dal Genio Civile a seguito del deposito della pratica relativa;
- d) **tutti i documenti previsti dal Titolo V del D.Lgs. 81/2008;**
- e) Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
- f) Progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico;
- g) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità esecutive del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

#### **Art. 27 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

- 27.1. È vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di esercizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.
- 27.2. I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati nei luoghi di smaltimento consentiti.
- 27.3. E' fatto assoluto divieto di abbandonare qualsiasi tipo di residuo in ogni area pubblica o privata che non sia espressamente autorizzata.
- 27.4. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere ridotto al minimo il sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.
- 27.5. **L'Assuntore dei lavori** deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
- 27.6. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti, deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne degli abitati. Qualora ciò non si verifichi, **l'Assuntore dei lavori** è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito. Sarà cura **dell'Assuntore dei lavori** rimuovere anche gli eventuali detriti diversi, fanghiglie, polveri, ecc. che, in conseguenza di particolari situazioni meteoriche, potrebbe depositarsi lungo le strade (in particolare nei tratti prossimi all'ingressi/uscite del cantiere) trasportati dalla movimentazione dei mezzi, costituendo situazioni di pericolo per il traffico meccanizzato o di disagio per i pedoni.

#### **Art. 28 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico**

- 28.1. Nel caso che si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a Permesso di costruire o a Denuncia di inizio attività, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, trovano applicazione le disposizioni contenute nei Regolamenti comunali COSAP/TOSAP.
- 28.2. L'autorizzazione è subordinata all'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del comune, come disposto dagli atti comunali.

**Art. 29 - Visite di controllo**

- 29.1. Il Titolare del permesso di costruire e il Direttore dei Lavori sono tenuti a comunicare al comune:
- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
  - l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.
- 29.2. A seguito della comunicazione di inizio lavori e durante l'esecuzione degli stessi, L'Amministrazione, in ottemperanza alle disposizioni di cui al comma 25.1, potrà disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.
- 29.3. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, ovvero ai soggetti indicati al comma 25.2, per i controlli di loro competenza.
- 29.4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche per le Denunce di inizio attività.

**Art. 30 - Ultimazione dei lavori, certificato di conformità**

- 30.1. I lavori si intendono ultimati quando l'edificio è completo in tutte le sue parti, comprese le opere accessorie di finitura e le sistemazioni esterne.
- 30.2. L'ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata dal Titolare del permesso di costruire o della Denuncia di inizio attività e dal Direttore dei Lavori, i quali dovranno dichiarare congiuntamente e sotto la propria piena responsabilità che le opere progettate sono state integralmente completate nel rispetto del permesso di costruire e di ogni Autorizzazione o prescrizione di altri Enti o Autorità.
- 30.3. Ad ultimazione dei lavori, il Direttore dei Lavori o altro professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti a esso.
- 30.4. Il proprietario ha l'obbligo di presentare, in allegato al certificato di fine lavori, la documentazione comprovante l'avvenuta presentazione dell'istanza di iscrizione al Catasto dell'immobile, ovvero una dichiarazione, resa da un tecnico abilitato, che l'intervento non ha apportato modifiche al classamento dell'immobile.

**Art. 31 - Collaudi**

- 31.1. Tutte le opere di conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, di cui all'art. 53, comma 1 del D.P.R. n. 380 del 6.06.2001, debbono essere sottoposte a collaudo statico.
- 31.2. Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di modifiche su impianti preesistenti) sono soggetti a dichiarazione di conformità ai sensi del **D.M. n. 37 del 22.01.2008**.
- 31.3. Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.
- 31.4. Tutte le opere pubbliche di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo di cui all'art. 141 del citato Decreto.



**Art. 32 - Opere soggette a certificazione di abitabilità - agibilità**

- 32.1. Il certificato di abitabilità (per le unità immobiliari a destinazione residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
- 32.2. La certificazione di agibilità o abitabilità delle unità immobiliari è necessaria:
- a) per le nuove costruzioni urbane o rurali;
  - b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
  - c) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamenti contestuali a mutamento di destinazione d'uso.
- 32.3. Nessuna costruzione oggetto di interventi di cui sopra può essere utilizzata prima di essere dichiarata agibile o abitabile.
- 32.4. Il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

**Art. 33 - Certificato di agibilità o abitabilità, inizio di attività produttive**

- 33.1. Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti all'art. 32, comma 2, l'agibilità o l'abitabilità dei locali è attestata dal Direttore dei Lavori o da altro professionista abilitato.
- 33.2. Il Direttore dei Lavori, unitamente al Certificato di agibilità o abitabilità, dovrà rilasciare:
- a) certificato di conformità di cui all'art. 30, comma 3;
  - b) attestazione della conformità alle norme igienico-sanitarie, nonché alle norme sulle barriere architettoniche.
  - c) attestazione della conformità del progetto e dell'opera alle prescrizioni antisismiche di cui alla Legge 64/74 e alle prescrizioni relative al conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica di cui alla Legge 1086/71;
  - d) Ove richiesto, l'Elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 5 del D.P.G.R. n. 62/R del 23.11.2005;
  - e) dichiarazione di allacciamento ai pubblici servizi.
- 33.3. L'agibilità o l'abitabilità decorrono dalla data in cui la certificazione di cui sopra perviene al Comune; questi ne restituisce copia con l'attestazione di avvenuto deposito. Il certificato verrà unito alla documentazione della pratica edilizia di riferimento.
- 33.4. Entro 180 giorni dall'attestazione di cui sopra, il Comune, tramite l'A.U.S.L., può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni. Sono comunque soggette a controllo ai fini dell'applicazione della LR 47/1991, le opere relative agli edifici e locali di cui all'articolo 2, comma 2, lettere a), c) e d) della stessa LR 47/1991.
- 33.5. Per l'individuazione del campione di cui al comma 33.4, ogni mese sarà effettuato un sorteggio fra le richieste presentate negli ultimi 180 giorni. Fra

queste saranno estratte a sorte un numero di richieste pari al 10% delle richieste presentate nel corso del mese precedente al sorteggio, arrotondando eventualmente all'unità superiore e comunque in numero non inferiore a una. In ciascuno degli immobili interessati dalla richiesta sorteggiata verrà effettuata specifico sopralluogo.

- 33.6. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dal decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, e dall'articolo 216 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 (Testo unico delle leggi sanitarie) e s.m.i., nel rispetto delle procedure disciplinate dal DPR 447/1998. L'interessato, attraverso il Comune, ovvero attraverso lo Sportello Unico, può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'inizio dei procedimenti di cui al presente articolo.

## **PARTE QUARTA**

### NORME TECNOLOGICHE

#### TITOLO I : REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

---

##### **Art. 34 - Salubrità del terreno**

- 34.1. E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come discariche, come deposito di materiali insalubri o sulle quali siano state condotte attività che hanno comportato l'inquinamento del suolo se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.
- 34.2. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate di impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni, comprese quelle dovute all'umidità che dalle fondazioni sale ai muri sovrastanti.
- 34.3. Gli scannafossi e le opere di drenaggio coperte non potranno avere larghezza superiore a cm 80 e dovranno essere accessibili esclusivamente dall'alto. I manufatti di larghezza superiore saranno computati al fine del contributo di costruzione e al fine del rispetto della distanze minime degli edifici.
- 34.4. Al momento della dismissione di impianti di distribuzione e deposito di carburanti deve essere presentato apposito progetto che preveda la rimozione di tutti i manufatti ivi installati/realizzati; tale progetto deve contenere la proposta preventiva di piano di bonifica corredato di indagini atte a verificare la sussistenza di inquinanti.

##### **Art. 35 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

- 35.1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali devono risultare intrinsecamente asciutti.
- 35.2. Tutti gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
- 35.3. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di 50 cm; gli scannafossi o le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili.
- 35.4. Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti; nel caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
- 35.5. Negli interventi in edifici esistenti, qualora i locali abitati risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista

un'intercapedine aerata, della larghezza massima di cm 80, che circondi i locali per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali.

- 35.6. Le griglie di aerazione delle intercapedini sono ammesse esclusivamente in aree private, non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
- 35.7. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.

#### **Art. 36 - Requisiti di carattere termico**

- 36.1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che pre-supponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento.
- 36.2. Gli edifici esistenti che siano privi di impianto di riscaldamento devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
- 36.3. La progettazione e la realizzazione degli impianti di riscaldamento è soggetta alle prescrizioni contenute nell'art. 54 e nel Titolo IV, "*Disposizioni sul risparmio energetico e sull'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili*" del presente Regolamento.

#### **Art. 37 - Requisiti di carattere acustico**

- 37.1. Gli edifici di nuova costruzione devono rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività, nel rispetto del Piano Comunale di classificazione acustica.
- 37.2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione, limitatamente all'intervento progettato, devono essere progettati e costruiti adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico.
- 37.3. Nei casi di cui al comma precedente, i materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:
- rumori di calpestio, di traffico, di gestione e uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
  - rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
  - i rumori provenienti dalle coperture, anche nel caso di pioggia o grandine;
  - rumori provenienti da laboratori e da industrie.
- 37.4. Fatte salve eventuali norme più restrittive, le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.
- 37.5. **Ove richiesto, la documentazione di valutazione di impatto acustico (VIAC) di cui alla Legge n. 447 del 26.10.1995 con le modalità di cui alla D.G.R.T. n. 788 del 13.07.1999 e s.m.i.**

**Art. 38 - Requisiti illuminotecnici**

- 38.1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste e devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di illuminazione.
- 38.2. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali devono usufruire di illuminazione naturale diretta, con la sola eccezione dei seguenti casi:
- locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni;
  - locali non destinati alla permanenza di persone;
  - spazi di cottura;
  - spazi destinati al disimpegno ed a collegamenti orizzontali e verticali.
- 38.3. Nel caso di illuminazione artificiale, onde evitare fenomeni di abbagliamento ed aberrazione ottica, si dovrà attenersi in fase di progettazione e realizzazione a quanto previsto dalle norme di buona tecnica.

**Art. 39 - Requisiti relativi all'aerazione**

- 39.1. Gli edifici, qualsiasi sia l'uso cui debbono essere adibiti, devono essere progettati nel rispetto delle specifiche normative vigenti in materia di aerazione dei locali.
- 39.2. Anche in assenza di specifica normativa di riferimento, l'aerazione dei singoli locali deve essere adeguata all'uso previsto, in modo che l'aria viziata sia evacuata e non possa costituire pregiudizio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli alloggi.
- 39.3. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
- 39.4. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali devono usufruire di aerazione naturale e diretta, con la sola eccezione dei seguenti casi, dove è consentita l'aerazione artificiale:
- locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
  - locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagni;
  - spazi di cottura;
- 39.5. Nel caso in cui il locale presenti finestrature insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di adeguato impianto di aerazione artificiale che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, l'aria di rinnovo dovrà essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme di buona tecnica assicurandone un ricambio:
- non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
  - non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.
- 39.6. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante :

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

- 39.7. Anche i locali accessori e quelli non destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata sia evacuata a tutela del benessere delle persone.
- 39.8. I locali che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni, facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
- 39.9. I locali che fruiscono di illuminazione naturale diretta, eccettuati i locali di servizio, devono avere di norma almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti.

#### **Art. 40 - Requisiti igienico-sanitari e tecnologici degli impianti produttivi**

- 40.1. Gli insediamenti produttivi devono possedere i requisiti igienico-sanitari previsti dal Decreto Dirigenziale n. 7225 del 18.12.2002 - Allegato B - recante "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali degli ambienti di lavoro".
- 40.1. Le industrie alimentari sottoposte alla disciplina di cui al Reg. CE 852/2004 devono possedere i requisiti strutturali ed igienico- sanitari previsti dal Regolamento Provinciale di Igiene degli alimenti e bevande e delle strutture ricettive, approvato dal Coordinamento provinciale SUAP con atto del 21/11/2005 e recepito dai Comuni.
- 40.1. Le strutture ricettive sottoposte alla disciplina della L.R. 42/2000 devono possedere i requisiti strutturali ed igienico- sanitari previsti dal Regolamento Provinciale di Igiene degli alimenti e bevande e delle strutture ricettive, approvato dal Coordinamento provinciale SUAP con atto del 21/11/2005 e recepito dai Comuni.

#### **Art. 41 - Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza**

- 41.1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza, si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
- 41.2. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.
- 41.3. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- 41.4. Le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno cm. 90 dalla quota del pavimento interno
- 41.5. Le finestre a tutt'altezza, le finestre con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente, i balconi e i soppalchi dovranno essere dotate di parapetti di un'altezza non inferiore a cm. 100.

- 41.6. I parapetti dei balconi, dei soppalchi e delle finestre devono essere realizzati con materiali e tecniche idonee a garantire la sicurezza.
- 41.7. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
- 41.8. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- 41.9. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.
- 41.10. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e sporti insidiosi.
- 41.11. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 41.12. Nelle zone a forte densità abitativa è vietato, salvo diverse indicazioni degli strumenti urbanistici comunali, impiantare laboratori scientifici e di ricerca e attività commerciali che producano rumori, esalazioni o scarichi molesti o concentrazioni di traffico motorizzato se non dotati di aree di sosta e parcheggio previste dalle normative vigenti.

#### **Art. 42 - Requisiti relativi all'accessibilità e all'uso**

- 42.1. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter esser puliti e disinfettati in ogni parte.
- 42.2. Le coperture degli edifici devono essere facilmente accessibili e realizzate al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza, secondo quanto disposto dal D.P.G.R. n. 62/R del 23.11.2005.
- 42.3. Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
- 42.4. Gli edifici residenziali con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi in duplex, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso. Le rampe delle scale di collegamento tra i piani che costituiscono alloggi su più livelli non possono avere larghezza inferiore a cm. 80.
- 42.5. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono essere posizionati così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.
- 42.6. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.
- 42.7. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

**Art. 43 - Requisiti relativi ai fini della prevenzione dagli incendi**

- 43.1. Ai fini della prevenzione degli incendi, nonché in materia di impianti di spegnimento e di impianti di gas per uso domestico, tutti gli interventi (siano essi di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente) devono essere progettati e realizzati in conformità alle specifiche disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio e dell'uso cui il medesimo deve essere adibito.
- 43.1. Il presente regolamento rimanda alle specifiche normative statali e regionali vigenti, in particolare:
- L. 26 luglio 1965, n. 966
  - L. 18 luglio 1980 n. 406
  - D.P.R. 29 luglio 1982, n. 577
  - D.M. 16 febbraio 1982
  - D.M. 26 giugno 1984
  - L. 7 dicembre 1984, n. 818
  - D.P.R. 12 gennaio 1998, n. 37.

**Art. 44 - Barriere architettoniche**

- 44.1. Tutti gli edifici pubblici o privati per i quali sia prevista la frequenza o la permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati secondo le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
- 44.2. Le disposizioni di cui al comma 43.1 si applicano:
- a) agli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, agli spazi esterni e alle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente alle persone diversamente abili;
  - b) agli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
  - c) agli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione;
  - d) alla ristrutturazione degli edifici privati di cui ai precedenti punti b) e c), anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
  - e) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.
  - f) agli spazi esterni di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.
- 44.3. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.

**Art. 45 - Altezze minime dei locali**

- 45.1. Nei locali di edifici con destinazione residenziale, le altezze minime sono definite al successivo art. 59.



- 45.2. Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali le altezze minime sono stabilite come segue:
- industriali e artigianali di produzione, mt. 3.00 al netto di qualunque tipo di impianto o controsoffittatura;
  - artigianali di servizio mt. 3,00;
  - commerciali mt. 3,00;
  - turistico-ricettive mt. 2,70;
  - direzionali mt. 2,70;
  - pubbliche o di interesse pubblico mt. 2,70.
- 45.3. Negli edifici all'interno dei centri storici e negli edifici di interesse storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali le altezze minime sopraindicate sono ridotte del 10%, con la esclusione dei locali destinati ad attività turistico-ricettiva o a servizi pubblici o di uso pubblico, dove l'altezza minima non può essere comunque inferiore a mt. 2,70.
- 45.4. La misurazione delle altezze interne dei locali deve intendersi calcolata secondo la distanza tra la superficie del pavimento finito e l'intradosso del solaio soprastante o, se presente, della struttura lignea secondaria.

#### **Art. 46 - Aggetti dei fabbricati**

- 46.1. Sui prospetti prospicienti strade o piazze pubbliche o di pubblico transito, ove non diversamente disposto dagli strumenti urbanistici comunali, gli aggetti debbono essere contenuti nei seguenti limiti:
- a) fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano stradale o dal marciapiede nel caso sia presente o previsto, gli aggetti non possono superare cm. 6;
  - b) per le altezze superiori a metri 2,20, l'aggetto massimo, comunque non superiore a mt. 1,20, verrà determinato in relazione alla tipologia degli spazi pubblici o di uso pubblico, alla dimensione e alle funzioni dell'aggetto.
  - c) gli infissi delle porte che hanno accesso da strade o piazze pubbliche o di pubblico transito, possono aprirsi verso l'esterno esclusivamente se opportunamente arretrati della misura sufficiente a impedire che sporgano sul suolo pubblico.
  - d) non devono ruotare all'esterno le chiusure di ogni genere per le finestre che siano alte dal suolo meno di mt. 2,50;

#### **Art. 47 - Logge e porticati**

- 47.1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che interessino logge o porticati non potranno comportare la formazione di manufatti o ampliamenti pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti o non coerenti con i caratteri dell'edificio, quali verande, strutture precarie e simili. Ciò anche quando detti interventi non prevedano incremento degli indici e valori urbanistici ovvero quando detto incremento rientri nei limiti della capacità edificatoria attribuibile all'edificio; sono invece ammessi, nei limiti di detta capacità edificatoria e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici comunali e nel presente Regolamento, gli interventi che prevedano l'organico riutilizzo di tali superfici in un coerente rapporto formale e distributivo con l'edificio nel suo insieme.
- 47.2. Nel caso di interventi che prevedano il riutilizzo parziale o totale di logge e porticati relativi a singole unità immobiliari o comunque a porzioni di edificio, la verifica dei volumi deve essere operata con riferimento alla consistenza

dell'intero edificio cosicché sia sempre assicurato il rispetto della capacità edificatoria complessiva dell'immobile. L'incremento relativo ad ogni unità immobiliare, salvo diversi accordi tra i singoli proprietari interessati, dovrà essere proporzionato alla consistenza delle logge o porticati di pertinenza rispetto a quelle complessivamente esistenti nell'edificio.

- 47.3. Nel caso di porticati da aprirsi al pubblico passaggio deve essere presentato lo schema di convenzione da sottoporre a approvazione da parte dell'Amministrazione.
- 47.4. I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali idonei. Sono a carico del Comune solamente la manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici. La larghezza minima dei portici non dovrà essere inferiore a mt. 3,00 dal filo di allineamento stradale. L'altezza non dovrà essere inferiore a mt. 3,00 dal piano del marciapiede; in caso di portici ad arco o volte, l'altezza sarà misurata all'imposta. I porticati da aprirsi al pubblico passaggio non sono computati ai fini volumetrici.

#### **Art. 48 - Cortili e chiostrine**

- 48.1. Ai fini del presente Regolamento si definisce come cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.
- 48.2. I cortili degli edifici nuovi o di edifici esistenti soggetti ad ampliamenti devono essere dimensionati in modo da garantire che la luce libera davanti ad ogni finestra misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla maggiore altezza della parete opposta, con un minimo di mt. 10,00.
- 48.3. la distanza minima di cui al precedente comma 47.2 potrà essere ridotta a mt. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile sia previsto all'interno di un piano attuativo unitario.
- 48.4. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica, è consentita una distanza minima non inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di mt. 6,00. La misura della luce libera deve essere computata al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
- 48.5. Gli interventi su cortili esistenti che presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
- 48.6. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitare attività che possono essere causa di insalubrità.
- 48.7. La costruzione di chiostrine, ovvero spazi interni agli edifici aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di servizi igienici, scale, corridoi di disimpegno, ambienti di servizio, ripostigli.

- 48.8. Le chiostrine di cui al comma precedente saranno da comprendere nel calcolo del volume dell'edificio di cui all'art. 95 del presente regolamento.
- 48.9. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a mt. 3.00 e superficie inferiore a mq 12. La parte bassa deve essere facilmente e permanentemente accessibile dall'esterno per la pulizia e godere di un'adeguata ventilazione naturale. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza ad esclusione della eventuale gronda del tetto.
- 48.10. Gli interventi su chiostrine esistenti che già presentino condizioni di contrasto con il presente Regolamento, dovranno, ove possibile, prevedere il miglioramento dei parametri dimensionali di cui ai commi precedenti. Quando il miglioramento non risulti possibile od opportuno, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
- 48.11. Sulle chiostrine possono essere aperte finestre di locali accessori (Classe B) di cui al comma 57.1. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di Classe A, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrata minima prescritta dal presente Regolamento.
- 48.12. Chiostrine o cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

#### **Art. 49 - Demolizione dei fabbricati**

- 49.1. Gli interventi di demolizione, anche se non preordinati a ricostruzione sono soggetti a Denuncia di inizio dell'attività di cui all'art. 10 e pertanto soggette agli adempimenti di cui all'art. 16.
- 49.2. Chiunque voglia o debba demolire in tutto o in parte un fabbricato deve sistemare e pulire, a proprie spese e cure, l'area di pertinenza dell'edificio demolito, in base a specifico progetto.
- 49.3. L'Amministrazione può disporre che vengano convenientemente sistemate le parti dei fabbricati contigui alle quali eventualmente aderiva l'edificio demolito.
- 49.4. Nella demolizione dei fabbricati deve procedersi con ogni cautela, adoperando le tecniche più idonee per eliminare sia possibili pericoli per la pubblica incolumità, sia per assicurare l'incolumità degli addetti ai lavori.
- 49.5. Dovrà evitarsi il sollevamento di polvere, sia usando tutte le cautele durante la demolizione, sia provvedendo con abbondante innaffiamento.
- 49.6. Nella demolizione dei fabbricati dovranno altresì osservarsi le disposizioni specifiche previste all'art. 27 del presente Regolamento.

#### **Art. 50 - Disposizioni per la toponomastica**

- 50.1. Il Comune assegnerà a ogni accesso che dall'area di circolazione immette all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere il numero civico e ne farà apporre l'indicatore a cura e a spese del proprietario o dell'amministratore del condominio.
- 50.2. Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso, a un'altezza variabile fino a 3 metri, in posizione ben visibile.

- 50.3. Il proprietario, previo pagamento della relativa spesa, riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato a installarlo e a mantenerlo nella collocazione precedentemente stabilita. In alternativa il proprietario provvede direttamente e a proprie spese alla acquisizione dell'indicatore, che dovrà avere le caratteristiche stabilite dall'Ufficio Toponomastica del Comune.
- 50.4. Non sono ammessi numeri civici di tipologia diversa da quelli standardizzati approvati dall'Amministrazione comunale; altri tipi dovranno essere preventivamente autorizzati dall'ufficio toponomastica del Comune.
- 50.5. In caso di demolizione di fabbricati, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario dovrà comunicare al Comune a demolizione o soppressione avvenuta, il numero o i numeri civici che verranno così a essere aboliti, consegnandoli all'ufficio preposto.
- 50.6. Nel caso di costruzioni di nuovi fabbricati o di aperture di nuovi ingressi in fabbricati esistenti, a lavori ultimati, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere l'indicazione del numero civico e, ove necessario, l'indicazione dei criteri adottati per l'attribuzione della numerazione interna, da effettuarsi a cura del proprietario stesso.
- 50.7. Sia nel caso di nuove costruzioni che di completa o parziale ristrutturazione di unità immobiliari, il proprietario è tenuto a comunicare l'attribuzione dei numeri interni, i quali saranno apposti a cura e spese del proprietario stesso.
- 50.8. Le richieste di attribuzione del numero civico dovranno essere presentate mediante modello predisposto dell'Ufficio Toponomastica, corredate da un elaborato planimetrico che, oltre a individuare gli accessi esterni al fabbricato, riporterà anche tutti gli accessi che immettono in ogni unità immobiliare.
- 50.9. Le richieste di cui sopra dovranno essere presentate unitamente al certificato di agibilità o abitabilità di cui all'art. 33.
- 50.10. Il Comune, entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta, provvede ad assegnare la numerazione dandone notizia al proprietario.

## Titolo II: REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

### Art. 51 - Rifornamento idrico

- 51.1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

### Art. 52 - Modalità di scarico delle acque

- 52.1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrate nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.
- 52.2. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.
- 52.3. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante:
- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
  - convogliamento in acque superficiali;
  - dispersione nel suolo;
  - accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).
- 52.4. Dovrà comunque essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.
- 52.5. Riguardo alle modalità di scarico delle acque in pubblica fognatura, il presente regolamento fa riferimento al Regolamento di Acquedotto del Fiora, specificatamente ai titoli 4,5 e 6 del suddetto regolamento.

### Art. 53 - Impianti elettrici

- 53.1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi

del **D.M. n. 37 del 22.01.2008**, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

- 53.2.** Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui al **D.M. n. 37 del 22.01.2008**.

#### **Art. 54 - Impianti di aerazione**

- 54.1. Nei centri storici, ed in tutti gli edifici classificati di valore dagli strumenti urbanistici comunali, è vietata l'installazione di condizionatori all'esterno degli edifici.
- 54.2. Nel restante territorio comunale, ad eccezione delle zone artigianali e industriali, l'installazione di condizionatori all'esterno degli edifici, è subordinata alla presentazione di una pratica di Denuncia Inizio Attività.

#### **Art. 55 - Impianti termici**

- 55.1. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412.
- 55.2. Il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica di cui all' art. 28 della L. 10 del 09/01/1991.
- 55.3. La documentazione di cui al comma 54.2 deve essere compilata secondo le modalità stabilite nell'Allegato E del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192.
- 55.4. In concomitanza con l'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui al **D.M. n. 37 del 22.01.2008**.

#### **Art. 56 - Impianti igienici**

- 56.1. Ogni nuovo alloggio destinato a civile abitazione deve essere fornito di servizi igienici (w.c., lavabo, vasca o doccia).
- 56.2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un w.c. ed un lavabo a loro servizio esclusivo.
- 56.3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (w.c., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.
- 56.4. E' vietato l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali adibiti a cucina, soggiorno, studio, uffici, negozi, laboratori, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questi casi deve essere previsto un locale antibagno.

- 56.5. I servizi igienici devono avere una superficie di almeno 2 mq., lunghezza di almeno 1 metro ed altezza di almeno 2,40 metri. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile ; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno 2,00 metri.
- 56.6. I servizi igienici devono essere ventilati ed illuminati da una propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero; oppure, per quelli posti negli spazi interni degli edifici senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo di canna di aspirazione, attivata con elettro ventilatore e sfociante direttamente sul tetto, o comunque su spazi aperti.
- 56.7. Nelle nuove edificazioni, almeno un bagno deve essere dotato di aerazione naturale.
- 56.8. Per la realizzazione di nuovi servizi igienici e/o di antibagni in edifici residenziali, ovvero nel caso in cui la verifica di conformità alle norme igienico-sanitarie non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, la conformità è attestata dal Progettista nel caso di Dichiarazione di Inizio Attività, ovvero dal Responsabile del procedimento in caso di Permesso di costruire. Il parere igienico sanitario deve essere acquisito dalla competente A.U.S.L. qualora l'intervento comporti valutazioni tecniche discrezionali e/o deroghe, previste dalla normativa vigente.

#### **Art. 57 - Volumi tecnici.**

- 57.1. Si definiscono volumi tecnici i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :
- le cabine elettriche ed i locali caldaia,
  - gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
  - gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
  - gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
  - gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
  - i serbatoi idrici;
  - le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
  - i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
  - le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
  - gli impianti tecnologici in genere e tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
- 57.2. I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.
- 57.3. Per le costruzioni già esistenti sarà la Commissione comunale per il paesaggio a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed architettonicamente omogenea ed armonica con il resto dell'edificio e con l'ambiente circostante.

### Titolo III: REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

#### Art. 58 - Definizioni ai sensi delle norme igienico-sanitarie

- 58.1. Ai fini dell'applicazione degli indirizzi tecnico-igienico-sanitari, si definisce:
- a) locali di abitazione (Classe A):
    - soggiorno
    - pranzo
    - cucina
    - camera
    - studio
  - b) locali accessori (classe B)
    - bagno
    - ingresso
    - disimpegno e ripostiglio
    - corridoio
    - lavanderia privata
    - guardaroba
    - scala
    - cantina
    - garage
- 58.2. Si definisce altresì:
- c) Civile abitazione - unità abitativa composta almeno dai seguenti vani abitabili ed accessori:
    - soggiorno
    - cucina o in alternativa punto cottura ampiamente comunicante con il soggiorno, se privo di finestra
    - camera
    - bagno completo di tutti gli impianti igienici di cui al D.M. del 05/07/75
  - d) Monostanza – civile abitazione per una o due persone così come definita dall'art 3 del D.M. del 05/07/75.

#### Art. 59 - Locali non abitabili

- 59.1. Sono locali non abitabili quelli che non rispondono alle prescrizioni del presente Regolamento per i locali abitabili e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino presenza solo saltuaria di persone, quali:
- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
  - cantine, ripostigli e simili.

#### Art. 60 - Requisiti relativi al dimensionamento

- 60.1. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di mt. 2,70. Per altezza media si intende la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza. La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve comunque essere inferiore a mt. 2,00. Nel caso di altezze inferiori l'utilizzo di appositi arredi può consentire di riportare l'altezza minima alla quota prevista.
- 60.2. Nei locali accessori di classe B, esclusivamente nel caso di interventi su edifici esistenti, l'altezza media può essere ridotta a mt. 2,40 e comunque l'altezza minima non può essere inferiore a mt. 2,00.



- 60.3. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, esclusivamente nel caso che si mantengano altezze già esistenti, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani e non si modifichi la destinazione d'uso preesistente, solo ove detti interventi non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.
- 60.4. La misurazione delle altezze interne dei locali deve intendersi calcolata secondo la distanza tra la superficie del pavimento finito e l'intradosso del solaio soprastante o, se presente, della struttura lignea secondaria.
- 60.5. Nella monostanza la superficie minima abitabile deve essere di mq. 28 per una persona e di mq. 38 per due persone.
- 60.6. Il locale soggiorno dovrà avere una superficie di almeno 14 mq.
- 60.7. La cucina dovrà avere superficie di almeno 9 mq.
- 60.8. Il punto cottura dovrà avere una superficie di almeno 4 mq.; questo deve essere adiacente al soggiorno e, se sprovvisto di finestra, la comunicazione deve essere assicurata da un'apertura senza infissi di almeno 4 mq. a tutta altezza.
- 60.9. Il locale soggiorno, comprensivo del punto cottura, dovrà avere superficie di almeno 18 mq.
- 60.10. I bagni dovranno avere una superficie non inferiore a mq. 2, con lato minimo non inferiore ad un metro e disposizione tale da consentire un agevole utilizzo degli impianti igienici previsti dal D.M. del 05/07/75.
- 60.11. La camera singola deve avere una superficie di almeno 9 mq.; quella doppia dovrà avere una superficie di almeno 14 mq.
- 60.12. Nessun locale di classe A potrà avere una larghezza inferiore a mt. 2,00.
- 60.13. I locali bagno degli alloggi devono essere disimpegnati (tramite antibagno o disimpegno) dai locali di classe A (con esclusione delle camere da letto) e dai locali adibiti a cucina. Può essere autorizzata una soluzione diversa per opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, nel caso di mantenimento della destinazione d'uso residenziale, nella quale sia previsto un miglioramento igienico-sanitario della situazione esistente.

#### **Art. 61 - Illuminazione e aerazione dei locali**

- 61.1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di classe A devono usufruire di illuminazione e aerazione naturale diretta.
- 61.2. Ciascun locale di classe A deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto la cui illuminazione sia conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).
- 61.3. Per i locali di classe B non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
- 61.4. Nel caso di edifici esistenti ricompresi nei centri storici o nel territorio aperto, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, la conservazione delle minori superfici trasparenti può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto, purché sia garantito almeno 1/14 della superficie del pavimento.

- 61.5. Ai fini del calcolo del rapporto di illuminazione, potranno essere considerate le superfici delle porte di ingresso che si affacciano direttamente su spazi pubblici o d'uso pubblico purché dotate di infisso interno vetrato; in questo caso sarà considerata l'effettiva superficie vetrata.
- 61.6. In presenza di aperture del tipo "grigliato" la superficie deve essere computata, ai fini dell'aerazione ed illuminazione, al 50% dell'effettiva dimensione; il locale interessato dovrà comunque essere dotato di superficie finestrata apribile con affaccio diretto nella misura del 50% del rapporto di 1/8 di cui al comma 59.2.
- 61.7. Lo stesso rapporto del 50% vale anche per i pozzi di luce provenienti da lucernari, abbaini, ecc. o comunque aperture finestrate poste sul tetto.
- 61.8. Ciascun alloggio dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (e cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (e cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali o comunque inclinati con angolo non inferiore a 45° l'uno rispetto all'altro). Il requisito si considera soddisfatto anche se la ventilazione è conseguita mediante aperture prospettanti su cortili o su chiostrine.
- 61.9. Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano in caso di alloggi di superficie inferiore a mq. 40, i quali potranno pertanto essere areati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio.
- 61.10. I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
- 61.11. Quando i bagni non sono provvisti di aperture finestrate devono essere dotati di congrui sistemi di aspirazione meccanica.
- 61.12. Anche i locali accessori devono essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata sia evacuata a tutela del benessere delle persone.
- 61.13. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano almeno la loro schermatura o il loro oscuramento.

#### **Art. 62 - Locali fuori terra, interrati e seminterrati**

- 62.1. Si definiscono fuori terra quei locali nei quali la quota del piano di calpestio risulti in ogni sua parte a quota superiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- 62.2. Si definiscono interrati quei locali nei quali la quota dell'intradosso del solaio di copertura risulti in ogni sua parte a quota inferiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- 62.3. Si definiscono seminterrati tutti i locali che non rientrano in quelli definiti ai commi 61.1 e 61.2.
- 62.4. I locali interrati, negli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere adibiti a locali di abitazione.
- 62.5. Possono essere adibiti a locale di classe A locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :
- a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso areato ed ispezionabile;

- b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati;
  - c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
  - d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.
- 62.6. Possono essere adibiti a locale di classe B locali seminterrati che soddisfino le condizioni di cui ai punti a), b) e d) del precedente comma 60.3.
- 62.7. Non è comunque ammessa la realizzazione di locali abitabili a distanza dalle strade pubbliche inferiore a quella stabilita dagli strumenti urbanistici comunali, fatta eccezione per situazioni particolari eventualmente previste nell'ambito dei piani attuativi.

### **Art. 63 - Soppalchi**

- 63.1. Per soppalco si intende una struttura praticabile ancorata normalmente alle murature, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un ambiente che, pur restando unico ed aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione orizzontale.
- 63.2. La realizzazione di soppalchi è consentita esclusivamente in locali che soddisfino i requisiti di abitabilità o agibilità. La superficie soppalcata non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.
- 63.3. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a mt. 2,40; l'altezza media che deve intercettare tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone, non deve essere inferiore a mt. 2,40, l'altezza minima non deve essere inferiore a mt. 2,00.

### **Art. 64 - Controsoffitti, scale interne, doppi pavimenti**

- 64.1. Per doppio pavimento si intende una struttura amovibile appositamente realizzata per utilizzare, come alloggiamento di impianti e connessioni tecnologiche, lo spazio formato tra lo stesso e l'originale pavimento.
- 64.2. Per controsoffittatura strutturale si intende una struttura appositamente realizzata in posizione sottostante l'intradosso del solaio al fine di alloggiarvi gli impianti tecnologici.
- 64.3. Per scala interna si intende quella che collega due o più livelli di una stessa unità immobiliare senza possedere funzione di collegamento esterno.
- 64.4. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche :
- larghezza non inferiore a ml. 0,80;
  - gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
  - pedata non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
  - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
  - parapetti di altezza non inferiore a ml. 0,90 (misurata al centro della pedata).

Le prescrizioni del presente comma non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali non abitabili

#### **Art. 65 - Sottotetto**

- 65.1. Per sottotetto si intende il piano di un edificio compreso tra l'ultimo solaio orizzontale e la falda del tetto.
- 65.2. I piani sottostanti coperture a falde inclinate con pendenza pari o superiore al 23%, utilizzati come locale di deposito o per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, non saranno computati ai fini urbanistici a condizione che la differenza di quota tra il piano di imposta della copertura e il sottostante piano di calpestio sia inferiore a cm 50, che l'altezza media del piano sia inferiore a ml. 2,40 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie superiore a 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70.
- 65.3. I piani sottotetto sottostanti coperture con pendenza inferiore al 23% (ivi comprese le coperture piane), utilizzati come locale di deposito o per l'alloggiamento di apparecchiature tecniche, non saranno computati ai fini urbanistici a condizione che l'altezza media del piano non sia superiore a ml. 1,80 e che la conformazione del sottotetto non consenta, in nessuna sua parte, la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,70.

## PARTE QUINTA

### DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### Titolo I: ATLANTI COMUNALI

---

##### **Art. 66 - Atlanti Comunali**

- 66.1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici e paesaggistici tipici del territorio del Parco, con particolare attenzione alla complessità e alle peculiarità esistenti all'interno di ciascun comune, i comuni del Parco approvano autonomamente, appositi atlanti comunali che disciplinano, nei vari casi, le metodologie di intervento da seguire per preservare e valorizzare l'immagine complessiva del territorio del Parco.
- 66.2. Gli atlanti comunali di cui al precedente comma costituiscono strumento di raccordo con gli strumenti urbanistici comunali e integrano le disposizioni del presente regolamento,
- 66.3. Per conseguire gli obiettivi di cui al comma 65.1, ogni atlante comunale contiene disposizioni, prescrizioni e norme di dettaglio, specificatamente per ciascun territorio comunale, riguardanti criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento ammissibili, sia per quanto riguarda i tessuti urbani che il territorio aperto, con particolare attenzione agli interventi su edifici di rilevanza storico-architettonica, tipologica o anche semplicemente documentaria, individuati dagli strumenti urbanistici comunali. In particolare, ogni atlante disciplina le trasformazioni relativamente a:
- Aspetto esteriore degli edifici e degli spazi di pertinenza, distinguendo tra le varie parti omogenee e tra i singoli elementi che li costituiscono, secondo la seguente articolazione :
    - a) Coperture
      - conformazione delle coperture
      - manti di copertura
      - abbaini e lucernari
      - canne fumarie, comignoli e torrini esalatori
      - aggetti di gronda
      - canali di gronda e pluviali
      - antenne e parabole televisive
      - pannelli solari ed impianti tecnologici
    - b) Superfici di facciata
      - composizione architettonica delle facciate
      - intonaci
      - elementi architettonici o decorativi
      - murature a faccia vista
      - tinteggiature
      - infissi e serramenti esterni
      - impianti tecnologici di facciata
      - altri elementi di facciata
    - c) Elementi apposti sulle facciate
      - insegne
      - tende frangisole
    - d) Aree scoperte
  - Trasformazioni, anche di carattere non edilizio, che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi.

- Eventuali integrazioni alla disciplina relativa all'edilizia sostenibile di cui al Titolo V del presente regolamento.
  - Eventuali integrazioni alla documentazione da allegare alle istanze.
  - Altre norme di dettaglio determinate da situazioni specifiche individuate all'interno del territorio comunale.
  - Eventuali norme più restrittive rispetto alle disposizioni contenute nel presente regolamento.
- 66.4. Le disposizioni contenute negli atlanti comunali di cui al comma 65.1 sono da considerarsi integrative e non possono andare in deroga alle disposizioni contenute nel presente regolamento.
- 66.5. Lo schema normativo di cui al comma 65.2 è da ritenersi indicativo e non vincolante per la stesura degli atlanti comunali da parte delle singole amministrazioni.

---

**Titolo II: ESECUZIONE DEI LAVORI COMUNALI**

---

**Art. 67 - Opere Comunali**

- 67.1. Per le opere pubbliche del Comune l'atto comunale con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, all'acquisizione dei necessari pareri e nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

---

**TITOLO III: DISPOSIZIONI SULL'USO DEL SUOLO**

---

**Art. 68 - Sistemazione delle aree scoperte**

- 68.1. Le aree libere nei lotti edificati devono essere sistemate e mantenute decorosamente, possibilmente coltivate a giardino.
- 68.2. Nei progetti di nuovi edifici o di recupero dovrà prevedersi la sistemazione degli spazi scoperti con particolare riguardo alle recinzioni, ai passi carrai e agli accessi pedonali con indicazione delle essenze arboree e dei materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo.
- 68.3. La superficie di pertinenza di ogni costruzione dovrà essere mantenuta permeabile per una percentuale non inferiore al 30%
- 68.4. E' ammessa la costruzione di cisterne interrato, da posizionare nelle aree di pertinenza degli edifici, per la raccolta di acque meteoriche utili per l'innaffiamento del giardino e del resede.
- 68.5. Nelle aree agricole l'illuminazione degli spazi aperti privati deve essere illustrata da apposito progetto che contenga indicazioni esaurienti riguardo ai corpi illuminanti utilizzati, al loro numero e alla loro dislocazione. E' preferibile l'utilizzo di corpi illuminanti posizionati sui corpi di fabbrica e orientati verso terra. Le lanterne dovranno essere di norma di tipo tradizionale e dotate di corpi illuminanti a bassa emissione.

**Art. 68 - Parcheggi**

- 69.1. Nella progettazione e nella realizzazione delle aree a parcheggio, sia pubbliche che private, dovranno essere adottati i seguenti criteri:
- delimitazione attraverso l'uso differenziato di materiali per evitare sconfinamenti a danno delle aree verdi e delle alberature;
  - pavimentazioni in asfalto, cemento o materiale vario negli spazi molto frequentati;
  - pavimentazioni in materiali permeabili o semipermeabili negli spazi meno frequentati;
  - uso di essenze che garantiscano una buona ombreggiatura ma che non danneggino le auto;
  - uso di piante arbustive che garantiscano resistenza alla siccità, alla potatura.

**Art. 70 - Chioschi**

- 70.1. I chioschi, le edicole, i padiglioni e le strutture fisse su suolo pubblico, sia a carattere provvisorio che permanente, sono soggette a Permesso di costruire e debbono rispettare le disposizioni di cui all'art. 20 del D.L. 285/92 e dell'art. 26 del D.P.R. 16/12/96 e sue modificazioni;
- 70.2. Per gli interventi di cui al comma precedente, all'atto della presentazione del progetto, oltre a quanto previsto dal presente regolamento sono richiesti i seguenti documenti:
- Planimetria ubicativa in scala 1/1000
  - Inquadramento, con l'indicazione delle distanze dai fabbricati circostanti, della eventuale presenza di opere che necessitino ispezione (sportelli o pozzetti, contatori ecc.), segnaletica, marciapiedi, pubblica illuminazione, piante, aiuole, elementi di arredo urbano.
  - Pianta ingombro a terra, pianta copertura, prospetti e sezioni del chiosco in scala 1/25 con indicazione delle eventuali dotazioni tecnologiche interne (W.C., attrezzatura per bar, ecc.).
  - Particolari esecutivi in scala adeguata.
  - Documentazione fotografica a colori dello stato attuale.
  - Elaborato particolareggiato (plastico, prospettive, rendering fotorealistico) dello stato di progetto, con indicazione dei materiali e colori usati nell'intervento, utile alla valutazione dell'inserimento ambientale in rapporto alle caratteristiche di colore e morfologiche della zona circostante.
  - Indicazione delle utenze di cui si intende dotare il chiosco.
  - Documentazione inerente i disposti del **D.M. n. 37 del 22.01.2008** qualora ne ricorrano gli estremi.

**Art. 71 - Piscine**

- 71.1. La realizzazione di piscine ad uso privato, ove ammessa dagli strumenti urbanistici comunali, è comunque esclusa in presenza di modifiche del profilo naturale del terreno superiori a mt. 1,00.
- 71.2. Nelle zone agricole la piscina dovrà essere localizzata su aree in chiaro rapporto di pertinenza e continuità con gli immobili esistenti, a una distanza minima non superiore a ml. 20. Per motivate esigenze estetiche e di paesaggio, potrà essere prevista anche una distanza superiore, a condizione che questa sia richiesta producendo istanza comprovata da adeguata documentazione tecnica e fotografica.
- 71.3. La superficie dello specchio d'acqua non deve essere superiore a mq. 72; sono da adottare preferibilmente dimensioni massime pari a ml. 6x12 o ml. 5x14.
- 71.4. I bordi devono essere delle dimensioni più contenute possibile; in particolare almeno tre di essi non potranno avere larghezza superiore a cm. 60 ed il quarto a cm. 120. Per i materiali del bordo dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto dell'abitazione con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, nel caso l'abitazione sia in laterizio, per il cotto; sono preferibili soluzioni a bordo sfioro che seguano l'andamento del terreno.
- 71.5. Il rivestimento interno della vasca dovrà essere preferibilmente di colore verde scuro; sono ammesse altre colorazioni, purché armonizzate con l'ambiente circostante; sono comunque da escludersi colorazioni come azzurro, verde-azzurro, turchese ed acquamarina.



- 71.6. L'area circostante la piscina dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e opportunamente schermata con arbusti autoctoni o essenze arboree caratteristiche della zona.

#### **Art. 72 - Passi carrai e accessi**

- 72.1. L'accesso dei veicoli agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrai; ove la costruzione fronteggi più strade l'accesso andrà posto di regola su quella a minor traffico.
- 72.2. L'accesso diretto dalla strada non é consentito quando:
- lo spazio privato sia utilizzato come parcheggio, autorimessa d'uso pubblico, negozio, laboratorio, deposito e simili e richiederebbe perciò passi carrabili multipli;
  - lo spazio privato non consenta al proprio interno l'inversione di marcia;
- 72.3. E' ammessa, a cura e spese dell'interessato e su indicazione dell'Amministrazione, l'apertura di passi carrai nel cordolo del marciapiede alle seguenti condizioni:
- nelle zone residenziali la larghezza del passo carraio non sia superiore a ml. 5,00
  - la distanza del passo carraio dallo spigolo della costruzione d'angolo fra due strade percorse da traffico veicolare, non sia inferiore a ml. 12,00.
  - la distanza da un altro passo carraio non deve essere inferiore a mt. 1,00.
- 72.4. L'accesso dalle strade ai garage interrati deve essere assicurato sull'area privata per mezzo di rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza.
- 72.5. Nelle nuove costruzioni, i cancelli posti sui passi carrai devono essere arretrati dal confine della strada almeno mt. 5,00 anche in caso di installazione di sistemi di automazione.

#### **Art. 73 - Recinzioni**

- 73.1. Nelle aree interne ai centri abitati, le aree scoperte, private e pubbliche, potranno essere recintate con:
- cancellate e balaustre in ferro o legno;
  - muretti in laterizio o pietra naturale;
  - rete a maglia sciolta se schermata con siepe
- L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Altezze superiori possono essere concesse per edifici speciali o per particolari misure di sicurezza previste dalle vigenti leggi. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a mt. 0,90. La scelta dei materiali e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto.
- 73.2. Nell'ambito dei piani attuativi le eventuali recinzioni dovranno essere esemplificate e diverranno elemento vincolante a cui riferirsi per la loro realizzazione.
- 73.3. Nelle aree agricole le recinzioni dei fondi dovranno essere motivate da esigenze di salvaguardia delle colture o allevamenti in atto o in progetto; di norma dovranno essere di tipo tradizionale a staccionata o in pali di castagno e rete ed essere posizionate in modo da seguire elementi morfologici e naturali del terreno e possibilmente schermate da essenze quali biancospino, rovo, ginestra, ecc.

- 73.4. Nelle aree agricole le recinzioni attorno agli edifici sono consentite solo se interne o coincidenti con la pertinenza catastale, e realizzate preferibilmente con siepi di essenze autoctone. Eventuali parti in laterizio o muratura, intonacate o meno a seconda delle caratteristiche del contesto, non dovranno comunque essere di altezza superiore a cm 30, salvo nei casi in cui, per motivi di contenimento del terreno, si renda indispensabile una maggiore altezza.
- 73.5. Nei casi di mutamento della destinazione d'uso agricola, ai fini di impedire cesure con il paesaggio circostante, saranno consentite, ove ritenute indispensabili, esclusivamente recinzioni realizzate con siepi di essenze autoctone.

#### **Art. 74 - Locali per allevamento e ricovero di animali**

- 74.1. Non sono ammessi locali per l'allevamento degli animali all'interno dei centri abitati.
- 74.2. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni e prescrizioni vigenti in materia e da quanto disposto dall'autorità competente.
- 74.3. Tali locali devono essere posti ad una distanza minima di mt. 30 dalle abitazioni.

#### **Art. 75 - Concimaie**

- 75.1. Possono essere realizzate concimaie per attività zootecnica esclusivamente all'esterno dei centri abitati.
- 75.2. Le concimaie dovranno essere costruite in conformità alle prescrizioni vigenti e da quanto disposto dall'autorità competente, e devono distare almeno mt. 30 da edifici destinati ad abitazione, fossi, acquedotti o serbatoi.
- 75.3. Le concimaie devono essere dotate di cunette di scolo fino ai pozzetti di raccolta; concimaie e annessi pozzetti devono avere fondo e pareti resistenti ed impermeabili.
- 75.4. La fertiriggazione dei reflui è ammessa ad almeno mt. 100 dalle abitazioni.

#### **Art. 76 – Disposizioni sulla viabilità rurale**

- 76.1. Il presente Regolamento detta disposizioni normative finalizzate alla tutela e alla conservazione della viabilità rurale nel territorio del Parco.
- 76.2. Chiunque debba eseguire lavori o effettuare depositi sulle strade oggetto del presente regolamento o sulle loro pertinenze, deve essere previamente autorizzato dal Comune, al quale dovrà presentare apposita istanza completa di elaborati progettuali. L'istanza deve essere accompagnata da una dichiarazione di disponibilità ad accettare tutte le condizioni che il Comune intendesse prescrivere in relazione agli interventi da eseguire.
- 76.3. La realizzazione di nuovi accessi e diramazioni e la trasformazione di quelli esistenti sono subordinate all'autorizzazione del Comune. Di norma verrà autorizzato un solo accesso carraio per proprietà salvo casi di comprovata necessità.

- 76.4. Le lavorazioni dei terreni confinanti con le strade d'uso pubblico dovranno essere effettuate in modo tale da salvaguardare le scarpate, i piani viabili, le cunette ed i fossi, lasciando opportune fasce di rispetto non lavorate di larghezza minima pari a metri 1. L'irrigazione dei terreni laterali ed i trattamenti antiparassitari alle colture devono essere regolati in modo da non interferire con la sede stradale e le sue pertinenze.
- 76.5. I proprietari confinanti hanno l'obbligo di mantenere le siepi e le alberature in genere, in modo tale da non restringere o danneggiare la strada. Qualora per effetto di intemperie o per qualsiasi altra causa vengano a cadere sul piano stradale alberi piantati in terreni laterali o ramaglie di qualsiasi specie e dimensioni, il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile.
- 76.6. Ai sensi dell'art.14 della L. 12 febbraio 1958, n.126, è obbligatoria, per le strade vicinali ad uso pubblico la costituzione di consorzi per la manutenzione, sistemazione e ricostruzione delle strade stesse. Il Comune è tenuto a partecipare alle spese in misura variabile da un quinto alla metà dell'importo secondo l'importanza della strada ed è rappresentato nei consorzi con voto proporzionale nella misura del concorso.
- 76.7. Per le strade vicinali non soggette a uso pubblico, il concorso del Comune alle spese è facoltativo e può essere concesso soltanto per opere di sistemazione o ricostruzione (non quindi per la semplice manutenzione), in misura non eccedente il quinto della spesa
- 76.8. Per le strade vicinali non soggette a uso pubblico, al fine di impedire il traffico di estranei potrà essere richiesta alla amministrazione comunale l'autorizzazione per la messa in opera di una sbarra, sulla quale sarà apposto un cartello con l'indicazione che si tratta di una strada privata.
- 76.9. In mancanza di espressa classificazione, per poter considerare assoggettata ad uso pubblico un strada privata è necessario che la stessa sia oggettivamente idonea all'attuazione di un pubblico interesse consistente nella necessità di uso per le esigenze della circolazione o per raggiungere edifici di interesse collettivo (chiese, edifici pubblici). Deve quindi essere verificato:
- il requisito del passaggio esercitato da una collettività di persone qualificate dall'appartenenza ad un gruppo territoriale;
  - la concreta idoneità della strada a soddisfare, anche per il collegamento con la via pubblica, esigenze di generale interesse;
  - un titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico (provvedimento amministrativo, convenzione fra proprietario ed amministrazione, testamento) o l'intervento della usucapione ventennale;
- Non è quindi configurabile l'assoggettamento di una via vicinale a servitù di passaggio ad uso pubblico in relazione ad un transito sporadico ed occasionale e neppure per il fatto che essa è adibita al transito di persone diverse dai proprietari o potrebbe servire da collegamento con una via pubblica.

#### **Art. 77 – Fanghi di depurazione in agricoltura**

- 77.1. È vietata sui terreni agricoli l'attività di spandimento dei fanghi di depurazione, così come definiti all'art. 2 del D.Lgs. 27.02.1992 n. 99 e normati dall'art. 9 e seguenti del D.P.G.R. 25.02.2004 n. 14/R Norme per la gestione dei rifiuti e la bonifica dei siti inquinati, utilizzati per produrre un effetto concimante e/o ammendante e correttivo del terreno.

- 77.2. Il divieto è conseguenza del valore detrattore, in ambiti territoriali a diffusa caratterizzazione turistica, costituito da tale pratica durante le fasi di applicazione e spandimento dei fanghi sul suolo, a causa dell'accentuata diffusione di aerosoli e della conseguente forte percezione olfattiva, seppur nel rispetto dei quantitativi massimi applicabili e delle distanze minime da rispettare dai centri abitati, dagli insediamenti sparsi e dalle strade, previsti dal D.P.G.R. 25.02.2004 n. 14/R.

#### **Art. 78 - Prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde**

- 78.1. Tutte le piante del territorio costituiscono, quali risorse straordinarie, l'irripetibile patrimonio storico-ambientale del territorio del Parco e come tali devono essere tutelate e mantenute in buono stato di conservazione.
- 78.2. Ogni abbattimento di piante può essere effettuato solo previa autorizzazione dell'autorità comunale competente qualora si verificano, le seguenti condizioni:
- piante sia vive che morte, aventi diametro del tronco superiore a 20 cm. rilevato a 1 mt. dal colletto
  - piante di qualunque tipo o diametro, situate all'interno di zone sottoposte a vincolo monumentale di cui al D.Lgs. 42/2004.
- 78.3. Nella richiesta di autorizzazione all'abbattimento andranno esposti i motivi per cui si richiede ed in particolare nei seguenti casi:
- manifesta pericolosità da comprovare mediante apposita relazione tecnica firmata da tecnici professionisti architetti, agronomi o forestali, utilizzando il metodo VTA (Valutazione Visiva dell'Albero - Università di Karlsruhe, Germania) o analoghi sistemi d'indagine non distruttiva
  - caratteristiche infestanti della specie o in stridente contrasto in rapporto alla flora autoctona e/o caratterizzante dei siti storici epidemie diffuse irreversibili, conclamate e supportate da idonei atti degli organi competenti in materia di tutela fitosanitaria
  - gravi problemi dovuti alla vicinanza della pianta ad edifici e/o a manufatti in genere di primaria importanza ed inerenti la stabilità e/o il danneggiamento degli stessi.
- 78.4. Sono esclusi dalle disposizioni di cui al comma precedente:
- gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio della attività agricola, con l'esclusione delle seguenti essenze:
    - Quercus ilex (leccio)
    - Quercus petrae (rovere)
    - Quercus robur (farnia)
    - Tilia platyphyllos (tiglio)
    - Aesculus hippocastanus (ippocastano)
    - Cupressus sempervirens (cipresso)
    - Platanus acerifolia (platano)
  - gli interventi sulle alberature connessi agli interventi edilizi in attuazione della strumento urbanistico generale.
- 78.5. Gli alberi abbattuti o compromessi devono essere sostituiti da altrettanti esemplari posti nelle precedenti aree di pertinenza, di dimensioni non inferiori a mt. 4 di altezza e cm. 6 di diametro rilevato a mt. 1 dal colletto, fermo restando le compatibilità fitosanitarie e di ordine agronomico ad utilizzare la stessa specie per dette sostituzioni.
- 78.6. Qualora a seguito di richiesta di abbattimento di piante sia prescritta la sostituzione è necessario inviare comunicazione di inizio e fine lavori.

L'avvenuta sostituzione delle piante abbattute deve essere certificata dal tecnico incaricato, contestualmente alla comunicazione di fine lavori.

- 78.7. Qualora la sostituzione non avvenisse d'iniziativa o in caso di inottemperanza alle indicazioni di cui sopra, verranno applicate le sanzioni previste dalla L.R. 39/2000
- 78.8. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte; ogni intervento di potatura non eseguito con tale criterio e ogni altro intervento atto, in relazione alla specie e alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui alla L.R. 39/2000
- 78.9. Le potature, principalmente dirette a mantenere o ripristinare lo stato di equilibrio tra i vari organi della pianta e ad assicurare le migliori condizioni vegetazionali e di stabilità, avranno carattere limitato ai casi di effettiva necessità. La potatura dei grossi rami, se realmente necessaria, dovrà essere eseguita con tecniche appropriate. La "capitozzatura" è sempre vietata
- 78.10. Gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere manutentorio, che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico ed ambientale, devono tendere alla conservazione e al ripristino delle originali caratteristiche secondo i principi enunciati dalla "Carta di Firenze" redatta il 15 dicembre 1982 dall'ICOMOS - IFLA, qualora i predetti parchi e giardini siano stati individuati in apposito elenco di classificazione, approvato dal Consiglio Comunale, o comunque siano ricompresi nell'ambito di edifici a carattere storico, così come individuati dagli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali.
- 78.11. Gli scavi in prossimità di alberi (entro 3 metri dal limite esterno del tronco) dovranno essere segnalati ai tecnici del competente Servizio all'atto della domanda di O.S.P. temporanea o mediante comunicazione in caso di scavi urgenti per guasti.
- 78.12. La distanza minima della luce netta di qualsiasi scavo dal filo del tronco non può essere inferiore a mt. 3 per le piante di prima e seconda grandezza e mt. 1,5 per gli alberi di terza grandezza e per gli arbusti.
- 78.13. Qualora non sia possibile evitare la rimozione delle radici e sempre previa comunicazione all'ufficio competente, queste dovranno essere asportate con taglio netto (e non strappate) con motosega e cesoia, provvedendo alla tempestiva disinfezione del taglio.
- 78.14. Tutti gli alberi eventualmente presenti nell'ambito dei cantieri devono essere muniti di un solido dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma ed apparato radicale.
- 78.15. Non saranno ammessi la posa di pavimentazioni impermeabili anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base o contro le piante, arredi, ecc., l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione temporanea di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento dei tronchi, ecc.
- 78.16. In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare quei tipi di proiettore che producono calore tale da danneggiare le piante.
- 78.17. Nelle aree di pertinenza delle alberature è inoltre vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico si di spessore superiore a mt. 0,20.

- 78.18. I nuovi impianti di alberi dovranno tenere conto delle nuove esigenze dettate dall'ambiente urbano di destinazione.
- 78.19. Le distanze tra pianta e pianta in gruppi arborei costituiti da 2 o più soggetti dovranno essere funzionali agli obiettivi d'impianto, avendo cura di valutare in particolar modo l'ampiezza dei luoghi d'inserimento, l'espansione del sistema radicale, la velocità di accrescimento e la dimensione della chioma a maturità, i condizionamenti procurati dall'ombreggiamento di eventuali edifici adiacenti o dalla presenza di pali della pubblica illuminazione dai quali devono distare almeno mt. 5,00.
- 78.20. Per quanto concerne la disposizione lungo gli assi stradali, l'asse delle alberature deve distare almeno mt. 6,00 dall'allineamento degli edifici ed almeno mt. 1,50 dal ciglio del marciapiede e prevedere un sesto d'impianto da mt. 8,00 a mt. 12,00 in funzione dello sviluppo definitivo della chioma. Le alberature dovranno rispettare un arretramento di m. 25 dagli incroci stradali ed assicurare le esigenze dei passi carrabili; le sopraindicate distanze si riferiscono per alberi di prima grandezza.
- 78.21. Per alberi di seconda e terza grandezza nonché per varietà selezionate per ambienti urbani a portamento fastigiato le distanze di piantagione possono essere consentite fino a mt. 4,00.
- 78.22. Le doppie alberature di prima grandezza richiederanno una larghezza delle sezioni stradali di almeno mt. 24; le sezioni stradali inferiori a mt. 20 potranno consentire un solo filare di alberi di prima grandezza.
- 78.23. Per quanto riguarda le distanze dai confini, i nuovi impianti sono regolati dall'art. 892 e seguenti del Codice Civile.
- 78.24. Al fine di dare adeguata protezione alle alberature stradali contro urti accidentali o costipamenti del terreno dovuti al passaggio di pedoni od alla presenza di parcheggi, è fatto obbligo di salvaguardare la base dei tronchi dei nuovi impianti con elementi di protezione (cordoli rialzati, pali, ecc.) e di garantire la corretta aerazione del suolo per uno spazio minimo di m. 1,5 x 1,5 attorno al colletto delle piante con grigliati protettivi e di garantire l'approvvigionamento idrico mediante sistema a sub irrigazione.
- 78.25. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dagli strumenti urbanistici, gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.
- 78.26. Nei lotti privi di idonee alberature, all'attuazione degli interventi edilizi, dovranno essere poste a dimora nuove alberature ad alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq. di superficie del lotto non coperta; la scelta delle specie deve avvenire nella gamma delle essenze autoctone o naturalizzate ed almeno il 50% delle alberature messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue.
- 78.27. Le piante ad alto fusto da mettere a dimora non devono essere di altezza inferiore a m. 3, devono avere diametro non inferiore a cm. 6 (rilevato ad un metro dal colletto), presentare l'impalcatura ad una altezza non inferiore a mt. 2 da terra ed avere un apparato radicale che abbia subito almeno 3 trapianti (l'ultimo da non più di tre anni) con zolla compatta.
- 78.28. In tutti i progetti relativi ad interventi che interessano aree con presenza arborea, le alberature esistenti dovranno essere rilevate ed indicate su apposita planimetria; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.
- 78.29. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature ad alto fusto, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

- 78.30. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.
- 78.31. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati tra loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali.
- 78.32. Il Dirigente del competente Settore, sentita la Commissione per il paesaggio, potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, (sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico professionista agronomo e/o forestale) o, nel caso di giardini o edifici a carattere storico, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.
- 78.33. Quando il progetto preveda operazioni di trapianto, questo deve essere corredato da una relazione tecnica a firma di un tecnico professionista agronomo e/o forestale che indichi le modalità esecutive e che certifichi che l'avvenuta operazione di trapianto è stata eseguita a regola d'arte.
- 78.34. L'autorizzazione di cui sopra può essere preventivamente acquisita e allegata agli elaborati di progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato, nel quale si renda inevitabile la manomissione delle alberature.

## TITOLO IV: DISPOSIZIONI SULL'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI

---

### **Art. 79 – Disposizioni generali**

- 79.1. Le disposizioni contenute nel presente capo disciplinano gli interventi che interessano l'aspetto esteriore degli edifici, al fine di tutelare l'immagine complessiva dei centri urbani e del territorio aperto.
- 79.2. Le disposizioni contenute nel presente capo sono da intendersi quali requisiti minimi per conseguire i fini di tutela di cui al precedente comma. I comuni, tramite lo strumento degli Atlanti comunali di cui all'art. 65, integrano autonomamente la normativa del presente capo.

### **Art. 80 – Coperture**

- 80.1. Le coperture degli edifici di nuova costruzione potranno essere a tetto o a terrazza, compatibilmente con il contesto nel quale sono inseriti e alla funzione alla quale sono destinati.
- 80.2. Nelle coperture a tetto, la pendenza delle falde non potrà essere superiore al 35 %.
- 80.3. Negli edifici esistenti, è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
- 80.4. Le limitazioni di cui al comma 79.3 non si applicano:
- nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto;
  - nel caso di edifici classificati di valore scarso o nullo dagli strumenti urbanistici comunali.
- In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
- 80.5. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione 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 embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

### **Art. 81 – Prospetti**

- 81.1. Nelle nuove costruzioni, la composizione dei prospetti dovrà essere finalizzata a un congruo inserimento nel contesto ambientale, nel rispetto del carattere del luogo ove saranno realizzati, tramite l'utilizzo di regole compositive, tecniche e materiali proprie della tradizione locale, con particolare attenzione per gli interventi in territorio aperto.



- 81.2. Ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate degli edifici esistenti non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino l'eventuale valore storico-artistico, tipologico o documentario. Sono comunque sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinare la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
- 81.3. In linea generale ogni intervento sulle facciate degli edifici esistenti dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare. Gli intonaci di valore storico, tipologico o documentario che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento, impiegando in ogni caso gli stessi materiali e tecniche originarie, solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
- 81.4. Negli edifici classificati di valore storico-architettonico dagli strumenti urbanisti comunali, in nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e simili) che non fossero originariamente a vista. In linea generale è invece prescritto, per tutti gli edifici esistenti, il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
- 81.5. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione locale.
- 81.6. Non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista, di qualsiasi entità e natura essi siano, nelle facciate principali degli edifici. Cavi e condutture debbono essere posti sotto traccia e risultare quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non risulti possibile è ammessa, previa specifica presentazione di progetto ed esame dello stesso dal parte della commissione edilizia per il paesaggio, l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, in collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile delle facciate e comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Quando sia inevitabile la installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.
- 81.7. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata. Lo sportello dovrà essere in rame o comunque di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.

- 81.8. In linea generale le canne fumarie devono essere collocate internamente all'edificio. E' vietata l'installazione di canne fumarie sulla facciata principale prospiciente la via pubblica. Quando difficoltà oggettive, legate a condizioni costruttive, non lo permettono le canne fumarie dovranno essere installate sulle facciate interne e dovranno essere realizzate preferibilmente in rame o, in caso di edificio intonacato, in muratura tinteggiate dello stesso colore della facciata. Le canne fumarie esterne dovranno comunque essere inserite in un progetto generale della facciata e/o delle coperture.

#### **Art. 82 – Canali di gronda e pluviali**

- 82.1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
- 82.2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
- 82.3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi.

#### **Art. 83 – Installazione di insegne e tende frangisole**

- 83.1. Le insegne di esercizio devono essere installate preferibilmente all'interno delle aperture dei fabbricati. I prospetti dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici, devono essere predisposti per accogliere le eventuali insegne e vetrine, le quali non possono collocarsi che negli spazi o nei vani prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio. Sono vietate le vetrine e le insegne che aggettino dal filo del muro, o che alterino in qualsiasi modo le linee architettoniche dei prospetti. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto e' vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore. Per quanto riguarda i colori, e' doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque e' vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.
- 83.2. L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile. Le tende dovranno uniformarsi, per forme e colori, a quelle già eventualmente esistenti. In caso di contemporanea installazione di più tende sullo stesso edificio, queste dovranno essere uguali.
- 83.3. L'applicazione di tende a ingressi o vetrine di negozi è autorizzabile caso per caso, quando esse non siano di ostacolo al transito e non deturpino l'estetica del fabbricato; le stesse dovranno presentare, nella posizione di massima estensione, un'altezza superiore a metri 2,20.

**Art. 84 – Installazione di antenne paraboliche**

- 84.1. L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e delle zone extraurbane e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
- 84.2. Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione debbono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la strada pubblica. Saranno consentite collocazioni alternative 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.
- 84.3. Tutti gli immobili composti da più unità abitative che possiedono un impianto centralizzato per la ricezione dei tradizionali programmi TV oppure che installano impianti centralizzati per la ricezione dei tradizionali programmi TV, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
- 84.4. Nel caso di manutenzione straordinaria, restauro conservativo o ristrutturazione edilizia del tetto è obbligatorio per i condomini procedere alla centralizzazione delle antenne televisive.
- 84.5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a 120 cm per impianto collettivo e a 85 cm per impianto singolo, presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.
- 84.6. Il proprietario, o chi ne abbia titolo, che voglia procedere all'installazione di antenne paraboliche sugli immobili siti in tutto territorio comunale deve inviare all'ufficio tecnico una comunicazione in cui sia dichiarato il rispetto delle norme del presente regolamento, allegando la documentazione fotografica con l'indicazione del sito in cui si intende installare l'antenna. Sarà invece necessario presentare una pratica di Denuncia Inizio Attività per l'installazione di antenne paraboliche sugli immobili vincolati o comunque classificati di valore storico-artistico dagli strumenti urbanisti comunali.
- 84.7. Le antenne paraboliche devono comunque essere installate nel rispetto delle norme previste dal **D.M. n. 37 del 22.01.2008** a tutela della sicurezza degli impianti. Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.
- 84.8. Nel caso di installazione di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari, l'ufficio tecnico può intimare ed ordinare l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse.

**Art. 85 – Installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici.**

- 85.1. L'installazione di pannelli solari non è consentita nelle coperture degli edifici ricadenti all'interno dei centri storici e negli edifici vincolati o comunque classificati di valore storico-architettonico dagli strumenti urbanistici comunali.
- 85.2. Negli edifici di nuova costruzione, l'installazione di pannelli solari deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolge l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante. Le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo,

al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.

- 85.3. Negli edifici esistenti all'interno dei centri abitati l'installazione di pannelli solari deve essere progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo; nelle coperture a falde, la superficie dei pannelli non deve essere superiore ai due terzi della superficie della falda nella quale sono installati; l'impianto non può in nessuna sua parte superare la quota del colmo del tetto.
- 85.4. Negli edifici esistenti in territorio aperto l'installazione di pannelli solari dovrà eseguirsi preferibilmente a terra. Dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
- 85.5. Negli edifici esistenti in territorio aperto l'installazione di pannelli solari sarà consentita solo dietro l'acquisizione del parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio di cui all'art. 6 o, ove detta commissione non fosse istituita, del collegio di cui al comma 6.4.
- 85.6. L'installazione di impianti che rientrano nei requisiti di cui all'art. 17 della L.R. 24 febbraio 2005, n. 39, ove consentita dagli strumenti urbanistici comunali, è comunque vincolata a comunicazione, da presentarsi all'ufficio tecnico almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, in cui sia dichiarato il rispetto delle norme del presente regolamento e sia allegata la documentazione grafica e fotografica necessaria a descrivere il progetto in funzione al suo inserimento nell'ambiente. Ferme restando le autorizzazioni paesaggistiche eventualmente richieste ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nel caso di installazioni in territorio aperto, alla comunicazione dovrà necessariamente essere allegato l'atto di assenso di cui al comma 84.5.

## TITOLO V: DISPOSIZIONI SUL RISPARMIO ENERGETICO E SULL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

---

### Art. 86 - Finalità

- 86.1. Le disposizioni contenute nel presente titolo recepiscono le disposizioni contenute in “Integrazione al regolamento edilizio comunale vigente per l’edilizia sostenibile” elaborato dal Gruppo di Lavoro “Edilizia Sostenibile” della Rete delle Agende 21 Locali della Toscana.
- 86.2. Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico-ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l’equilibrio delle risorse ambientali. La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l’obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:
- la compatibilità ambientale;
  - la ecoefficienza energetica;
  - il comfort abitativo;
  - la salvaguardia della salute dei cittadini.
- 86.3. Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle “Linee guida per l’edilizia sostenibile in Toscana” di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla Delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.
- 86.4. Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale prefissati dovrà essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell’attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici. A tal fine il presente regolamento stabilisce quali siano gli elaborati di progettazione e verifica, gli adempimenti, gli obblighi e le sanzioni. Il progetto deve garantire:
- l’adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
  - il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.
  - la realizzazione dell’opera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili ed ecoefficienti;
  - la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.
- 86.5. Al fine di integrare la progettazione degli edifici con i fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico, i progetti devono eseguire le seguenti verifiche:
- calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell’immobile;
  - verifica dell’abbattimento di tale fabbisogno nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall’irraggiamento solare;
  - verifica dell’abbattimento di tale fabbisogno nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l’adozione dei sistemi di raffrescamento passivo.

- 86.6. Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali, nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.
- 86.7. In caso di oggettiva impossibilità ad osservare le verifiche di cui ai commi precedenti, il professionista incaricato del progetto deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre idonee alternative.

#### **Art. 87 - Campo di applicazione**

- 87.1. Rientrano nell'ambito di applicazione delle norme del presente titolo gli interventi di iniziativa privata relativi a:
- Piani attuativi
  - Nuove costruzioni
  - Ristrutturazioni dell'intero organismo edilizio

#### **Art. 88 - Requisiti minimi obbligatori**

- 88.1. Negli edifici di nuova costruzione, deve essere prevista ai fini del rilascio del permesso di costruire l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili come previsto dalla normativa vigente.
- 88.2. Il presente regolamento individua il risparmio delle risorse ambientali quale obiettivo primario della sostenibilità. A tal fine, nei casi di cui al comma 86.1, sono considerate quali requisiti minimi le seguenti disposizioni:
- e) Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria che soddisfino almeno il 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici; in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.
  - f) Installazione di impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento a servizio di almeno quattro unità immobiliari.
  - g) Raggiungimento di valori di isolamento termico dell'involucro edilizio in conformità ai limiti previsti dal D.Lgs. 192/2005.
  - h) Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti in conformità ai limiti previsti dal D.Lgs. 192/2005.
  - i) Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali.

#### **Art. 89 - Adempimenti d'obbligo**

- 89.1. Al momento della presentazione dell'istanza, sono presentati insieme al progetto delle opere e alla documentazione richiesta, i seguenti elaborati integrativi:
- Analisi del sito (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali), propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione.
  - Gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti di cui all'art. 87;

- 89.2. Al momento della presentazione del certificato di agibilità o abitabilità di cui all'art. 33, sono allegati i seguenti elaborati integrativi:
- Il programma delle manutenzioni;
  - Il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.
- 89.3. L'elenco degli elaborati di cui ai commi precedenti è aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale.
- 89.4. Le eventuali verifiche sulla regolarità delle opere eseguite si attuano con le procedure di cui ai commi 33.4 e 33.5 del presente regolamento.
- 89.5. La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato e/o il mancato deposito dei documenti di cui ai commi precedenti rende difformi le opere realizzate.

#### **Art. 90 - Deroghe ai parametri urbanistici e edilizi**

- 90.1. In applicazione dell'art. 146 comma 2 della LR 1/2005, sono esclusi dai computi urbanistici le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (turistico ricettivo, commerciale e direzionale), se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:
- Verande e serre solari fino a un massimo di mc. 100, non riscaldate e disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture etc.
  - Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del venticinque per cento della superficie coperta dell'edificio.
- L'esclusione dei sopra citati volumi dagli indici urbanistici previsti dal regolamento urbanistico ed in generale dagli atti del governo del territorio, è subordinata alla certificazione del "Bilancio Energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
- 90.2. Sono esclusi dai computi urbanistici anche i seguenti extra spessori:
- La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito.
  - La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'efficienza termica e/o acustica del progetto), fino a un massimo di cm 15.
  - La porzione superiore e non strutturale dei solai di copertura (l'incremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta).
- 90.3. Le norme di cui al presente articolo si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.

**Art. 91 - Disposizioni specifiche dei Comuni del Parco**

- 91.1. I Comuni del Parco possono integrare autonomamente la disciplina del presente titolo, avvalendosi dello strumento degli Atlanti comunali di cui all'art. 65, definendo ulteriori disposizioni specificamente riguardo a:
- Definizione di ulteriori requisiti minimi di cui all'art. 87 in accordo con le Linee guida regionali richiamate al comma 85.3.
  - Definizione dei requisiti minimi richiesti nei casi diversi da quelli indicati all'art 86.
  - Definizione, in accordo con le Linee guida regionali richiamate al comma 85.3, di requisiti incentivati che consentano sconti differenziati e progressivi sugli oneri di urbanizzazione secondaria e/o incrementi sui parametri edilizi per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica.
  - Definizione di ulteriori adempimenti di cui all'art. 88.
  - Definizione di norme di dettaglio relativamente a interventi su immobili vincolati o comunque segnalati negli strumenti urbanistici comunali
  - Definizione di norme di dettaglio legate alla specificità del territorio comunale.



## **PARTE SESTA**

### DEFINIZIONI URBANISTICHE

#### **Art. 92 - Superficie fondiaria (Sf)**

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

#### **Art. 93 - Superficie territoriale (St)**

93.1. E' la superficie delle aree nelle quali gli strumenti urbanistici comunali prevedano l'attuazione mediante piani attuativi, comprendente le aree pubbliche e di uso pubblico nella misura e nella ubicazione indicata.

#### **Art. 94 - Indice di fabbricabilità fondiario (If)**

- 94.1. Per indice di fabbricabilità fondiario s'intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente; esso è analiticamente indicato come rapporto tra il volume costruibile e la superficie disponibile per l'edificazione ( $If = V/Sf$ ).
- 94.2. Qualsiasi superficie che alla data di adozione delle presenti norme sia già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate, non può essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione non venga ad alterare, per i fabbricati esistenti o autorizzati, gli indici e le previsioni di zona.
- 94.3. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o aree pubbliche o di uso collettivo, risultando inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.
- 94.4. Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

#### **Art. 95 - Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

95.1. L'indice di fabbricabilità territoriale esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico generale, i metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale; esso è analiticamente indicato come rapporto tra il volume costruibile e la superficie territoriale disponibile per l'edificazione ( $It = V/St$ ).

#### **Art. 96 - Superficie utile lorda (Sul)**

96.1. E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali, con esclusione :

- dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- delle terrazze scoperte;

- dei balconi a sbalzo e delle logge, purché almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- delle logge chiuse su tre lati, nella misura del 50%;
- dei locali sottotetto che soddisfano i requisiti di cui ai commi 64.2 e 64.3;
- dei soppalchi, ove l'altezza media tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali sia inferiore a ml. 2,40 e non sia comunque possibile la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,40;
- dei parcheggi realizzati ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche e integrazioni, purché l'altezza dei locali non sia superiore a ml. 2,40;

#### **Art. 97 - Superficie coperta (Sc)**

- 97.1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico dell'edificio fuori terra, esclusi tutti gli elementi che non costituiscono Sul.

#### **Art. 98 - Rapporto di copertura (Rc)**

- 98.1. E' il rapporto Sc/Sf fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf), espresso in percentuale.

#### **Art. 99 - Altezza massima dei fabbricati**

- 99.1. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento :
- in alto : la linea di l'intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili);
  - in basso : la quota del marciapiede ove esistente, nel caso di interventi su edifici esistenti o sopraelevazioni, oppure la minima quota del piano naturale di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio in progetto (in tutti gli altri casi).
- 99.2. In caso di edifici che non presentino altezza costante su tutti i fronti, l'altezza massima dell'edificio si determina mediante la media ponderale delle altezze di ciascun fronte, misurate come prescritto al comma precedente.
- 99.3. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati :
- i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
  - i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
  - i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
- 99.4. Le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata vengono considerate ai fini dell'altezza del fronte solo quando emergano rispetto al profilo ideale di una copertura inclinata con pendenza del 30% ed impostata alla quota di cui alla lettera al comma 98.1.

**Art. 100 - Calcolo del volume dei fabbricati (V)**

- 100.1. I volume del fabbricato e' la somma dei volumi dei singoli piani calcolato moltiplicando la superficie utile lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda misurata da piano di calpestio a piano di calpestio.
- 100.2. Ai fini del calcolo del volume, le altezze lorde dei locali posti all'ultimo piano sono misurate dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, se inclinata, ovvero fino al piano di calpestio della terrazza se la copertura e' piana.
- 100.3. I volumi dei locali interrati saranno computati solo per la parte eccedente il 30% del volume del fabbricato fuori terra. Fanno eccezione le autorimesse di pertinenza degli edifici, realizzate al piano interrato con altezza dei locali non superiore a ml. 2.40, che non saranno computate in nessun caso.
- 100.4. I volumi dei locali seminterrati adibiti a locali di classe A saranno computati interamente.
- 100.5. I volumi dei locali seminterrati che non soddisfano le condizioni di cui al comma 61.5 saranno calcolati sottraendo al volume totale del piano il volume della parte interrata. Il volume della parte interrata sarà computato solo per la parte eccedente il 30% del volume totale del fabbricato fuori terra.
- 100.6. Il volume della parte interrata è calcolato moltiplicando la superficie utile lorda per la distanza media tra il piano di calpestio e la quota del piano di campagna a sistemazione avvenuta, ovvero la quota del marciapiede di rigiro se previsto o esistente. Tale distanza è determinata dalla media ponderale delle distanze medie calcolate su ciascun fronte dell'edificio.

**Art. 101 - Distanze minime**

- 101.1. In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonché quelle di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".  
La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini del calcolo della S.U.L. come definita al precedente art. 95 o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate (pozzi scala, ascensori, ecc.).
- 101.2. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini del calcolo della S.U.L. come definita al precedente art. 95.
- 101.3. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici comunali. In assenza di specifiche prescrizioni, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici di cui al precedente art. 100.1.

- 101.4. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli aggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.
- 101.5. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. degli strumenti urbanistici comunali. Anche in assenza di specifiche prescrizioni la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del Nuovo codice della strada e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione .
- 101.6. Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto, e fatti sempre salvi i diritti di terzi:
- per lunghezze fino a m. 2,00:  $\pm 2\%$
  - per lunghezze oltre a m. 2,00 e fino a m. 6,00:  $\pm 1\%$
  - per lunghezze oltre a m. 6,00:  $\pm 0,5\%$
  - per altezze fino a m. 5,00:  $\pm 1\%$
  - per altezze oltre a m. 5,00:  $\pm 0,5\%$

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

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

**PARTE SETTIMA****STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA E  
PRIVATA****TITOLO I: NORME COMUNI**

---

**Art. 102 - Piani attuativi**

- 102.1. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento di cui agli articoli 55 e 56 della L.R. 03.01.2005 n. 1, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
- 102.2. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata, e comprendono:
- a) Lottizzazioni, di cui all'art. 70 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
  - b) Piani per l'edilizia economica e popolare, di cui all'art. 71 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
  - c) Piani per gli insediamenti produttivi, di cui all'art. 72 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
  - d) Piani di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'art. 73 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
  - e) Programmi complessi di riqualificazione insediativa, di cui all'art. 74 della L.R. 03.01.2005 n. 1;
- 102.3. Il comune può subordinare la realizzazione degli interventi, previsti dal regolamento urbanistico o dai piani complessi d'intervento, alla approvazione dei piani attuativi.
- 102.4. Nelle zone previste dagli strumenti urbanistici comunali, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva approvazione di piano urbanistico attuativo, qualora ciò sia richiesto, anche al di fuori delle zone di espansione residenziale.
- 102.5. I piani attuativi devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole degli strumenti urbanistici comunali, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le disposizioni contenute nelle N.T.A. degli stessi strumenti e nel presente regolamento.
- 102.6. Nei casi in cui contrastino con gli strumenti comunali ad essi sovraordinati, i piani attuativi sono adottati ed approvati contestualmente alle varianti a tali strumenti.
- 102.7. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al comma 100.2
- 102.8. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al D.P.R. 327/2001 e alla legge regionale sugli espropri.
- 102.9. Nella formazione dei piani attuativi il comune attua la concertazione fra i soggetti pubblici e privati che partecipano all'attuazione di ciascun piano.

**Art. 103 - Consorzi per la realizzazione dei piani attuativi**

- 103.1. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi all'interno del piano attuativo, calcolata in base all'imponibile catastale, hanno titolo a costituirsi in consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione.
- 103.2. Il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al comma 101.1 ad attuare le indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. La procedura descritta deve essere completata entro il termine massimo di centottanta giorni.
- 103.3. Decorso senza esito il termine di cui al comma 101.2, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui al comma 100.8.

**Art. 104 - Contenuto dei piani attuativi**

- 104.1. I piani attuativi contengono:
- i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
  - l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
  - la determinazione degli spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
  - l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
  - l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
  - il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali e regionali vigenti;
  - la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
  - ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.
  - Il piano attuativo è inoltre corredato:
    - dal quadro conoscitivo di riferimento;
    - dalla normativa tecnica di attuazione;
    - dalla relazione illustrativa;
    - da una relazione di fattibilità.
  - dallo schema di convenzione da sottoporre a approvazione da parte dell'Amministrazione.
- 104.2. I progetti relativi a piani attuativi nei quali siano previste nuove urbanizzazioni devono essere preventivamente sottoposti al parere degli enti gestori dei servizi.

**Art. 105 - Approvazione dei piani attuativi**

- 105.1. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso in copia alla provincia ed è depositato senza ritardo nella casa comunale per quarantacinque giorni, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni.
- 105.2. Del deposito di cui al comma 103.1 è data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione.
- 105.3. Decorso i termini di cui al comma 103.1, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate.
- 105.4. Mediante la trasmissione dei relativi atti, alla provincia è data notizia dell'adozione del piano attuativo e del relativo deposito così come dell'atto di approvazione di cui al comma 103.4.
- 105.5. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.

**Art. 106 - Validità dei piani attuativi**

- 106.1. Contestualmente all'atto di approvazione il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi del comma 100.8.
- 106.2. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.
- 106.3. Decorso il termine di cui al comma 104.1, il piano diventa inefficace per la parte in cui non abbia avuto attuazione.
- 106.4. Nel caso di cui al comma 104.3 permane l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano attuativo.
- 106.5. I piani attuativi, previsti dal piano complesso d'intervento e approvati durante il suo periodo di validità, non perdono efficacia oltre il periodo di validità del piano complesso.

---

**TITOLO II: PIANI ATTUATIVI PARTICOLARI**

---

**Art. 107 - Lottizzazioni**

- 107.1. I comuni dotati di piano strutturale e regolamento urbanistico possono autorizzare la lottizzazione di terreno a scopo edilizio.
- 107.2. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi nei registri immobiliari a cura del comune ed a spese del richiedente, con la quale siano previsti:
- a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);
  - b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
  - c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;
  - d) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari al doppio del costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
  - e) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio
- 107.3. Il comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto d'intervento non contenga spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria;
- 107.4. Nel caso di cui al comma precedente, il proprietario deve versare, secondo le modalità previste, la somma corrispondente alla quota parte, in proporzione agli insediamenti, delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.
- 107.5. Al momento del rilascio dei singoli permessi di costruire il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa; avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, (se di urbanizzazione secondaria) in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nelle tabelle regionali o comunali con le quali sono calcolati gli oneri concessori, che stabiliscono preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale.
- 107.6. Le opere realizzate e le aree cedute saranno, ai fini dello scomputo, considerate per ciascun permesso in proporzione al volume ammissibile sul lotto, rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.
- 107.7. Il rilascio dei permessi relativi ad interventi da realizzare sulla base dei piani urbanistici attuativi può avvenire esclusivamente dopo la realizzazione di non



meno dell' 80% dell'importo previsto delle opere di urbanizzazione primaria, e previa valutazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, documentata sulla base dei progetti assentiti.

- 107.8. L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione nell'ambito dei singoli lotti è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativamente all'intero piano.
- 107.9. L'Amministrazione comunale ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.
- 107.10. In caso di mancata presentazione del piano nei termini stabiliti, l'amministrazione comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.
- 107.11. Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano, con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo.
- 107.12. Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.
- 107.13. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.
- 107.14. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nei casi in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto al presente Regolamento e alle norme dello strumento urbanistico generale.

#### **Art. 108 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni**

- 108.1. Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su autorizzazione del sindaco e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del comune ed a spese del Lottizzante.
- 108.2. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del competente ufficio, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.
- 108.3. Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione eseguite risultino inferiori all' 80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

#### **Art. 109 - Piani di Recupero del patrimonio edilizio**

- 109.1. Il piano di recupero deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dal precedente Titolo I del presente regolamento, dall'art. 73 della L.R. 03.01.2005 n. 1; e dalle normative statali vigenti.
- 109.2. I proprietari di immobili compresi nelle zone da sottoporre a piano di recupero delimitate ai sensi di legge possono presentare proposte di piani di recupero, relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

- 109.3. Le unità minime di intervento, costituite dall'insieme di edifici e di aree libere sulle quali il piano interviene in modo unitario e contestuale, non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica di base.
- 109.4. L'amministrazione, per interventi particolarmente importanti, può subordinare il rilascio del permesso di costruire alla stipula di una convenzione. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di contribuire alla politica sociale dell'amministrazione comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, ecc.).

**PARTE OTTAVA**

## SANZIONI

**Art. 1110 - Sanzioni**

- 110.1. Le violazioni a quanto prescritto dal presente Regolamento saranno sanzionate, ove non costituiscano reato ovvero siano già previste e disciplinate come tali da altre leggi o norme regolamentari, con il pagamento di una sanzione amministrativa, predeterminata nell'entità della somma da pagare con apposita Determinazione Dirigenziale, con le procedure ed ai sensi delle vigenti normative.

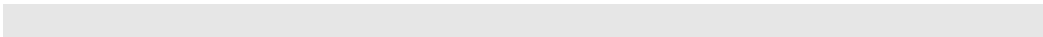
## ALLEGATI

### ALLEGATO A

#### Elaborati richiesti per la domanda di permesso di costruire

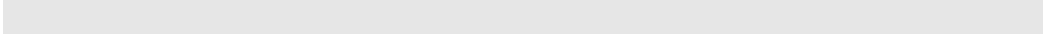
##### Elenco dei documenti

- Domanda di Permesso di costruire, ove siano indicati:
  - i dati anagrafici del\dei richiedente\i, in qualità di proprietario o titolare di altro diritto reale o personale compatibile con la richiesta (dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi del DPR n. 445\2000 con allegata fotocopia del documento di identità);
  - l'indirizzo e i dati catastali relativi all'immobile\terreno interessato dalla domanda;
  - indicazione della categoria di intervento di cui all'art. 9 del presente regolamento;
  - i dati anagrafici e gli estremi di iscrizione al relativo ordine professionale del progettista;
  - i dati anagrafici e gli estremi di iscrizione al relativo ordine professionale del Direttore dei lavori;
  - i dati anagrafici e l'indicazione della posizione presso INAIL, INPS e Cassa Edile dell'impresa esecutrice;
  - i dati anagrafici e gli estremi di iscrizione al relativo ordine professionale del Responsabile della Sicurezza
- Dichiarazione di attestazione di conformità firmata dal progettista ove si attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, al Regolamento edilizio, al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di tutela dei beni storici e paesaggistici, di protezione ambientale, di superamento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico, delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- Eventuale assenso di altri proprietari e/o condomini
- Planimetria e visura catastale con indicazione dell'immobile o del terreno oggetto di intervento;
- Estratto degli strumenti urbanistici vigenti con indicazione dell'immobile o del terreno oggetto di intervento;
- Elaborati progettuali in scala adeguata contenenti:
  - piante dettagliatamente quotate (per interventi sul patrimonio edilizio esistente, le piante sono redatte in stato attuale, modificato e sovrapposto);
  - sezioni trasversali e longitudinali quotate (per interventi sul patrimonio edilizio esistente, le sezioni sono redatte in stato attuale, modificato e sovrapposto);
  - prospetti;
  - particolari costruttivi;
  - eventuali viste prospettiche, assonometrie o altre rappresentazioni tridimensionali;
  - elaborati contenenti dimostrazione grafica di tutti i calcoli planivolumetrici e la verifica di conformità con gli indici previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
  - elaborati attestanti la conformità del progetto alle normativa vigente relativa al superamento delle barriere architettoniche
- Documentazione fotografica con indicazione planimetrica dei punti di ripresa;
- Relazione tecnico-descrittiva dell'intervento;
- Relazione geologica e/o geotecnica e/o idrogeologica;
- Tabella per la determinazione del Costo di Costruzione;

- Relazione di calcolo degli oneri concessori;
  - Progetto dell'impianto elettrico;
  - Progetto dell'impianto di riscaldamento;
  - Ove richiesto, l'Elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 5 del D.P.G.R. n. 62/R del 23.11.2005
  - Ove richiesto, la documentazione di valutazione di impatto acustico (VIAC) di cui alla Legge n. 447 del 26.10.1995 con le modalità di cui alla D.G.R.T. n. 788 del 13.07.1999 e s.m.i.
  - Documentazione di cui all'art. 28 della L. 10/91;
  - Tutti i pareri preventivi e le autorizzazioni eventualmente richieste;
- 

**ALLEGATO B****Elaborati richiesti per la denuncia di inizio attività****Elenco dei documenti**

- Denuncia di inizio attività ove siano indicati:
  - i dati anagrafici del\dei richiedente\i, in qualità di proprietario o titolare di altro diritto reale o personale compatibile con la richiesta (dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi del DPR n. 445\2000 con allegata fotocopia del documento di identità);
  - l'indirizzo e i dati catastali relativi all'immobile\terreno interessato dalla domanda;
  - indicazione della categoria di intervento di cui all'art. 10 del presente regolamento;
  - i dati anagrafici e gli estremi di iscrizione al relativo ordine professionale del progettista;
  - i dati anagrafici e gli estremi di iscrizione al relativo ordine professionale del Direttore dei lavori;
  - i dati anagrafici e l'indicazione della posizione presso INAIL, INPS e Cassa Edile dell'impresa esecutrice;
- Dichiarazione di attestazione di conformità firmata dal progettista ove si attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, al Regolamento edilizio, al rispetto delle vigenti disposizioni in materia di tutela dei beni storici e paesaggistici, di protezione ambientale, di superamento delle barriere architettoniche, di risparmio energetico, delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
- Planimetria catastale con indicazione dell'immobile o del terreno oggetto di intervento;
- Estratto degli strumenti urbanistici vigenti con indicazione dell'immobile o del terreno oggetto di intervento;
- Elaborati progettuali in scala adeguata contenenti:
  - piante dettagliatamente quotate dello stato attuale, modificato e sovrapposto;
  - eventuali sezioni trasversali e longitudinali quotate dello stato attuale, modificato e sovrapposto;
  - prospetti, nel caso di interventi che interessano l'aspetto esteriore degli edifici;
  - eventuali particolari costruttivi;
  - eventuali viste prospettiche, assonometrie o altre rappresentazioni tridimensionali;
  - laddove richiesti, elaborati attestanti la conformità del progetto alle normative vigenti relative al superamento delle barriere architettoniche
- Documentazione fotografica dello stato di fatto con indicazione planimetrica dei punti di ripresa;
- Relazione tecnico-descrittiva dell'intervento;
- Laddove richiesta, relazione geologica e/o geotecnica e/o idrogeologica;
- Eventuale relazione di calcolo degli oneri concessori;
- Eventuale progetto dell'impianto elettrico;
- Eventuale progetto dell'impianto di riscaldamento;

- Eventuale documentazione di cui all'art. 28 della L. 10/91;
  - Ove richiesto, l'Elaborato tecnico della copertura di cui all'art. 5 del D.P.G.R. n. 62/R del 23.11.2005
  - Ove richiesto, la documentazione di valutazione di impatto acustico (VIAC) di cui alla Legge n. 447 del 26.10.1995 con le modalità di cui alla D.G.R.T. n. 788 del 13.07.1999 e s.m.i.
  - Tutti i pareri preventivi e le autorizzazioni eventualmente richieste;
- 

**ALLEGATO C1****Elaborati richiesti per l'Autorizzazione paesaggistica (Art. 18.1, lett. c) del Regolamento Edilizio)**

- Richiesta di Autorizzazione paesaggistica ove siano indicati:
  - i dati anagrafici del/dei richiedente/i, in qualità di proprietario o titolare di altro diritto reale o personale compatibile con la richiesta (dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi del DPR n. 445/2000 con allegata fotocopia del documento di identità);
  - l'indirizzo e i dati catastali relativi all'immobile/terreno interessato dalla domanda;
  - i dati anagrafici e gli estremi di iscrizione al relativo ordine professionale del progettista;
  - l'indicazione della tipologia dell'opera e/o dell'intervento, in riferimento alle disposizioni del Regolamento edilizio cui l'intervento inerisce;
  - il carattere dell'intervento (temporaneo o stagionale, permanente fisso o rimovibile, ecc.)
- Relazione paesaggistica, contenente:
  - Elaborati testuali e grafici, rappresentati alle scale adeguate, di analisi dello stato attuale, relativamente a:
    - Stato attuale del bene paesaggistico interessato (ubicazione dell'opera e/o dell'intervento, destinazione d'uso attuale del manufatto e/o dell'area interessata);
    - Descrizione, anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento (configurazioni e caratteri geomorfologici; eventuale appartenenza a sistemi naturalistici o insediativi storici, configurazione del paesaggio agrario, tessiture territoriali storiche, eventuale appartenenza a sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale, eventuale appartenenza a percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici; eventuale appartenenza ad ambiti a forte valenza simbolica;
    - Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione paesaggistica, urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale; indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
    - Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici;
    - Prospetti e skyline, estesi anche agli edifici contermini, per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile, in particolare nei casi in cui la struttura edilizia o il lotto sul quale si interviene è inserito in una cortina edilizia, in uno spazio pubblico o in un margine urbano verso il territorio aperto.
    - Rappresentazione, grafica e/o fotografica, dei materiali e dei colori esistenti e prevalenti nelle zone più visibili;
    - Nel caso di interventi su edifici e manufatti esistenti, documentazione storica relativa al singolo edificio.
  - Elaborati testuali e grafici, rappresentati alle scale adeguate, descrittivi dell'intervento in progetto:
    - Inquadramento dell'area e dell'intervento/i: planimetria generale quotata, raffrontabile o coincidente con la cartografia descrittiva dello stato di fatto,



- con l'individuazione dell'area dell'intervento e descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento);
- Planimetria dell'intera area (scala 1:200 o 1:500 in relazione alla sua dimensione) con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali;
  - Sezioni quotate dell'intera area in scala adeguata alla sua dimensione, estesa anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli assetti vegetazionali e morfologici, con indicazione di scavi e riporti per i territori ad accentuata acclività, quantificando in una tabella riassuntiva i relativi valori volumetrici;
  - Piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti;
  - Prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti inedificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive e eventuali particolari architettonici;
  - Relazione tecnico-descrittiva contenente le motivazioni delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriranno le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli. Il testo esplicita le ragioni del linguaggio architettonico adottato, motivandone il riferimento alla tradizione locale ovvero alle esperienze dell'architettura contemporanea.
- Valutazione di compatibilità paesaggistica, corredata da:
- Simulazione dettagliata dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto resa mediante foto modellazione realistica (rendering computerizzato o manuale), comprendente un adeguato intorno dell'area di intervento, per consentire la valutazione di compatibilità e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico.
  - Previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, ove significative, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime, con particolare riguardo per gli interventi da sottoporre a procedure di V.I.A. nei casi previsti dalla legge.
  - Indicazione delle opere di mitigazione sia visive che ambientali eventualmente previste, nonché degli eventuali effetti negativi che non possano essere evitati o mitigati; proposte su eventuali misure di compensazione.
-

**ALLEGATO C2****Elaborati richiesti per l'Autorizzazione paesaggistica (Art. 18.1, lett. a) del Regolamento Edilizio)****Elenco dei documenti**

A integrazione della documentazione di cui all'Allegato C1 del presente regolamento, per gli interventi ricompresi in quelli indicati all'Art. 18.1, lett. a), è richiesta la seguente documentazione aggiuntiva, da allegare alla Relazione per il paesaggio:

- Planimetria in scala 1:5.000 1:10.000 1:25.000, scelta secondo la morfologia del contesto, con indicati i punti da cui è visibile l'area di intervento e foto panoramiche e dirette che individuino la zona di influenza visiva e le relazioni di intervisibilità dell'opera e/o dell'intervento proposto con il contesto paesaggistico e con l'area di intervento.
- Rilievo fotografico degli skyline esistenti dai punti di intervisibilità, come indicati nella planimetria, che evidenzia la morfologia naturale dei luoghi, il margine paesaggistico urbano o naturale a cui l'intervento si aggiunge o che forma, la struttura periurbana in cui eventualmente l'intervento si inserisce.
- Cartografia in scala 1:5.000 1:10.000 1:25.000 che evidenzia le caratteristiche morfologiche del contesto paesaggistico e dell'area d'intervento relativamente a:
  - La tessitura storica, sia vasta che minuta esistente: in particolare, il disegno paesaggistico (urbano e/o extraurbano), l'integrità di relazioni, storiche, vive simboliche dei sistemi di paesaggio storico esistenti (rurale, urbano, religioso, produttivo, ecc.),
  - Le strutture funzionali essenziali alla vita antropica, naturale e alla produzione (principali reti di infrastrutturazione);
  - Le emergenze significative, sia storiche, che simboliche;
  - L'eventuale struttura periurbana diffusa o aggregazione lineare recente;
  - Il rapporto che l'opera e/o l'intervento instaura con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali.
- Documentazione di progetto e/o fotografica, correlata da testi illustrativi, delle soluzioni adottate per interventi analoghi nelle stesse zone, o di altri casi significativi realizzati in aree simili rispetto alla morfologia e/o all'uso del suolo.
- Simulazione dettagliata delle modifiche proposte, soprattutto attraverso lo strumento del rendering fotografico, sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento. Gli elaborati dovranno evidenziare che l'intervento proposto, pur nelle trasformazioni, è adatto ai caratteri dei luoghi, non produce danni al funzionamento territoriale, non abbassa la qualità paesaggistica; gli elaborati dovranno inoltre illustrare il rapporto di compatibilità con la logica storica che li ha riprodotti per quanto riguarda: la localizzazione, le modifiche morfologiche del terreno, il mantenimento dei rapporti di gerarchia simbolica e funzionale tra gli elementi costitutivi, i colori e i materiali. Inoltre, il progetto dovrà mostrare in dettaglio le soluzioni di mitigazione degli impatti percettivi e ambientali inevitabili e le eventuali compensazioni proposte.

**ALLEGATO C3****Elaborati richiesti per l'Autorizzazione paesaggistica (Art. 18.1, lett. b) del Regolamento Edilizio)****Elenco dei documenti**

A integrazione della documentazione di cui all'Allegato C1 del presente regolamento, per gli interventi ricompresi in quelli indicati all'Art. 18.1, lett. b), è richiesta la seguente documentazione aggiuntiva, da allegare alla Relazione per il paesaggio:

- Carta/e in scala 1:5000, 1:10.000 e 1:25.000, scelta/e secondo la morfologia dei luoghi che individuino l'area di intervento di influenza visiva del tracciato proposto (contesto paesaggistico e area di intervento) e le condizioni di visibilità, con indicati i punti da cui è visibile l'area di intervento, con foto panoramiche e ravvicinate
- Carta/e in scala 1:5000, 1:10.000 e 1:25.000 che evidenzino:
  - le caratteristiche morfologiche dei luoghi (contesto paesaggistico del tracciato)
  - la tessitura storica esistente: in particolare, il disegno paesaggistico in area urbana, periurbana, extraurbana, l'integrità di sistemi di paesaggio storico e recente (rurali, urbani, difensivi, religiosi,...) e i resti significativi.
  - Il rapporto con le infrastrutture e le reti esistenti naturali e artificiali (idrografia, reti ecologiche elettrodotti ecc...).
- Carta in scala 1:2.000, 1:5.000 che rilevi nel dettaglio, per il contesto e l'area di intervento, la presenza degli elementi costitutivi di tale tessitura, per comprenderne la contiguità fisica, o le relazioni visive e simboliche, (per esempio: viale alberato di accesso, giardino, villa, rustici, filari e canali in territorio agricolo, edicole religiose, fonti, alberi isolati, bosco, apertura visiva, ecc.) (18)
- Simulazioni del tracciato proposto e delle eventuali barriere antirumore, nel suo insieme attraverso lo strumento del rendering, sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento, evidenziando le soluzioni di disegno, di materiali, di colori.
- Documentazione di progetto ove siano previste, ove necessarie, le attività di ripristino e/o dismissione a fine esercizio.

Per gli interventi su tratte di infrastrutture esistenti, documentazione fotografica e eventuale documentazione storica che illustri le soluzioni adottate nel resto del tracciato. I documenti progettuali dovranno mostrare le scelte di continuità paesistica, comprese, in particolare, le soluzioni di continuità con le parti contermini (forme, materiali, colori, ecc.), laddove queste contribuiscano a migliorare la qualità dell'opera e l'inserimento nel contesto paesaggistico. Sarà comunque da privilegiare la manutenzione e l'adattamento degli elementi costitutivi esistenti sulla sostituzione, pur nel rispetto delle esigenze di funzionalità e sicurezza.