



COMUNE DI FIESOLE  
Provincia di Firenze

# REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 89 DEL 20.12.2007  
MODIFICATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 39 DEL 22.05.2012  
MODIFICATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 28 DEL 14.05.2015  
MODIFICATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 9 DEL 28.03.2019



**Sindaco:** Anna Ravoni

**Assessore al Territorio:** Iacopo Zetti

**Responsabile del Dipartimento Urbanistica:** Lorenzo Venturini

Gruppo di lavoro

Luca Nespolo (coordinatore)

Carlo Cadoni

Matteo Piccioli

Lorenzo Venturini

Angela Rosi (Supporto Amministrativo)

#### **Note**

##### **Modifiche apportate con D.C.C. n. 39 del 22.05.2012**

(1) articolo modificato

(2) articolo eliminato

(3) articolo inserito

(4) articolo sostituito

##### **Modifiche apportate con D.C.C. n. 28 del 14.05.2015**

(1a) articolo modificato

(2a) articolo eliminato

(3a) articolo inserito

(4a) articolo sostituito

##### **Modifiche apportate con D.C.C. n. 9 del 28.03.2019**

(1b) articolo modificato



## **Indice**

Art.1- Natura e oggetto del Regolamento Edilizio (1) (1a).....	9
Art. 2- Contenuto del Regolamento Edilizio (1) (1a).....	9
<b>CAPITOLO II - ATTI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE.....</b>	<b>10</b>
Art. 3 - Attività edilizia libera (1) (1a) .....	10
Art. 4 - Permesso di costruire e Segnalazione Certificata di Inizio Attività' (SCIA) (1) (1a) .....	11
Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire e procedure per il rilascio (1) (1a) .....	11
Art. 6 - Decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori (1a).....	12
Art. 7 - Decadenza del permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro il termine assegnato (1) (1a).....	12
Art. 8 - Opere sottoposte a Segnalazione Certificata di Inizio Attività' (SCIA) e procedure per la presentazione della stessa (1) (1a).....	12
Art. 9 - (2).....	13
Art. 10 - Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge (1) (1a).....	13
Art. 11 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della SCIA (1) (1a).....	13
Art. 12 - Varianti in corso d'opera (1) (1a) .....	14
Art. 13 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza (1a).....	14
Art. 14 - Progetti di opere edilizie: modalità di presentazione e documentazione necessaria (1) (1a).....	14
Art. 15 - Contributo relativo al Permesso di costruire ed alla Segnalazione certificata di Inizio Attività (1) (1a).....	15
<b>Capitolo III - Accertamento di conformità e sanzioni ai sensi del titolo VII della L.R. 65/14.....</b>	<b>16</b>
Art. 16 – Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria (1) (1a) .....	16
Art. 17 - Opere non sanabili ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014 (1) (1a) .....	16
<b>Capitolo IV - COMMISSIONI E Collegi CONSULTIVI.....</b>	<b>17</b>
Art. 18 - Commissione per il Paesaggio L.R. 65/2014 (1) (1a) .....	17
Art. 19 - Progetti da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio (1) (1a) .....	18
Art. 20 - Progetti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica (1) (1a) .....	18
Art. 20bis – Conferenza dei servizi interna (3a) .....	18
<b>Capitolo V : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI.....</b>	<b>20</b>
Art. 21 - Piani Urbanistici Attuativi (1a).....	20
Art. 21 bis - Progetti Unitari convenzionati (3).....	20
Art. 22 - Piani urbanistici attuativi – Progetti unitari convenzionati (1) .....	20
Art. 23 - Elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi (1).....	20
Art. 24 - Elaborati dei Piani di Recupero (1).....	21
Art. 24 bis - Elaborati dei Progetti Unitari Convenzionati (3) .....	22
Art. 25 - Convenzioni (1) (1a).....	23
<b>Capitolo VI : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE.....</b>	<b>24</b>
Art. 26 - Parametri urbanistici ed edilizi (1) (1a).....	24
Art. 27 - Definizioni edilizie (1) (1a).....	28
<b>Capitolo VII : NORME DI CARATTERE GENERALE.....</b>	<b>34</b>
Art. 28 - Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale (1) (1a) .....	34
Art. 29 - Interventi di nuova edificazione e interventi sul patrimonio edilizio esistente (1a) .....	34
Art. 30- Edifici esistenti (1) .....	34
Art. 31 - Demolizione di fabbricati.....	34
Art. 32 - Immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 42/04 .....	34
Art. 33 - Analisi storico-critico-stilistica (1a) .....	34
Art. 34 - Interventi su logge, portici e pilotis (1) (1a).....	35
Art. 35 - Rischio idraulico .....	36
Art. 36 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale (1a).....	36
Art. 36 bis – Opere interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia (3a).....	37
Art. 37 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici (1) (1a) .....	39
Art. 38 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi (1a) .....	39
Art. 39 - Tutela del verde e delle alberature (1) (1a) .....	39
Art. 39bis – Infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici (3a) .....	39
Art. 40 - Tolleranze di costruzione (1) (1a) .....	39
<b>CAP. VIII – DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI.....</b>	<b>41</b>
Art. 41 - Distanze minime tra edifici .....	41
Art. 42 - Dimensionamento dei cortili.....	41
Art. 43 - Distanze minime dai confini (1a) .....	42

Art. 44 - Distanze minime dalle strade (1a) .....	43
Art. 44bis Deroghe distanze minime e alle altezze massime degli edifici (3) .....	43
Capitolo IX : ESECUZIONE DEI LAVORI.....	44
Art. 45 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi (1) (1a) .....	44
Art. 46 - (1) (2a) .....	44
Art. 47 - Prescrizioni per il cantiere (1) .....	44
Art. 48 - Documenti da conservare presso il cantiere (1) (1a) .....	45
Art. 49 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico .....	45
Art. 50 - Comunicazione di ultimazione lavori (1) (1a) .....	45
Capitolo X : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.....	47
Art. 51 - Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche (1a).....	47
Art. 52 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche (1a) .....	47
Art. 53 - Interventi soggetti.....	47
Art. 54 - Documentazione ed elaborati tecnici.....	48
Art. 55 - Soluzioni tecniche alternative .....	48
Art. 56 - Dichiarazione di conformità (1) (1a).....	48
Art. 57 - Prescrizioni e deroghe (1) (1a) .....	48
Capitolo XI : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	50
Art. 58 - Certificazione di abitabilità o agibilità (1) (1a) .....	50
Art. 59 - Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità .....	50
Art. 60 - Documentazione obbligatoria (1) (1a) .....	50
Art. 61 - Salubrità delle costruzioni.....	51
Art. 62 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità (1a) .....	51
Art. 63 - Controlli e verifiche dell'attestazione di abitabilità o agibilità (1a) .....	51
Art. 64 - Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione .....	51
Art. 65 - Domande per immobili oggetto di condono edilizio (1a).....	52
Art. 66 - Edifici inagibili e inabitabili .....	52
CAPITOLO XII: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI .....	53
Art. 67 - Ambito di applicazione .....	53
Art. 68 - Salubrità del terreno.....	53
Art. 69 - Materiali da costruzione.....	53
Art. 70 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza .....	53
Art. 71 - Riscaldamento degli edifici (1) .....	53
Art. 72 - Camini e canne fumarie .....	54
Art. 73 - Apparecchi a fiamma libera.....	55
Art. 74- Disposizioni per il contenimento energetico degli edifici (4).....	55
Art. 75 - Isolamento acustico degli edifici (1) .....	55
Art. 76 - Energia elettrica (1).....	55
Art. 77 - Installazione di Impianti all'interno degli edifici (4) (1a) .....	55
Art. 78 - Prevenzione incendi (1) (1a) .....	56
Art. 79 - Centrali termiche.....	56
Art. 80 - Rifornimento idrico .....	56
Art. 81- Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.....	57
Art. 82 - Impianti igienici .....	58
Art. 83 - Scale (1) .....	59
Art. 84 - Cortili .....	60
Art. 85 - Chiostrine (1a) .....	60
Art. 86 - Cavedi.....	60
Art. 87 - (2a) .....	62
Art. 88 - (1) (2a).....	62
Art. 89 - Definizione di alloggio.....	62
Art. 90 - Definizione di locale.....	62
Art. 91 - (2a) .....	62
Art. 92 - (2a) .....	62
Art. 93 - Definizione di Altezza libera di un locale (1a).....	62
Art. 94 - Definizione di Superficie aeroilluminante .....	62
Art. 95 - Definizione di soppalco (1) (1a).....	63
Art. 96 - (2a) .....	63
Art. 97 - Requisiti generali relativi all'aerazione delle unità immobiliari e dei singoli locali .....	63
Art. 98 - Requisiti generali relativi alla illuminazione dei locali (1) .....	64
Art. 99 - Definizione di alloggio inabitabile/inagibile (1a) .....	64

CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE.....	65
Art. 100 - Categorie dei locali di abitazione.....	65
Art. 101 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno (1) (1a) .....	65
Art. 102 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione (1) (1a).....	66
Art.103 -Altezza dei locali ad uso residenziale (1a) .....	67
Art. 104 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali (1) (1a) .....	68
CAPITOLO XV - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI alla produzione ed alla trasformazione di beni .....	70
Art. 105 -Definizione e classificazione degli edifici destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1a) ...	70
Art. 106 - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla produzione di beni e servizi .....	70
Art. 107 - Posizione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1) (1a) .....	70
Art. 108 - Illuminazione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1a) .....	71
Art. 109 - Aerazione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1a) .....	72
Art. 110 - Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1a) .	73
Art.111 - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1a) .....	73
CAPITOLO XVI - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI alla commercializzazione di beni .....	75
Art. 112 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla commercializzazione di beni (1a) .....	75
Art. 113 - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla commercializzazione di beni e servizi .....	75
Art. 114 - Posizione dei locali dei locali destinati alla commercializzazione di beni rispetto al terreno (1) (1a) .....	75
Art. 115 - Illuminazione dei locali destinati alla commercializzazione di beni (1a) .....	76
Art. 116 - Areazione dei locali destinati alla commercializzazione di beni (1a) .....	77
Art. 117 -Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla commercializzazione di beni (1a) .....	78
Art.118 - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla commercializzazione di beni (1a)79	
CAPITOLO XVII - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI alla produzione di servizi.....	80
Art. 119 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla produzione di servizi (1a).....	80
Art. 120 - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla produzione di servizi.....	80
Art. 121 -Posizione rispetto al terreno dei locali destinati alla produzione di servizi (1) (1a) .....	80
Art. 122 -Illuminazione dei locali destinati alla produzione di servizi (1a) .....	81
Art. 123 -Aerazione dei locali destinati alla produzione di servizi (1a) .....	82
Art. 124 -Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla produzione di servizi (1a).....	83
Art. 125 - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla produzione di servizi (1a) .....	83
Capitolo XVIII : Requisiti specifici degli edifici destinati ad attività ricettive.....	85
Art. 126 - Definizione e classificazione degli edifici destinati ad attività ricettiva alberghiera ed extralberghiera per ospitalità collettiva .....	85
CAPITOLO XIX : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE .....	86
Art. 127 -Funzioni regolate da norme specifiche.....	86
Art. 128 -Funzioni non regolate da norme specifiche.....	86
CAPITOLO XX : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E DEI RIFIUTI.....	87
Art. 129 -Acque pluviali ed acque reflue.....	87
Art. 130 -Corpi ricettori finali .....	87
Art. 131 - Fognature pubbliche .....	87
Art. 132 - Abitanti equivalenti (AE) (1a) .....	88
Art. 133 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.....	88
Art. 134 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue (1) .....	89
Art. 135 – Pozzetto degrassatore .....	91
Art. 136 - Fosse biologiche .....	91
Art. 137 - Fosse settiche tipo Imhoff (1) .....	92
Art. 138 - Depuratori ad ossidazione totale .....	93
Art. 139 -Altri tipi di depuratori.....	93
Art. 140 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione (1) .....	93
Art. 141- Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio (1) .....	94
Art. 142 – Fitodepurazione .....	95
Art. 143 - Pozzi a tenuta .....	96
Art.144- Raccolta differenziata rifiuti urbani .....	96
CAPITOLO XXI: ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI: NORME GENERALI .....	97
Art. 145 - Opere esteriori ai fabbricati.....	97
Art. 146 - Balconi sulla pubblica via (1a).....	97
Art. 147 - Elementi decorativi a rilievo .....	97
Art. 148 - Cornicioni e gronde (1) .....	97

Art. 149 – Zoccoli.....	97
Art. 150 - Stemmi ed emblemi araldici .....	98
Art. 151 – Pensiline (1a) .....	98
Art. 152 - Infissi.....	98
Art. 153 – Vetrine.....	99
Art. 154 – Tende parasole .....	99
Art. 155 - Mostre ed insegne.....	99
Art. 156 – Targhe .....	99
Art. 157 - Bacheche ed espositori.....	99
Art. 158 - Numeri civici .....	100
Art. 159 - Campanelli, citofoni, videocitofoni .....	100
Art. 160- Cassette postali.....	100
Art. 161 - Cartelli indicatori.....	100
Art. 162 - Criteri di tutela specifici (1a).....	101
Art. 163 - Conformazione delle coperture .....	102
Art. 164 - Manti di copertura .....	102
Art. 165 - Abbaini e lucernari.....	103
Art. 166 – Terrazze a tasca sulle coperture .....	104
Art. 167 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori (1a).....	104
Art. 168 - Aggetti di gronda e gioghietti .....	105
Art. 169 - Canali di gronda e pluviali .....	105
Art. 170 - Composizione architettonica delle facciate .....	106
Art. 171 – Intonaci.....	106
Art. 172 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale.....	107
Art. 173 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra .....	108
Art. 174 - Murature a faccia vista .....	108
Art. 175 – Tinteggiature .....	108
Art. 176 - Serramenti esterni (1a).....	109
Art. 177 - Impianti tecnologici di facciata .....	112
Art. 178 -Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.....	113
Art. 179 –Pannelli solari termici e fotovoltaici (1) (1a) .....	114
Art. 180 –Antenne paraboliche .....	114
Art.181- Aree scoperte (1a) .....	115
Art. 182 - Muri di cinta (1) .....	115
CAPITOLO XXIII : NORME FINALI E TRANSITORIE .....	116
Art. 183 - Disciplina delle destinazione d'uso (1a).....	116
Art. 183bis - Recupero ad uso abitativo dei sottotetti (L.R.T. 8 febbraio 2010 n. 5) (3a).....	116
Art. 184 - Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia (1) .....	117
Art. 185 - Costruzioni temporanee (1) (1a) .....	120
Art. 186 - (2a) .....	120
Art. 187 - Manutenzione degli edifici .....	120
Art. 188 – Deroghe (1a) .....	120
Art. 189 - Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio .....	120
Art. 190 - Norme transitorie (1a) .....	121
Art. 191 - Sanzioni (1a) .....	121
Art. 191 bis - Notificazioni e comunicazioni (3).....	121
ALLEGATO "A" (1) (1a) .....	123
REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE.....	123
ALLEGATO "B" (1) .....	126
DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO .....	126
ALLEGATO "C" .....	129
DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI IMPRESE TURISTICHE E DI PUBBLICI ESERCIZI .....	129
ALLEGATO "D" (1) .....	131
LINEE GUIDA E RACCOMANDAZIONI PROGETTUALI PER L'USO EFFICIENTE DELL'ENERGIA E PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE, NELLE NUOVE EDIFICAZIONI E NELLE RISTRUTTURAZIONI .....	131
ALLEGATO "E" (1) .....	140
DISCIPLINA RELATIVA ALLA QUALITA' VISIVA DELL' AMBIENTE URBANO .....	140
ALLEGATO "F" (1).....	171
REGOLAMENTO PER LA TUTELA DELLA RISORSA "VERDE"	



## CAPITOLO I - NATURA, OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

### Art.1- Natura e oggetto del Regolamento Edilizio (1) (1a)

Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/01 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dell'art. 106 della L.R. 65/2014, nell'ambito della autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000 disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, nonché le ulteriori materie, anche con carattere eminentemente locale, che abbiano attinenza con l'attività edilizia, con il decoro e l'igiene cittadina, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici e l'attività di vigilanza relativa al territorio comunale.

Le norme contenute nel presente Regolamento sono finalizzate all'applicazione dei principi di efficienza e di trasparenza nei procedimenti amministrativi, al perseguimento contestuale del servizio al singolo cittadino e della tutela degli interessi pubblici e collettivi.

Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

### Art. 2- Contenuto del Regolamento Edilizio (1) (1a)

Nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, il presente regolamento contiene disposizioni in ordine alle seguenti materie:

- a) procedimenti relativi ai titoli abilitativi all'esercizio delle attività edilizie;
- b) formazione, attribuzioni e funzionamento della Commissione per il paesaggio;
- c) prescrizioni per l'organizzazione dei cantieri e della conduzione dei lavori;
- d) modalità di attestazione dell'agibilità o abitabilità dei locali;
- e) norme tecnologiche ed igieniche per la costruzione e la trasformazione dei fabbricati;
- f) definizione dei parametri urbanistici e della terminologia tecnica di riferimento;
- g) distanze da osservarsi nelle costruzioni dai confini, dalle strade e dai fabbricati;
- h) prescrizioni per l'aspetto dei fabbricati, decoro degli edifici e degli spazi inedificati;
- i) norme di interesse generale sull'abitato e l'ambiente;
- j) norme per la buona costruzione, l'igiene e l'estetica dei manufatti edilizi;
- k) apposizione di tende, insegne ed altri mezzi pubblicitari, per quanto non disciplinato dalla "Disciplina relativa alla qualità visiva dell'ambiente urbano".

Il Regolamento include inoltre una serie di allegati relativi a specifici aspetti regolamentari, metodologici ed interpretativi della vigente disciplina edilizia ed urbanistica che sono contraddistinti con le lettere :

- A. Regolamento per la realizzazione di strutture temporanee;
- B. Documentazione minima costituente i progetti dei diversi tipi di intervento;
- C. Disposizioni applicative in materia di abbattimento barriere architettoniche in edifici sedi di imprese turistiche e di pubblici esercizi
- D. Linee guida e raccomandazioni progettuali per l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e assimilate, nelle nuove edificazioni e nelle ristrutturazioni
- E. Disciplina relativa alla qualità visiva dell'ambiente urbano
- F. Regolamento del verde

In coerenza e nel rispetto delle disposizioni qui contenute, il Regolamento può essere ulteriormente specificato tramite circolari, abachi, schemi grafici, ecc., elaborati dagli uffici preposti alla sua applicazione e validati con determina dirigenziale.

## CAPITOLO II - ATTI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE

### Art. 3 - Attività edilizia libera (1) (1a)

Ai sensi dell'art. 6 comma 1 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e dell'art. 136 comma 1 della L.R. 65/2014, fermo restando il rispetto integrale della vigente disciplina urbanistico-edilizia, ivi comprese le altre norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e le eventuali prescrizioni esecutive del presente regolamento, sono eseguiti senza titolo abilitativo gli interventi a seguire:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria ivi compresi gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 chilowatt;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, oppure di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) l'installazione di serre temporanee stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) l'installazione di manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria aventi le caratteristiche di cui all' articolo 34, comma 6 bis, della L.R. 3/1994, nel sito in cui la provincia ha autorizzato l'appostamento fisso per l'esercizio dell'attività venatoria.

Ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 e s.m.i. e dell'art. 136 comma 2 della L.R. 65/2014, nel rispetto dei medesimi presupposti di cui sopra, sono eseguiti senza titolo abilitativo, previa comunicazione dell'inizio dei lavori, anche per via telematica da parte dell'interessato i seguenti interventi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b) della L.R. 65/2014, ivi compresa l'apertura di porte interne e la modifica di pareti interne, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, o per determinare il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari, sempre che tali interventi non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- b) realizzazione di impianti di colture poliennali e di movimenti di terra ai soli fini delle pratiche colturali, per i quali sia necessario acquisire l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico di cui all'art. 42 della L.R. 39/2000 o l'autorizzazione paesaggistica in quanto non rientranti nelle fattispecie previste dall'art. 149 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
- c) opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità, comunque entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c bis) le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a centottanta giorni, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico- ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggiami o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo;
- d) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrato e non accessibili, vasche di raccolta delle acque a fini irrigui, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili;
- e) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici;
- f) installazione di manufatti aziendali temporanei per lo svolgimento dell'attività agricola realizzati in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un

periodo non superiore a due anni, di cui all'articolo 70, comma 1, L.R. 65/2014, comprese le serre aventi le medesime caratteristiche; la comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio;

- g) modifiche interne di carattere edilizio da eseguirsi negli organismi edilizi con destinazione d'uso non residenziale, ancorché comportanti mutamento della destinazione d'uso sempre che tali modifiche non riguardino le parti strutturali dell'edificio e, comunque, con esclusione:
1. degli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. 380/2001;
  2. degli interventi comportanti modifiche alla superficie coperta preesistente;
  3. degli interventi comportanti l'introduzione della destinazione d'uso residenziale;
  4. degli interventi riguardanti immobili per i quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del restauro e risanamento conservativo.

Per gli interventi di cui alle lettere a) e g) alla comunicazioni di inizio lavori l'interessato allega inoltre:

- i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori;
- asseverazione, redatta da tecnico abilitato, corredata di relazione tecnica e opportuni elaborati progettuali, con la quale si attesta che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e al regolamento edilizio, che sono compatibili con la normativa sismica e con quella sul rendimento energetico in edilizia e che gli interventi non interessano le parti strutturali dell'edificio.

Alla comunicazione di inizio lavori l'interessato allega le autorizzazioni eventualmente obbligatorie.

L'installazione di impianti e manufatti per la produzione di energia che non necessitano di titolo edilizio è disciplinata dall'articolo 17 della legge 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia).

#### **Art. 4 - Permesso di costruire e Segnalazione Certificata di Inizio Attività' (SCIA) (1) (1a)**

Ai sensi di quanto prescritto dall'art. 133 della L.R. 65/2014 e dal D.P.R. 380/01 l'esecuzione di opere edilizie, a seconda della natura ed entità delle medesime, è soggetta :

- a) al rilascio del Permesso di costruire nei casi previsti dall'art. 134 della L.R. 65/2014 e dall'art. 10 del D.P.R. 380/01;
- b) a segnalazione certificata di inizio attività nei casi previsti dall'art.135 della L.R. 65/2014 e dall'art. 22 del D.P.R. 380/01.

I progetti da allegare agli atti abilitanti di cui al primo comma lettera "a" e "b" debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire, dettagliatamente elencati all'allegato "B".

A corredo del progetto dovrà essere prodotto l'apposito modello ISTAT, debitamente compilato, nel caso in cui l'intervento preveda incrementi di volumetria o di superficie utile.

#### **Art. 5 - Opere soggette a permesso di costruire e procedure per il rilascio (1) (1a)**

Sono soggette al rilascio del Permesso di costruire le opere indicate dall'art. 134 della L.R. 65/2014 e successive modificazioni e dall'art. 10 del D.P.R. 380/01 e successive modificazioni, in funzione della incidenza delle stesse sulle risorse essenziali del territorio.

Le procedure per il rilascio del Permesso di costruire ed i termini di inizio e fine lavori sono stabiliti dagli artt. 133, 141 e 142 della L.R. 65/2014; i casi in cui sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso sono definiti dall'art. 142 comma 13 della L.R. 65/2014.

Dell'avvenuto rilascio del Permesso di costruire viene data comunicazione scritta al richiedente e contestualmente ai cittadini mediante pubblicazione all'Albo Pretorio; il ritiro dell'atto è subordinato al deposito della attestazione di avvenuta corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e del costo di costruzione con le modalità previste dal titolo VII della

L.R. 65/2014.

La verifica di conformità del progetto ai requisiti igienico-sanitari previsti dalle norme di legge e dal presente regolamento è dimostrata dal progettista abilitato con apposita relazione asseverata ovvero è attribuita all'azienda USL competente, nei casi previsti dall'art. 141 comma 5 della L.R. 65/2014.

Prima del rilascio del Permesso di Costruire debbono essere acquisiti gli specifici atti di assenso all'ente gestore per l'allacciamento all'acquedotto per approvvigionamento idrico e per l'allacciamento alla pubblica fognatura, ovvero debbono essere indicate le eventuali alternative agli allacciamenti stessi.

Sono fatti salvi i procedimenti indicati dal decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160 (Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133).

Ai sensi dell'art.107 del D.Lgs. 267/2000 e del vigente Statuto Comunale il soggetto cui compete il rilascio del Permesso di costruire è il Responsabile del Dipartimento Urbanistica.

#### **Art. 6 - Decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori (1a)**

Ove il titolare del Permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del Permesso di costruire, lo stesso decade di diritto. A tal fine per inizio dei lavori si intende la realizzazione dei primi elementi strutturali dell'edificio o manufatto; i movimenti di terra, le opere provvisoriale e le opere di mero costipamento del terreno non costituiscono inizio dei lavori.

Con la decadenza del Permesso viene meno il titolo alla esecuzione delle opere e per l'esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire; la nuova richiesta deve essere valutata in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo Permesso di costruire.

Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto del permesso di costruire originario, il nuovo atto abilitante può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire decaduto.

#### **Art. 7 - Decadenza del permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro il termine assegnato (1) (1a)**

Nel caso in cui lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del Permesso di costruire, lo stesso decade di diritto. Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere di completamento, per le quali dovrà essere richiesto o presentato un nuovo titolo abilitativo. Le opere di completamento dovranno essere conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'efficacia del nuovo titolo abilitativo.

Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto del permesso di costruire originario il nuovo Permesso di costruire può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al Permesso di costruire decaduto allegando alla richiesta una dettagliata relazione sullo stato di avanzamento dei lavori con la relativa certificazione di conformità per le opere eseguite.

#### **Art. 8 - Opere sottoposte a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e procedure per la presentazione della stessa (1) (1a)**

Le opere e gli interventi sottoposti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività elencati all'art. 135 della L.R. 65/2014 sono eseguiti con le modalità e le procedure stabilite dagli artt. 141 e 145 della L.R.

65/2014.

La Segnalazione Certificata di inizio attività è corredata dagli elaborati e documenti prescritti dall'art. 145 comma 2 della L.R. 65/2014, comprensivi degli elaborati tecnici progettuali indicati dal presente Regolamento. La Segnalazione Certificata di inizio attività è resa sull'apposito modello reso disponibile sul sito web dell'Amministrazione Comunale. La Segnalazione Certificata di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui sono affidati i lavori, unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni della stessa presso l'INPS, l'INAIL e la Cassa edile e da ogni parere, nulla osta o atto d'assenso comunque denominato necessario per poter eseguire i lavori, ivi compresi quelli relativi a eventuali vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, che dovranno essere espressamente citati nell'apposito modello.

L'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della Segnalazione Certificata di inizio attività. Dalla data di presentazione decorre anche il termine massimo di efficacia della SCIA.

Entro la data di deposito della Segnalazione Certificata di inizio attività dovrà altresì essere corrisposto il contributo di cui all'art.119 della L.R. 1/05, se dovuto.

Ai sensi dell'art. 147 della L.R. 65/2014 l'interessato può richiedere allo Sportello Unico l'acquisizione dei predetti atti di assenso contestualmente alla presentazione della SCIA; in tal caso è consentito dare inizio ai lavori solo dopo la comunicazione da parte dello Sportello Unico dell'avvenuta acquisizione dei medesimi atti.

#### **Art. 9 - (2)**

#### **Art. 10 - Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge (1) (1a)**

Nel caso in cui i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di efficacia della SCIA la stessa decade di diritto. Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere di completamento, per le quali dovrà essere richiesto o presentato un nuovo titolo abilitativo. Le opere di completamento dovranno essere conformi alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento dell'efficacia del nuovo titolo abilitativo.

Nel caso in cui non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti vigenti rispetto alle opere oggetto della SCIA originaria, la nuova SCIA può essere presentata con riferimento agli elaborati grafici allegati alla SCIA decaduta, allegando una dettagliata relazione sullo stato di avanzamento dei lavori con la relativa certificazione di conformità per le opere già eseguite.

#### **Art. 11 - Proroga dei termini di decadenza del Permesso di costruire e della SCIA (1) (1a)**

Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 133 c. 3 della L.R. 65/2014 può essere prorogato, con atto del Responsabile del Dipartimento, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione; sono riconosciuti come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- sequestro penale del cantiere;
- provvedimento di sospensione dei lavori;
- dichiarazione di fallimento dell'originario concessionario in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
- impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;
- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta della permesso di costruire;
- ritrovamenti archeologici.

Quando ricorrano le condizioni di cui al comma precedente, il titolare dell'atto abilitante può avanzare apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.

#### **Art. 12 - Varianti in corso d'opera** (1) (1a)

Alle opere in corso di esecuzione a seguito di permessi di costruire, nonché nel caso di SCIA, è possibile apportare varianti con le modalità di cui all'art. 143 della L.R. 65/2014.

In caso di varianti di cui all'art. 143 commi 1 e 2 della L.R. 65/2014 che non comportano la sospensione dei lavori, contestualmente al deposito del progetto dovrà essere presentata specifica asseverazione che attesti la sussistenza dei requisiti di cui al citato articolo.

#### **Art. 13 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza** (1a)

Potranno essere iniziate in assenza di Permesso di costruire, SCIA o comunicazione di inizio lavori:

- 1) le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
- 2) le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.

Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Dipartimento Urbanistica specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.

Tali lavori devono essere limitati ad opere opportune e strettamente indispensabili alla rimozione dei pericoli ed alla messa in sicurezza dei luoghi.

Nel termine perentorio di 30 giorni dalla comunicazione l'interessato deve presentare regolare richiesta di permesso di costruire ovvero provvedere al deposito di SCIA o di comunicazione di inizio lavori relativo all'esecuzione delle opere sopra dette eventualmente comprensive delle ulteriori opere necessarie a ripristinare lo stato preesistente.

In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in mancanza di deposito della SCIA o della comunicazione di inizio lavori, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e perseguite di conseguenza.

#### **Art. 14 - Progetti di opere edilizie: modalità di presentazione e documentazione necessaria** (1) (1a)

Le domande di Permesso di costruire, le SCIA e le comunicazioni di inizio lavori asseverate vengono redatte sugli appositi moduli resi disponibili sul sito web dell'Amministrazione Comunale. Le domande e le segnalazioni devono essere corredate dagli elaborati prescritti dall'Allegato B al presente Regolamento in funzione di ciascun tipo di intervento.

Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, dal proprietario o dal soggetto che ne ha titolo e da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, che si assume ogni responsabilità relativa.

Le istanze, le segnalazioni e le comunicazioni nell'ambito delle quali si autocertifica il possesso del titolo a richiedere l'intervento edilizio ed il possesso dei titoli professionali previsti dalla legge per la redazione del progetto possono essere sottoscritte in presenza del soggetto preposto a riceverle, previa presentazione di un documento di identità oppure, se già sottoscritte, devono contenere la fotocopia di un documento di identità in corso di validità.

Il direttore dei lavori e l'impresa che realizza i lavori devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori in caso di permesso di costruire e contestualmente al deposito in caso di SCIA o di comunicazione di inizio lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere

immediatamente comunicate per iscritto al Comune.

La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono prescritte nell'Allegato "B" al presente Regolamento; i progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare la conformità agli atti di governo del territorio, al presente Regolamento ed alla vigente normativa in materia edilizia ed urbanistica di carattere nazionale e regionale.

**Art. 15 - Contributo relativo al Permesso di costruire ed alla Segnalazione certificata di Inizio Attività**  
(1) (1a)

Il contributo relativo alla esecuzione di opere edilizie, disciplinato dal Titolo VII della L.R. 65/2014 e dagli atti comunali attuativi, deve essere corrisposto al momento del ritiro del permesso di costruire, ovvero alla data di presentazione della SCIA o della comunicazione di inizio lavori.

In luogo del versamento in unica soluzione del contributo nella sua interezza è ammessa la rateizzazione del contributo, con un massimo di sei rate semestrali di pari importo alle quali andranno aggiunti gli interessi maturati pari al tasso BCE, con medesima scadenza sia per il contributo relativo alle opere di urbanizzazione che per il contributo relativo al costo di costruzione, garantite da idonea fideiussione, pari all'importo totale, maggiorato del 5 %.

Il ritardato o omesso versamento del contributo comporterà l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 192 della L.R. 65/2014.

### **CAPITOLO III - ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E SANZIONI AI SENSI DEL TITOLO VII DELLA L.R. 65/14**

#### **Art. 16 – Permesso di costruire e attestazione di conformità in sanatoria** (1) (1a)

Il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria possono essere rilasciati dal comune ai sensi e con le procedure dell'art. 209 della L.R. 65/2014.

Per gli interventi assoggettati a rilascio di attestazione di conformità in sanatoria la sanzione da corrispondersi sarà pari ad una somma da determinarsi ai sensi dell'art. 209 comma 6 della L.R. 65/2014 con atto del Servizio Edilizia Privata, fermo restando l'obbligo del pagamento del contributo di cui al Titolo VII – Capo I della L.R. 65/2014, se dovuto.

Il rilascio della sanatoria comporta il rispetto di quanto disposto dall'art. 182 della L.R. 65/2014.

#### **Art. 17 - Opere non sanabili ai sensi dell'art. 209 della L.R. 65/2014** (1) (1a)

Per le opere abusivamente eseguite non sanabili con la procedura di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014 o per le quali non sia stata presentata istanza di sanatoria, si applicano le sanzioni e procedure previste dal Titolo VII della L.R. 65/2014, e del titolo IV del D.P.R. 380/01.

Per gli interventi edilizi abusivamente realizzati in data anteriore al 1 settembre 1967 ovvero al 17 marzo 1985 il comune, nell'ambito degli atti gestionali di competenza, valuta prioritariamente la sussistenza dell'interesse pubblico al ripristino della legalità urbanistica violata mediante rimessa in pristino in applicazione, rispettivamente, degli art. 207 e 208 della L.R. 65/2014. A tal fine, ai sensi delle predette disposizioni di legge, costituisce interesse pubblico all'irrogazione della sanzione ripristinatoria la violazione delle disposizioni statali o regionali a tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, nonché di ogni altro vincolo comportante inedificabilità delle aree. La corresponsione della sanzione pecuniaria alternativa al ripristino prevista dagli artt. 207 e 208 della L.R. 65/2014 non comporta la legittimazione dell'abuso.



## CAPITOLO IV - COMMISSIONI E COLLEGI CONSULTIVI

### Art. 18 - Commissione per il Paesaggio L.R. 65/2014 (1) (1a)

Ai sensi dell'art. 153 della L.R. 65/2014 è istituita la Commissione per il Paesaggio, composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dello stesso articolo e nominati dal Consiglio Comunale, sulla base dei curricula che attestino il possesso dei requisiti; con la stessa delibera si provvede anche a designare il Presidente della Commissione che non ha diritto di voto.

La Commissione rimane in carica per tutta la durata del mandato del Sindaco e prosegue i lavori fino all'insediamento della nuova Commissione. Ai sensi dell'art. 153 comma 5 i membri della commissione possono essere nominati una sola volta nello stesso territorio e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'ente per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.

La Commissione si riunisce presso la residenza municipale, convocata dal Presidente con invito scritto, di norma due volte al mese e comunque tutte le volte che il Presidente lo ritiene necessario.

Ai membri della Commissione è attribuito un gettone di presenza la cui entità viene stabilita dall'Amministrazione Comunale, nei limiti di quanto stabilito dal comma 8 dell'art. 153 della L.R. 65/2014.

Le funzioni di segretario della Commissione sono esercitate da un istruttore o collaboratore dell'area tecnica Servizio Edilizia Privata; i processi verbali delle adunanze vengono scritti in apposito verbale e sono sottoscritti dal Presidente, dal segretario e dai membri.

Per la validità delle adunanze, deve intervenire la maggioranza dei componenti; le deliberazioni sono adottate con il voto favorevole della maggioranza dei componenti e deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

Le pratiche da sottoporre all'esame della Commissione sono istruite a cura del Responsabile del procedimento, che può partecipare alla seduta per relazionare sull'istruttoria, ma senza diritto di voto.

La Commissione accerta e verifica la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio oggetto di tutela così come indicato nei decreti ministeriali istitutivi dei vincoli medesimi e nel piano paesaggistico.

Le istanze di autorizzazione paesaggistica sono esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione che può essere modificato solo in casi eccezionali puntualmente motivati; si ritengono sempre ragioni motivate i seguenti casi :

- 1) varianti in corso d'opera;
- 2) procedure di sfratto eseguite o sfratto esecutivo in corso;
- 3) minaccia di crollo o dissesto di edifici o manufatti esistenti;
- 4) interventi specificamente finalizzati al superamento delle barriere architettoniche;
- 5) opere pubbliche o comunque di pubblico interesse;
- 6) altre situazioni che, seppur non riconducibili a quelle in precedenza indicate, siano suscettibili di produrre documentabili disagi di analoga entità.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Il componente della Commissione che rinunci alla carica per qualunque motivo, prima della scadenza del mandato, viene sostituito con deliberazione del Consiglio Comunale; il membro sostituito resta in carica fino al rinnovo della Commissione.

Il componente che risulti assente senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della

Commissione può essere dichiarato decaduto e sostituito con le modalità di cui al comma precedente.

#### **Art. 19 - Progetti da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio** (1) (1a)

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni sotto elencati, hanno l'obbligo di sottoporre al comune i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati da idonea documentazione, nel rispetto del DCPM 12.12.2005 al fine di ottenere la preventiva autorizzazione di cui agli artt. 146, 147 del D.Lgs. 42/04:

- 1) immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 D. Lgs. 42/2004 ovvero per le 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;
- 2) immobili e le aree oggetto dei provvedimenti elencati nell'articolo 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- 3) aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 D.Lgs. 42/2004.

#### **Art. 20 - Progetti non soggetti ad autorizzazione paesaggistica** (1) (1a)

Fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lettera b) e dell'articolo 156, comma 4, del D.Lgs 42/2004, in base all'art. 149 del D.Lgs 42/2004 non è comunque richiesto il rilascio dell'autorizzazione prescritta dall'articolo 146 per gli interventi elencati a seguire:

- a) 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) 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) gli interventi di taglio culturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, c. 1, lettera g), del D.Lgs 42/04 purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

La verifica della sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'articolo 149, comma 1 del D.Lgs 42/04, è effettuata dalla Commissione per il paesaggio.

Ai sensi dell'art. 6 comma 4 D.L. 133/2014 non sono inoltre soggette ad autorizzazione paesaggistica l'installazione o la modifica di impianti delle reti di comunicazione elettronica o di impianti radioelettrici, da eseguire su edifici e tralicci preesistenti, che comportino la realizzazione di pali di supporto per antenne di altezza non superiore a 1,5 metri e superficie delle medesime antenne non superiore a 0,5 metri quadrati.

#### **Art. 20bis – Conferenza dei servizi interna** (3a)

La Conferenza dei Servizi Interna (C.S.I.) è un organo tecnico interno all'Amministrazione Comunale, con funzioni consultive dei responsabili dei dipartimenti, uffici e servizi, prevalentemente in materia di urbanistica, edilizia, lavori pubblici, ambiente, mobilità e attività economiche, propedeutiche all'emanazione finale dei provvedimenti abilitativi ai sensi dell'art. 107, comma 3 del D.Lgs. 267/2000, o per l'acquisizione di pareri preventivi degli uffici/servizi interni al Comune, necessari per la conclusione di procedimenti di natura urbanistico/edilizia.

La Conferenza dei Servizi Interna svolge, per i procedimenti che interessano più servizi del Comune, un ruolo di confronto dove acquisire tutti i pareri dei Servizi interni all'Ente necessari per l'approvazione di un progetto edilizio/urbanistico, con particolare riferimento ai progetti

comportanti la realizzazione di opere di urbanizzazione, opere pubbliche o di interesse pubblico.

La Conferenza dei Servizi Interna è convocata dal Responsabile del Procedimento ed è la sede dove tutti i soggetti interessati esprimono i loro pareri necessari all'intervento previsto in progetto. Alla seduta della Conferenza dei Servizi Interna partecipano, se interessati alla pratica, anche i membri della Commissione del Paesaggio ed il consulente geologo incaricato dal Comune.

La Conferenza dei Servizi Interna deve essere convocata, di norma, almeno 7 gg. prima della seduta e, contestualmente, devono essere inviati gli elaborati su supporto informatico o indicato il percorso da seguire sul sito interno del Comune per poter visionare i files del progetto, assieme alla scheda istruttoria del Responsabile del Procedimento.

La Conferenza dei Servizi Interna può richiedere una sola volta documentazione tecnica integrativa; i lavori della conferenza dovranno concludersi entro i termini di conclusione dell'istruttoria, così come stabiliti dalle specifiche norme regionali o statali che regolano il relativo procedimento.

Dei lavori della Conferenza deve essere redatto apposito verbale con gli esiti della stessa.

## **CAPITOLO V : STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI**

### **Art. 21 - Piani Urbanistici Attuativi** (1a)

I Piani Urbanistici Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico o dei piani complessi di intervento.

I Piani Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata; il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dal Titolo V Capo II della L.R. 65/2014 e dal presente Regolamento.

I Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della L. 1150/42.
- b) Lottizzazioni di cui all'art. 28 della L. 1150/42 e art. 70 L.R.1/05;
- c) Piani per edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/62 e art.71 L.R.1/05;
- d) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/71 e art. 72 L.R.1/05;
- e) Piani di Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 28 della L. 457/78 ed al Titolo II della L.R. 59/80 e art. 73 L.R.1/05;
- f) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93 ;
- g) Programmi complessi di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 74 L.R.1/05;
- h) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata valgono le norme di cui ai successivi articoli, nonché quelle previste dal Regolamento Urbanistico.

Per gli altri strumenti che assumono la qualificazione di Piano Attuativo valgono le specifiche disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.

### **Art. 21 bis - Progetti Unitari convenzionati** (3)

I Progetti Unitari Convenzionati (P.U.C.) sono progetti edilizi di carattere unitario da realizzarsi direttamente mediante rilascio del Permesso di costruire, previa stipula di apposita convenzione, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, che ne regoli le modalità operative. Il progetto unitario deve contenere tutti gli elaborati necessari per illustrare l'intervento.

### **Art. 22 - Piani urbanistici attuativi – Progetti unitari convenzionati** (1)

I piani urbanistici attuativi o i progetti unitari convenzionati sono obbligatori per i nuovi insediamenti, soltanto nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie e/o nelle norme degli atti di governo del territorio.

### **Art. 23 - Elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi** (1)

Fermo restando che il Piano dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti, e planimetria generale in scala 1:500;
- b) Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:200 o 1:500, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa; documentazione fotografica
- c) Progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:100 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni

- d'uso dei locali , e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;
- d) Planimetria quotata nel rapporto 1:200 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
  - e) Progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico);
  - f) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.A., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d"
  - g) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, L.R. 1/05 e regolamenti attuativi, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
  - h) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo P.A.;
  - i) Relazione tecnica illustrativa; la relazione illustrativa dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal regolamento urbanistico;
  - j) Norme tecniche di attuazione;
  - k) Schema della Convenzione;
  - l) Relazione Paesaggistica (contenente foto aeree, rendering);
  - m) Documentazione fotografica ambientale di insieme e dettagliate;
  - n) Parere degli enti gestori dei pubblici servizi

#### **Art. 24 - Elaborati dei Piani di Recupero (1) (1a)**

Fermo restando che il Piano di recupero dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a) Relazione illustrativa contenente :
  - gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione,
  - indicazione delle categorie di intervento previste,
  - individuazione dei soggetti operatori.
  - Descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al Piano, con analisi storico-critico-stilistica degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili di particolare valore storico , artistico o testimoniale.La relazione illustrativa dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in attuazione di quanto previsto dal regolamento urbanistico;
- b) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:1.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
- c) Planimetria quotata nel rapporto 1:200 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- d) Progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico);
- e) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal Piano di Recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoposte a particolari vincoli. Su tale planimetria dovranno essere riportare le previsioni del progetto di cui alla precedente lettera "c";
- f) Rilievo quotato degli edifici esistenti e dei terreni, con indicazione delle alberature e degli

- altri elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di Piano, nella scala più idonea in relazione alla dimensione e natura e dell'intervento;
- g) Documentazione fotografica ambientale di insieme e dettagliata;
  - h) Planimetria in scala 1:500, con eventuali approfondimenti in scala 1:200, indicante lo stato attuale delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado;
  - i) Progetto planivolumetrico nel rapporto 1:200 completo di da planimetrie, sezioni e profili, con l'indicazione degli interventi previsti secondo le classificazioni di cui alle N.T.A del P.R.G. Il progetto dovrà indicare le unità minime di intervento, le unità immobiliari ,le destinazioni d'uso, gli spazi pubblici e di uso pubblico. Lo stesso progetto dovrà inoltre contenere la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente Regolamento;
  - j) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore e L.R. 65/2014 e regolamenti attuativi, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti;
  - k) Schema di convenzione;
  - l) Norme tecniche di attuazione;
  - m) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano;
  - n) Relazione Paesaggistica (contenente foto aeree, rendering);
  - o) Parere degli enti gestori dei pubblici servizi

#### **Art. 24 bis - Elaborati dei Progetti Unitari Convenzionati (3)**

Fermo restando che il Progetto unitario dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:

- a. Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti , e planimetria generale in scala 1:500; le planimetrie devono riportare il perimetro dei limiti di zona tra cui il perimetro dell'ambito soggetto a progetto unitario;
- b. Rilievo quotato del terreno e sezioni, nel rapporto 1:200, con le alberature ed i manufatti esistenti, e relativa documentazione fotografica
- c. Progetto, in scala variabile da 1:100 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali , e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e la normativa del presente Regolamento;
- d. Planimetria quotata nel rapporto 1:200 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico), con indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
- e. Progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione (strade, piazze, altri spazi pubblici e di uso pubblico);
- f. Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal P.U.C., con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle o porzioni di esse. Su tale planimetria dovranno essere riportate le previsioni di cui alla precedente lettera "d" oltre al perimetro dell'area sottoposta a progetto unitario.
- g. Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, L.R. 1/05 e regolamenti attuativi, che includa specifico studio sul del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
- h. Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo P.U.C.;
- i. Relazione tecnica illustrativa; la relazione illustrativa dà compiutamente conto della coerenza interna ed esterna e motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio economici rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, in

- attuazione di quanto previsto dal regolamento urbanistico;
- j. Schema della Convenzione;
  - k. Relazione Paesaggistica (contenente foto aeree, rendering);
  - l. Documentazione fotografica ambientale di insieme e dettagliate;
  - m. Parere degli enti gestori dei pubblici servizi

#### **Art. 25 - Convenzioni** (1) (1a)

La Convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal R.U. e/o la loro monetizzazione; la monetizzazione delle aree è consentita nel caso in cui le dotazioni esistenti di riferimento siano già sufficienti a soddisfare la dotazione minima di standard urbanistico.
- b) l'assunzione, a carico del proprietario, della esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano comprese quelle relative alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi, anche se il costo per l'esecuzione delle stesse fosse superiore alla quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo fissato dalle tabelle di cui all'art. 191 della L.R. 65/2014; il valore delle opere eseguite, computato sulla base di apposito prezziario deve essere scomputato dal contributo per l'urbanizzazione primaria escludendo gli oneri di progettazione, direzione lavori e collaudo e le spese di trasferimento al Comune. Qualora il valore delle opere da eseguire sia inferiore al contributo dovuto, la differenza dovrà essere versata pro-quota, congiuntamente alla quota dovuta per la urbanizzazione secondaria e per il costo di costruzione, al momento del ritiro o del formarsi dei singoli atti abilitanti fatti salvi eventuali congruagli sulla base degli effettivi importi dei lavori eseguiti. Nulla è dovuto da parte del Comune in caso che il valore delle opere eseguite superi la quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo di cui al sopraccitato art. 191;
- c) il riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti.
- d) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali e dai relativi atti del Comune di recepimento delle stesse;
- e) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, secondo modalità da definire nei singoli casi;
- f) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- g) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione maggiorati del 40%, inclusa la eventuale monetizzazione delle aree in luogo della cessione delle stesse;
- h) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione;
- i) gli obblighi inerenti la realizzazione di edilizia residenziale sociale da parte dei proponenti, secondo quanto disposto dal Regolamento Urbanistico;
- j) gli adempimenti relativi al completamento del piano attuativo alla scadenza del termine di efficacia dello stesso, ai sensi dell'art. 110 co. 4 L.R. 65/2014.

## CAPITOLO VI : DEFINIZIONI EDILIZIE ED URBANISTICHE

### Art. 26 - Parametri urbanistici ed edilizi (1) (1a)

Il presente articolo contiene le definizioni dei parametri di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi in applicazione del DPGR n. 64/R/2013 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi. Il testo regionale costituisce inoltre il riferimento unico per i parametri che non siano espressamente riportati nel presente Regolamento. I commi contraddistinti da asterisco(\*) si riferiscono ai casi nei quali l'adeguamento alla disciplina del DPGR 64/R/2013 è effettuato secondo le modalità previste all'art. 31 dello stesso.

#### **Indice insediativo residenziale (Ir)**

1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale è fissato dal comune nel rispetto dei quantitativi medi per abitante stabiliti dalle norme statali.
2. In sede di formazione degli atti di governo del territorio, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al comma 1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.
3. Per standard urbanistici ai fini del comma 2, si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.
4. Ove non diversamente disciplinato dagli atti di governo del territorio l'indice insediativo residenziale è pari a 25 mq di Sul per abitante.

#### **Superficie Territoriale (St)**

1. Si definisce "superficie territoriale" (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dagli atti comunali, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al d.lgs. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada).

#### **Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)**

1. Si definisce "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all'urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite dall'art. 62 co. 4, 5 della L.R. 65/2014.

#### **Superficie fondiaria (Sf)**

1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap) di cui all'articolo 5.

#### **Indice di fabbricabilità territoriale (It)**

1. Si definisce "indice di fabbricabilità territoriale" (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

#### **Indice di fabbricabilità fondiaria (If)**

1. Si definisce "indice di fabbricabilità fondiaria" (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### **Superficie Coperta (Sc)**

1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi,



compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- h) i maggiori spessori di strutture e tamponamenti orizzontali o verticali, definiti all'art. 184 lett. c (\*);
- i) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- j) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile e secondo quanto definito dal presente Regolamento.

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

### **Rapporto di copertura (Rc)**

1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

### **Superficie utile lorda (Sul)**

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) effettiva superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.

3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di

infissi vetrati per la realizzazione di verande;

- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, interrato e seminterrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza; fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera g) l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti i limiti del parametro di 1 mq di Sul ogni 10 mc di costruzione di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/1942 (\*).
- g) le cantine, nonché in generale i locali o parti di essi totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto, posti al di sotto dell'area di sedime dell'edificio (\*);
- h) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata;
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) effettiva non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti nel presente Regolamento, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, in genere non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura (\*);
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal regolamento edilizio, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) i maggiori spessori di strutture e tamponamenti orizzontali o verticali, definiti all'art. 184 lett. c (\*);
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile e secondo quanto definito dal presente Regolamento.

6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli atti comunali di governo del territorio:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;

- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla eventuale specifica disciplina comunale.

7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir). La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

### **Altezza interna netta (Hin)**

1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.
2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.
3. In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.
4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):
  - a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
  - b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile, e nei limiti di quanto specificato all'art. 184 lettera "C" (\*).
5. Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al comma 2.

### **Volume (V)**

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.
2. Nel computo del volume (V) realizzabile in applicazione delle previsioni degli atti di governo del territorio vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.
3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.
4. Sono esclusi dal computo del volume (V) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici di cui all'art. 184 lett. "C", finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal regolamento edilizio, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
5. In deroga ai limiti di volume (V) stabiliti per specifici immobili o aree, sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.
6. Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir). Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della l.r. 65/2014.

### **Altezza Massima (Hmax)**

1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
  - a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
  - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata è consentito indicare come linea di

riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (Hmax) una quota sopraelevata rispetto a quella indicata alla lettera b) del comma 1, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

3. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

4. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

5. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici di cui all'art. 184 lett. "C", finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal regolamento edilizio, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **Numero dei piani (Np)**

1. Si definisce "numero dei piani" (Np) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani (Np):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani (Np) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile (Sua) o superficie non residenziale o accessoria (Snr).

### **Superficie permeabile di pertinenza (Spp)**

1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" di un edificio (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

### **Rapporto di permeabilità (Rp)**

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf), che deve essere conseguita in tutti i casi previsti dal regolamento urbanistico nonché dal presente regolamento edilizio.

## **Art. 27 - Definizioni edilizie** (1) (1a)

Il presente articolo contiene le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi in applicazione del DPGR n. 64/R/2013 in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi. Il testo regionale costituisce inoltre il riferimento unico per le definizioni che non siano espressamente riportate nel presente Regolamento. I commi contraddistinti da asterisco(\*) si riferiscono ai casi nei quali l'adeguamento alla disciplina del DPGR 64/R/2013 è effettuato secondo le modalità previste all'art. 31 dello stesso.

### **Edificio (o fabbricato)**

Costruzione stabile dotata di autonomia morfotipologica e funzionale, costituita da una o più unità immobiliari e da eventuali parti di uso comune.

Si considerano edifici unifamiliari, ai fini dell'esenzione dalla quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 188, comma 2, lett. b, legge regionale 65/2014, le costruzioni composte da una sola unità immobiliare, aventi le seguenti caratteristiche:

- destinazione esclusivamente residenziale;
- che ad intervento eseguito la costruzione risulti costituita da un solo alloggio con una superficie utile abitabile (Sua) non superiore a mq. 85 e superficie non residenziale (Snr) non superiore a mq. 34;
- che abbia una tipologia di edificio isolato o a terratetto a schiera con almeno due lati liberi;
- che sia utilizzata quale abitazione principale da parte del proprietario e che lo stesso vi abbia eletto la propria residenza.

L'ampliamento del 20% può essere riferito sia al volume (V) sia alla superficie convenzionale complessiva (Scc) dell'edificio. E' ammissibile l'aumento concomitante di entrambi i parametri, sempre che l'incremento di ciascuno di essi resti contenuto entro la misura del 20%.

### **Unità immobiliare**

Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo. Il dimensionamento di ciascuna unità immobiliare presuppone il rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari riferite ai diversi tipi di utilizzo o di attività da insediare.

### **Involucro edilizio**

Figura solida di involucro che delimita tutte le parti chiuse dell'edificio, comprese eventuali porzioni interratae, di qualsiasi destinazione e consistenza. L'involucro edilizio è delimitato nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, al lordo di eventuali bowwindow e verande, nella parte inferiore dall'intradosso del piano di calpestio più basso, ancorché parzialmente o totalmente interrato.

Non concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio:

- le logge, i portici, i porticati, gli spazi praticabili aperti in genere;
- i ballatoi aperti, i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio o a parti di esso;
- le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

### **Sagoma**

Figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interratae. La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interratae - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;
- i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;
- le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;
- gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;
- le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;
- lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile, nei limiti e alle condizioni stabilite dall'art. 184 lett. "C";
- tutti i maggiori spessori, volumi e superfici di cui all'art. 184 lett. "C" finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze

minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Non costituiscono modifiche della sagoma:

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;
- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.

### **Volumi tecnici**

Manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio.

Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali: cabine elettriche; vani caldaia; locali in genere per impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie; extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine; cisterne e serbatoi idrici; abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura; serre solari; contenitori di macchinari e impianti per attività produttive. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante, e non possono superare l'ingombro planimetrico (misurato comprendendo le murature esterne) di mq 6,00 se a servizio di immobili composti fino a 4 U.I. e di mq 10,00 per immobili composti da più di 4 U.I. L'altezza interna netta (Hin) degli stessi non dovrà superare ml. 2,40, salvo comprovate esigenze dettate dalla specifica normativa tecnica e in materia di sicurezza. Sono comunque fatte salve le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni liberamente eseguibili ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014 e del presente regolamento.

### **Scannafossi**

Intercapedini realizzate esclusivamente al fine di non far aderire le pareti di un edificio al terreno circostante.

Gli scannafossi Potranno avere una larghezza massima interna di 80 cm. e profondità maggiore di almeno 15 cm. rispetto al piano di calpestio, essere accessibili dall'esterno attraverso botole o aperture di ridotte dimensioni. Negli stessi potranno aprirsi esclusivamente aperture a bocca di lupo ed eventuali canali di aerazione del vespaio.

### **Loggia (o portico)**

Spazio praticabile coperto, aperto sul fronte esterno su uno o più lati talora scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque ad uso privato esclusivo. Laddove non collocati al piano terreno la loggia o il portico sono di norma delimitati da un parapetto o da una ringhiera. Le logge o portici, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorrono alla determinazione della sagoma dell'edificio.

### **Porticato**

Spazio coperto situato al piano terreno o ad altro livello di accesso all'edificio, scandito da colonne o pilastri, aperto lungo il perimetro esterno dell'edificio, o verso spazi pertinenziali interni, e costituente spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del porticato le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il porticato, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

### **Pilotis**

Si definisce come pilotis il piano terreno di un edificio aperto su tutti i lati con interposti pilastri come elementi strutturali; i pilotis nei nuovi interventi non possono comunque superare l'altezza massima ml. 2,40. Analogamente al porticato il pilotis costituisce spazio condominiale o di uso comune, oppure pubblico o asservito ad uso pubblico. Non fanno parte del pilotis le eventuali porzioni delimitate da pareti, infissi o altri elementi suscettibili di determinare vani chiusi. Il pilotis, pur non facendo parte dell'involucro edilizio, concorre alla determinazione della sagoma dell'edificio.

### **Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale (parcheggi privati)**

Quantitativi minimi di aree per parcheggio ad uso privato, comprensive dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le norme statali o regionali. Si considerano parcheggi per la sosta stanziale

tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc). Nel computo della superficie destinata a parcheggi sono computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterno alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo.

Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o edilizia, dovranno avere superficie non inferiore a quella prescritta dall'art. 41-sexies della L. 1150/42 come sostituito dal 2° comma dell'art. 2 della L. 122/89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione), fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici superiori. Le norme del regolamento Urbanistico prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica.

Fermo restando il rispetto della dotazione minima sopra richiamata, deve comunque essere assicurato un posto auto per ogni unità immobiliare, qualunque sia la sua superficie, ed almeno 2 posti auto per le unità immobiliari superiori ai 60 mq.

Il numero di posti auto che deve essere individuato in relazione alla superficie minima di parcheggio non può essere inferiore ad un posto ogni 25 mq. di superficie di parcheggio. Gli stalli destinati alla sosta delle auto dovranno avere dimensioni minime di ml. 4,50 x 2,30.

Il cambio di destinazione d'uso dei garage realizzati precedentemente alla L. 122/89 del 24.3.1989 potrà essere autorizzato a condizione che sia ritrovata una superficie da destinare a spazio di parcheggio pertinenziale, che rispetti lo standard vigente al momento della richiesta del titolo abilitativo, riferito all'intero fabbricato.

Le volumetrie realizzate ai sensi della L. 122/89 non potranno subire il cambiamento di destinazione d'uso neppure se all'interno del lotto potranno essere ritrovati adeguati spazi di parcheggio, in quanto tali volumi non sono mai stati computati ai fini urbanistici.

#### **Piano o locale fuori terra**

Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota superiore a quella del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio medesimo.

#### **Piano o locale interrato**

Piano dell'edificio - o singolo locale - il cui soffitto, misurato all'intradosso, risulti in ogni sua parte ad una quota pari o inferiore a quella del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio medesimo.

In caso di manufatti oppure di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, purché realizzati in contiguità all'edificio stesso, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio medesimo(\*).

#### **Piano o locale seminterrato o parzialmente interrato**

Piano dell'edificio - o singolo locale - posto ad una quota intermedia rispetto ai piani o locali fuori terra ed a quelli interrati. Si considerano prevalentemente interrati i piani o i locali seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.

#### **Area di sedime**

Impronta a terra della sagoma dell'edificio o manufatto edilizio. Il perimetro dell'area di sedime è pertanto delimitato dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio (o manufatto edilizio), al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati, nonché di eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio medesimo, ove obiettivamente autonome dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta.

Sono esclusi dal perimetro dell'area di sedime:

- lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;
- i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio, salvo quelli totalmente integrati con il medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale.

#### **Abbaino**

Volume tecnico appositamente configurato e dimensionato per consentire l'accesso alla copertura, piana o inclinata. Le aperture in esso collocate possono concorrere alla verifica dei requisiti igienico sanitari di locali e

spazi sottotetto. Non sono identificabili come abbaini le porzioni di copertura in contropendenza finalizzate all'illuminazione ed aerazione di spazi o locali posti al piano sottotetto.

### **Balcone**

Struttura edilizia a sviluppo orizzontale, aperta e praticabile, posta in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio, munita di ringhiera o di parapetto, direttamente accessibile dall'unità immobiliare o comunque di uso privato esclusivo, nonché priva di autonoma copertura, salva la parziale protezione dagli agenti atmosferici eventualmente offerta da soprastanti balconi, sporti di gronda o altri elementi aggettanti.

### **Copertura**

Delimitazione superiore di un edificio, o di altro manufatto edilizio comunque denominato provvisto o meno di tamponamenti laterali, atta ad assicurare protezione dagli agenti atmosferici. La copertura è costituita da una struttura portante e da un manto superficiale esterno e comprende anche gli eventuali strati di coibentazione e di impermeabilizzazione interposti tra i medesimi. Essa assume diverse denominazioni in ragione della sua configurazione strutturale e morfotipologica oppure in relazione al materiale usato per la struttura o per il manto superficiale.

### **Intercapedini**

Spazi variamente configurati delimitati da strutture portanti, pareti, pannellature fisse o controsoffitti, ed aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria, finalizzata alla salubrità, al comfort igrometrico o alla climatizzazione dei locali dell'edificio, oppure esclusiva funzione tecnologica, finalizzata all'alloggiamento di tubazioni o impianti. L'accessibilità alle intercapedini è limitata alle sole operazioni di ispezione e manutenzione. Sono da considerarsi intercapedini spazi quali scannafossi, gattaiolati, cavedi, colonne per la ventilazione di locali tecnici o vani accessori, camini del vento, sottotetti non praticabili.

### **Intradosso**

Piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai, oppure, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili, piano di imposta dell'orditura secondaria con interasse non superiore a cm 80. Ai fini dell'individuazione dell'intradosso non rileva la presenza di eventuali controsoffitti, né l'eventuale maggior spessore dell'orditura principale.

### **Parti condominiali o di uso comune**

Locali o spazi variamente configurati non afferenti in via esclusiva a singole unità immobiliari, quali ad esempio porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, autorimesse collettive, lavatoi comuni, cabine idriche, centrali termiche condominiali, chiostrine, cortili interni.

### **Pensilina**

Struttura accessoria di copertura, realizzata con materiali durevoli, posta in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

### **Piano sottotetto**

Piano dell'edificio posto immediatamente sotto la copertura, comunque configurata, delimitato inferiormente da un solaio praticabile ed utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, se provvisto di idonei requisiti igienico sanitari, oppure per spazi o locali accessori, se sprovvisto dei suddetti requisiti. I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico- sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

### **Serra solare**

Elemento di architettura bioclimatica - dalle caratteristiche obiettivamente distinte da quelle delle comuni verande - costituito da una serra vera e propria finalizzata ad introitare la radiazione solare coadiuvando nella stagione invernale il riscaldamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

La serra solare deve essere posta in condizioni ottimali di irraggiamento e schermata all'irraggiamento durante la stagione estiva, per evitare il surriscaldamento dei locali contigui. La specifica finalità del risparmio energetico è certificata nella documentazione tecnica di progetto, nella quale è quantificata, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale. La serra solare costituisce volume tecnico e non può essere destinata alla permanenza continuativa di persone, né dotata a tal fine di climatizzazione artificiale. Essa concorre alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio.

La realizzazione di serre solari è ammessa nei casi in cui il Regolamento Urbanistico consente l'aggiunta di volumi tecnici (interventi "e9"). Ai sensi delle Linee Guida per l'edilizia sostenibile della Regione Toscana le serre solari devono soddisfare tutti i seguenti requisiti:

- esposizione da sud-est a sud-ovest (direzione sud  $\pm$  45°);



- guadagno energetico  $(Q_0 - Q)/Q_0 > 25\%$ ; come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza ( $Q_0$ ) e quella dispersa in presenza della serra ( $Q$ ) su tutta la stagione di riscaldamento. Il calcolo è condotto secondo la normativa UNI (rif. UNI 10344 e 10349);
- rapporto fra l'area vetrata verticale della serra esposta a sud ( $\pm 45^\circ$ ) e l'area di pavimento del locale da riscaldare compreso fra 0,1 e 0,5;
- rapporto fra l'area di pavimento della serra e l'area vetrata verticale esposta a sud ( $\pm 45^\circ$ ) compreso fra 0,6 e 1,6;
- struttura di chiusura completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto, apribile ed ombreggiabile (cioè dotata di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo.

### **Terrazza**

Ripiano orizzontale esterno aperto e praticabile, delimitato da un parapetto o da una ringhiera, realizzato a copertura di parti dell'edificio, direttamente accessibile da un'unità immobiliare o da parti condominiali o di uso comune. Laddove assolva in tutto o in parte alla funzione di copertura principale dell'edificio o di parti di esso la terrazza assume, secondo le diverse configurazioni, la denominazione di lastrico solare o di terrazza a tasca.

### **Tettoia**

Costruzione o struttura sorretta da pilastri, o altri elementi strutturali puntiformi, prevalentemente o totalmente priva di tamponamenti esterni e provvista di una copertura capace di offrire stabilmente riparo dagli agenti atmosferici. Adibita ad usi accessori ad un'attività principale di riferimento, oppure alla fruizione protetta di spazi perfinenziali, la tettoia può essere:

- libera su tutti i lati;
- libera su due o tre lati e, per i restanti, posta in aderenza ad un fabbricato principale, dal quale può avere anche accesso diretto.

La tettoia di cui al secondo punto, ove configurata come struttura obiettivamente distinta dal fabbricato principale dal punto di vista morfotipologico e strutturale, costituisce fattispecie distinta dalla loggia o portico e dal porticato. La sagoma della tettoia così configurata è da considerarsi autonoma e distinta da quella del fabbricato principale al quale è posta in aderenza.

### **Veranda**

Locale o spazio praticabile coperto ricavato delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa. L'installazione di infissi vetrati per la realizzazione della veranda, ove ammessa dal Regolamento Urbanistico, costituisce modifica dell'involucro edilizio, mentre non rileva ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio.

## CAPITOLO VII : NORME DI CARATTERE GENERALE

### **Art. 28 - Interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale** (1) (1a)

Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, soggetti a Permesso di Costruire ovvero a S.C.I.A. sono disciplinati dal D.P.R. 380/01 e dalla L.R. 65/2014.

### **Art. 29 - Interventi di nuova edificazione e interventi sul patrimonio edilizio esistente** (1a)

Le definizioni degli interventi di nuova edificazione e di quelli sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dall'art. 3 del D.P.R. 380/01, con le specificazioni contenute nel Titolo VI della L.R. 65/2014 nonché dalle Norme del Regolamento Urbanistico comunale che ne definisce compiutamente le caratteristiche per quanto non in contrasto con la disciplina nazionale e regionale vigente.

### **Art. 30- Edifici esistenti** (1)

Si considerano edifici esistenti tutti gli edifici ultimati e funzionalmente utilizzabili alla data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico, nonché in forza di quanto disposto dalla Circ. Min. II.TT n. 4174/2003 punto 4.3, quelli oggetto di istanza di sanatoria ex art.31 L.47/85 ed art. 39 L 724/94.

### **Art. 31 - Demolizione di fabbricati**

Gli interventi di demolizione possono avere per oggetto complessi edilizi, singoli edifici o parte di essi. Possono essere interessati da interventi di demolizione solo gli immobili che non siano sottoposti a particolare regime di tutela da parte delle Norme del Regolamento Urbanistico o di specifica legislazione.

### **Art. 32 - Immobili notificati ai sensi del D.Lgs. 42/04**

Per gli immobili soggetti al vincolo diretto di tutela di cui al D.Lgs. 42/04, ferma restando la disciplina di carattere generale di cui allo stesso D.Lgs. 42/04, valgono le prescrizioni del Regolamento Urbanistico e del presente Regolamento.

Qualora il vincolo riguardi solo una parte dell'immobile o singoli elementi del medesimo, le disposizioni di cui al precedente comma avranno valore solo per dette parti od elementi, ferma restando la disciplina prevista dal Regolamento Urbanistico per le parti dell'immobile non soggette a vincolo diretto.

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

### **Art. 33 - Analisi storico-critico-stilistica** (1a)

Gli interventi su edifici assoggettati al Restauro come massimo intervento ammissibile e gli interventi in deroga se ammessi dal R.U., debbono essere corredati ai sensi di quanto disposto dall'art. 138 della L.R. 65/2014, da una analisi storico-critica stilistica dell'intero edificio.

I contenuti di detta analisi dovranno essere i seguenti:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora

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

#### **Art. 34 - Interventi su logge, portici e pilotis (1) (1a)**

##### PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE O L'AMPLIAMENTO DI LOGGE E PORTICI

La realizzazione o l'ampliamento di logge o portici, ove consentita dal Regolamento Urbanistico, è ammessa entro il limite del 10% della superficie coperta dell'unità immobiliare esistente. In caso di ampliamento saranno detratte dalla superficie coperta realizzabile le superfici coperte relative alle logge o portici esistenti.

##### PRESCRIZIONI PER LA CHIUSURA DI LOGGE E PORTICI E PILOTIS

Gli interventi di chiusura di logge portici e pilotis, quando ammessi dal Regolamento Urbanistico vigente, risultano fattibili ed autorizzabili per i fabbricati costruiti e resi abitabili con permessi rilasciati prima del 30.7.2001, data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico; essi non potranno comportare modifiche o ampliamenti non coerenti con i caratteri architettonici originari dell'edificio o pregiudizievoli per l'igiene dei locali retrostanti e dei valori formali dell'edificio nel suo insieme. Sono ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, finanche a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.

In alternativa sono ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e che l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, si inserisca coerentemente nel contesto e non arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici e tipologici dell'immobile.

Dovrà essere comunque sempre garantita la reversibilità dell'intervento e pertanto la posa in opera degli infissi non dovrà comportare alterazioni alle strutture.

I materiali da impiegare per la realizzazione degli infissi potranno essere esclusivamente il legno verniciato o naturale ed il metallo verniciato, e non potranno essere cromaticamente in contrasto con i colori dell'edificio; i vetri non potranno essere di tipo specchiante o colorati. La tipologia dell'infisso non potrà prevedere di norma l'apertura dello stesso verso l'esterno; lo stesso dovrà essere posizionato a filo interno della muratura e comunque in posizione retrostante elementi architettonici di pregio (colonne, pilastri e pilastrini), in modo da salvaguardarne la lettura. Non è in nessun caso ammesso il frazionamento del vano loggia chiuso che dovrà rimanere unitario.

La chiusura delle logge o dei portici negli edifici classificati dal vigente Regolamento Urbanistico di classe I, II, III.1 o comunque di particolare valore architettonico non potrà comportare alterazione alla tipologia del vano e dovrà garantire la lettura degli elementi architettonici di pregio (strutture a sostegno delle coperture, finiture). In nessun caso sono ammessi sistemi di oscuramento esterni all'infisso.

### **Art. 35 - Rischio idraulico**

Le prescrizioni di carattere nazionale, regionale, o derivanti da provvedimenti dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e/o Enti competenti in materia di salvaguardia idraulica (Provincia Consorzi di Bonifica) operano direttamente sugli interventi edilizi, senza necessità che le stesse siano recepite dal presente Regolamento.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comunque comportino un incremento del carico urbanistico o un aumento della esposizione a rischio idraulico di persone e cose potranno essere realizzati purché in condizione di sicurezza idraulica ed in modo che non trasferiscano le condizioni di rischio in altre aree.

Si precisa che agli effetti del presente Regolamento si intendono per condizioni di sicurezza idraulica quelle verificate ed esenti da problematiche per eventi con tempo di ritorno T200 anni.

Le prescrizioni ed i vincoli si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dagli artt. 36 e 37 del D.P.R. 380/01 e art. 140 L.R. 1/05; dette prescrizioni e vincoli non si applicano invece alle istanze di condono edilizio ai sensi del Capo IV della L. 47/85 e della L. 724/94, salvo che le stesse non determinino un vincolo di inedificabilità assoluta, nel qual caso diviene applicabile l'art. 33 della L. 47/85

### **Art. 36 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale (1a)**

Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo di cui agli artt. 16 e 17 del D.P.G.R. n. 2/r del 9.2.2007 e delle norme del R.U.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile deve essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui sopra possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperimento;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, ove sia necessario o opportuno realizzare superfici a parcheggio impermeabili ai fini di evitare la percolazione in falda degli olii dispersi dalle autovetture, sarà possibile verificare il rispetto dei parametri relativi alla superficie drenante mediante sistemi di subirrigazione che, pur in presenza di manti superficiali impermeabili, garantiscano, attraverso un adeguato sistema di raccolta e depurazione delle acque pluviali, una reirrigazione diffusa del substrato in misura non inferiore a quella richiesta dal D.P.G.R. n. 2/r del 9.2.2007.

### **Art. 36 bis – Opere interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia (3a)**

Ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014 sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi e i manufatti non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio, per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità o in ragione della temporaneità di installazione, ed in particolare:

a) gli elementi di arredo o di delimitazione di giardini e spazi pertinenziali di edifici esistenti, quali:

- 1) pergolati, aventi struttura leggera, semplicemente appoggiati o infissi al suolo senza opere murarie o cordoli, anche eventualmente appoggiati a manufatti esistenti, costituenti il supporto di vegetazione rampicante o di altri elementi aventi esclusiva funzione ombreggiante, comunque non suscettibili di offrire riparo dalle precipitazioni atmosferiche;
- 2) singolo gazebo da giardino, con struttura leggera in legno o metallo contraddistinto da facile amovibilità e reversibilità, privo di chiusure laterali e coperto senza materiali rigidi e durevoli, nonché privo di pavimentazioni continue o altre opere murarie, destinato a uso stagionale e atto a ombreggiare spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, avente superficie massima pari a 10 mq;
- 3) arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, sculture e installazioni ornamentali in genere, fioriere, voliere e simili;
- 4) pavimentazioni esterne costituite da elementi accostati e semplicemente appoggiati sul terreno, prive di giunti stuccati o cementati;
- 6) singolo manufatto con funzioni accessorie non destinato alla permanenza di persone, quale ricovero per animali domestici o da cortile, ripostiglio per attrezzi, ricovero per biciclette, copertura di pozzo o simile, purché realizzato in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiato o infisso al suolo, avente altezza interna massima di m 2,20 e superficie interna non superiore a 5,00mq;
- 7) recinzioni realizzate in rete e pali in legno semplicemente infissi al suolo senza opere murarie e staccionate in legno semplicemente infisse al suolo, aventi altezza non superiore a m 1,50;
- 8) elementi amovibili volti a limitare o regolare l'accessibilità carrabile a spazi di proprietà privata, quali sbarre, paracarri, fioriere, separatori, dissuasori e simili.

b) le installazioni temporanee o stagionali, purché autorizzate secondo le pertinenti procedure previste dai regolamenti comunali, quali:

- 1) le installazioni stagionali, destinate ad essere integralmente rimosse entro un termine non superiore a novanta giorni consecutivi, poste a corredo di attività economiche quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali, turistico-ricettive, sportive o del tempo libero, costituite da elementi facilmente amovibili e reversibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o strutture stabilmente ancorate al suolo, prive di tamponamenti esterni continui e di coperture realizzate con materiali rigidi e durevoli, nonché rispondenti alle caratteristiche stabilite dall'allegato "E" al presente regolamento;
- 2) l'occupazione temporanea di suolo privato, pubblico, o di uso pubblico, con strutture mobili, chioschi e simili, con durata non superiore a novanta giorni consecutivi, nei casi e alle condizioni previste dall'allegato "A" al presente regolamento;
- 3) le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a novanta giorni consecutivi, nei casi e alle condizioni previste dall'allegato "A" al presente regolamento;
- 4) le strutture temporanee per manifestazioni, concerti, spettacoli viaggianti, eventi sportivi, fiere, sagre e simili, purché mantenute per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a novanta giorni consecutivi, comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio delle strutture, nei casi e alle condizioni previste dall'allegato "A" al presente regolamento;
- 5) le strutture temporanee di supporto a prospezioni geognostiche o al monitoraggio ambientale, non soggette a titolo abilitativo né a obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali.
- 6) l'occupazione temporanea di suolo, anche pubblico o di uso pubblico, di durata non superiore a novanta giorni, con strutture per il rimessaggio delle imbarcazioni e per attrezzature sportive quali strutture in plastica per piscina, semplicemente appoggiate al suolo, la cui installazione deve

essere preventivamente comunicata al Servizio Edilizia;

c) le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni, quali:

1) l'installazione di impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, ivi comprese le eventuali paratie di protezione in struttura leggera ed escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione, nel rispetto delle norme di tutela degli edifici storici stabilite dal Regolamento Urbanistico e dal vigente regolamento;

2) le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, escluse le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione, nel rispetto delle norme di tutela degli edifici storici stabilite dal Regolamento Urbanistico e dal vigente regolamento;

d) gli elementi segnaletici e pubblicitari, quali:

1) le insegne di esercizio di attività commerciali, artigianali e industriali, turistico-ricettive, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e simili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione, nei casi e alle condizioni previste dall'allegato "E" al presente regolamento;

2) i cartelloni pubblicitari, i segnali e cartelli indicatori di attività private, nonché gli altri mezzi pubblicitari consimili, escluse le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia, nonché le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione, nei casi e alle condizioni previste dall'allegato "E" al presente regolamento;

e) ulteriori opere, interventi o manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali:

1) l'installazione di serramenti esterni, quali persiane, inferriate, serrande e simili, nel rispetto delle norme di tutela degli edifici storici stabilite dal Regolamento Urbanistico e dal vigente regolamento;

2) le tende da sole retrattili o scorrevoli collocate sulle facciate degli edifici nel rispetto delle norme di tutela degli edifici storici, stabilite dal Regolamento Urbanistico e dal vigente regolamento;

3) le coperture retrattili a servizio delle attività artigianali industriali, mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;

4) i pozzi per approvvigionamento idrico autonomo, limitatamente alle opere di perforazione del terreno e di captazione da falda, escluse le eventuali opere in muratura in soprasuolo, fermo restando il rispetto della normativa di settore;

5) le opere funerarie collocate all'interno delle aree cimiteriali, quali lapidi, cippi, elementi scultorei, monumenti funebri;

6) l'installazione di espositori, bacheche, supporti informativi e simili, nonché di apparecchi per servizi bancomat o per vendita automatizzata, nei casi e alle condizioni previste dall'allegato "E" al presente regolamento;

7) le serre temporanee e le serre con copertura stagionale con altezza inferiore a un metro, non soggette a titolo abilitativo, né ad obbligo di comunicazione allo sportello unico ai sensi delle norme statali o regionali;

8) ogni altra opera, intervento o manufatto, equiparabili per entità e caratteristiche obiettive alle fattispecie elencate nel presente comma.

Le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia non rilevano ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle distanze minime previste dal regolamento urbanistico e dal presente regolamento. È comunque prescritto:

a) il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 per gli interventi da realizzarsi in aree soggette a tutela paesaggistica o relative a beni riconosciuti di interesse culturale;

b) il previo conseguimento degli eventuali nulla-osta o atti di assenso comunque denominati, eventualmente prescritti da discipline di settore per la realizzazione o l'installazione delle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo;

c) il rispetto delle eventuali limitazioni e prescrizioni contenute nelle norme regolamentari comunali riferite alle opere, interventi e manufatti di cui al presente articolo.

### **Art. 37 - Sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici** (1) (1a)

Nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti o di progetto, ferme restando le limitazioni eventualmente previste per le singole zone dal R.U. e comunque nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia nonché delle disposizioni del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs 42/2004, sono ordinariamente consentiti i seguenti interventi finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile:

- a) la realizzazione di recinzioni, passi carrabili e simili
- b) la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, di piazzali, di aree di sosta e parcheggio;
- c) le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- d) le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

La loro realizzazione, fatto salvo l'ottenimento degli eventuali autorizzazioni e nulla osta necessari è soggetta, in base alla natura ed entità dell'opera a Permesso di Costruire, Segnalazione Certificata di Inizio Attività o Comunicazione dell'inizio dei lavori.

### **Art. 38 - Edifici crollati o resi inagibili da eventi calamitosi** (1a)

Gli eventuali interventi finalizzati alla ricostruzione di edifici crollati o resi inagibili a seguito di eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore sono sempre ammissibili in qualsiasi zona del territorio comunale.

Qualora la richiesta di Permesso di Costruire ovvero la SCIA preveda una ricostruzione sostanzialmente fedele e venga presentata entro 10 anni dall'evento calamitoso si procede per intervento edilizio diretto ed il permesso di costruire viene rilasciato a titolo gratuito.

Decorso tale termine e comunque non oltre 20 anni dall'evento calamitoso, oppure nel caso in cui non sia possibile una ricostruzione sostanzialmente fedele, l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero e l'eventuale permesso di costruire viene rilasciato a titolo oneroso.

### **Art. 39 - Tutela del verde e delle alberature** (1) (1a)

La tutela del verde e delle alberature è espressamente assicurata dal Regolamento per la tutela della risorsa verde, allegato al presente regolamento quale allegato F. Tale allegato resta in vigore sino all'approvazione dello specifico Regolamento Comunale in materia.

I progetti relativi ad interventi edilizi od urbanistici dovranno espressamente dare atto della esistenza o meno di alberature, precisandone eventualmente specie e dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto, che deve essere elaborato in funzione della conservazione delle alberature preesistenti limitandone l'abbattimento ai casi indispensabili ed a condizione che le eventuali piante abbattute siano sostituite con essenze adulte della stessa specie o similari.

### **Art. 39bis – Infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici** (3a)

Ai sensi dell'art. 4 co. 1-ter del DPR 380/01 in tutti gli edifici di nuova costruzione, così come definiti dal medesimo DPR 380/01, ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile lorda superiore a mq. 500, nonché i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, è obbligatoria l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no. Tale disposizione non si applica agli immobili di proprietà delle amministrazioni pubbliche.

### **Art. 40 - Tolleranze di costruzione** (1) (1a)

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, il mancato rispetto di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta delle singole unità immobiliari se contenuto entro il limite del 2% per singola unità immobiliare delle misure previste nel titolo abilitativo, non costituisce violazione edilizia ed è da considerarsi quale tolleranza costruttiva ammissibile.

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.

Per le altezze interne dei singoli vani la tolleranza costruttiva ammissibile è stabilita nel limite di  $\pm$  cm. 2 delle misure previste nel progetto, anche ai fini della verifica del rispetto delle norme di carattere igienico-sanitario.



## CAP. VIII – DISTANZE DAI CONFINI E DAI FABBRICATI

### Art. 41 - Distanze minime tra edifici

Le distanze tra gli edifici sono fissate dall'art. 9, del D.M. 1444/68, fatte salve, le eventuali maggiori distanze prescritte dalle norme in materia di costruzioni in zona sismica; quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal R. U. e dal presente Regolamento Edilizio.

Possono essere ammesse distanze inferiori, a quelle indicate, fra edifici o gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo e siano specificatamente indicate nelle norme del piano stesso.

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, pensiline, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio; tali elementi sporgenti peraltro non potranno essere posti ad una distanza dai confini e dai fabbricati inferiore ai minimi previsti dal Codice Civile.

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

Non costituiscono invece pareti finestrate :

- a) le pareti prive di aperture
- b) le pareti che presentino solo finestre a servizio di vani scala per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta o finestre lucifere.

La distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate si ritiene rispettata quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante; ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

Non sono da considerare, al fine della valutazione delle distanze tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni e i manufatti comunque legittimati di altezza non superiore a 2,50 m destinati ad usi accessori purchè sprovvisti di finestre.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, e gli interventi di ristrutturazione edilizia debbono rispettare le distanze previste per la nuova edificazione; per gli interventi di ristrutturazione edilizia tale obbligo è limitato alle porzioni che modificano la sagoma dell'edificio originario.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al punto precedente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico; artistico o ambientale; resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso per le nuove costruzioni, quando le preesistenti sono superiori.

### Art. 42 - Dimensionamento dei cortili

Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, e sostituzione edilizia i cortili dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non deve essere inferiore a ml. 10,00, fermo restando che deve essere assicurata la distanza minima di mt. 5 tra pareti comunque contrapposte anche se non finestrate.

b) la distanza minima di cui alla precedente lettera "a" può essere ridotta a ml. 8,00 quando sia la parete finestrata che quella opposta presentino altezza non superiore a ml. 10,00 ed il cortile sia previsto da un progetto unitario che riguardi l'edificio nella sua interezza, fermo restando che deve essere assicurata la distanza minima di mt. 4 tra pareti contrapposte, anche se non finestrate; tale riduzione non si applica pertanto nel caso di cortili che vengano a formarsi nel tempo per successive edificazioni contigue o contrapposte

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli di ristrutturazione urbanistica e della sostituzione edilizia, la realizzazione o la modifica di cortili è soggetta alle seguenti prescrizioni :

a) la distanza tra una parete finestrata e quella opposta non dovrà essere inferiore alla più bassa tra le due pareti, con un minimo assoluto di ml. 6,00, fermo restando che deve essere assicurata la distanza minima di mt. 3 tra pareti comunque contrapposte

b) nel caso di cortili di forma irregolare le norme di cui ai commi precedenti si applicano limitatamente ai tratti di pareti da considerarsi finestrate.

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 gli interventi sui locali che prospettano sul cortile irregolare saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

Quando il cortile abbia andamento verticale irregolare con incremento dell'area progredendo dal basso verso l'alto, le prescrizioni di cui al presente articolo vanno verificate in corrispondenza di ogni variazione di sezione;

Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità; l'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni :

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

b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;

c) vi sia una distanza, misurata in verticale ed in orizzontale non inferiore a ml. 2 tra la bocca di espulsione e le altre finestre in parete.

d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

la distanza tra due pareti, anche quando le medesime non siano da considerarsi ai fini delle distanze minime di cui al presente articolo, dovrà in ogni caso essere conforme alle prescrizioni in materia di cortili, chiostrine e cavedi.

#### **Art. 43 - Distanze minime dai confini (1a)**

Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata della sagoma del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio.

Logge e portici, se posti a distanza dai confini inferiore ai minimi previsti dal presente regolamento debbono avere il lato prospiciente il confine libero da murature.

L'obbligo di rispettare distanze minime dai confini superiori a quelle dettate dal Codice civile deriva dalla necessità di garantire il rispetto delle norme di carattere igienico - sanitarie in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari

confinanti.

La distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici.

La costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta può essere ammessa in caso di esplicito accordo convenzionale tra i proprietari confinanti, trascritto presso la competente Conservatoria con il quale il proprietario confinante si impegni alla istituzione di una servitù che lo obblighi ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici.

Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici.

Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);

#### **Art. 44 - Distanze minime dalle strade** (1a)

Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente della sagoma del fabbricato e la linea che delimita il confine della strada.

I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dal Regolamento Urbanistico.

Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del Reg. Urb., la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).

Se il Regolamento Urbanistico prevede la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni di R.U.

#### **Art. 44bis Deroghe distanze minime e alle altezze massime degli edifici** (3)

E' fatto salvo quanto stabilito all'art. 184 punto C.

## CAPITOLO IX : ESECUZIONE DEI LAVORI

### **Art. 45 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi** (1) (1a)

Il titolare di Permesso di costruire deve dare comunicazione scritta al Comune ed agli organi competenti dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. La comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori, dell'Impresa esecutrice unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni della stessa presso l'INPS, l'INAIL e la Cassa edile e dell'eventuale soggetto certificatore incaricato di predisporre l'Attestazione di Certificazione Energetica. Qualunque successiva variazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere tempestivamente comunicata al Comune comunque entro 15 giorni dall'avvenuto subentro.

Nel caso di S.C.I.A. l'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della stessa. La presentazione della SCIA è accompagnata dall'indicazione del direttore lavori e dell'impresa a cui sono affidati i lavori unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni della stessa presso l'INPS, l'INAIL e la Cassa edile e dell'eventuale soggetto certificatore incaricato di predisporre l'Attestazione di Certificazione Energetica.

Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :

- a) le opere in corso di realizzazione;
- b) la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- c) il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- d) il nominativo del progettista;
- e) il nominativo del direttore dei lavori;
- f) il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- g) il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- h) il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- i) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- j) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
- k) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 9.4.2008 nr.81, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 81/08.

Gli obblighi di cui ai precedenti commi sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di Permesso di costruire e sono soggette al deposito di S.C.I.A.

Il titolare dell'atto abilitante all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica è tenuto, a seguito di prescrizione inserita nel permesso di costruire, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

### **Art. 46 - Richiesta di punti fissi di allineamento e quote** (1) (2a)

*Articolo abrogato.*

### **Art. 47 - Prescrizioni per il cantiere** (1)

Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di pre-

venzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, L'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 9.4.2008 nr. 81 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento di cui all'artt. 100 dello stesso D.Lgs. 81/08.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Dovrà inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse) nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

#### **Art. 48 - Documenti da conservare presso il cantiere** (1) (1a)

Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:

- a) permesso di costruire, S.C.I.A. o comunicazione di inizio lavori e relativi elaborati di progetto;
- b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
- d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;
- e) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 9.4.2008 nr. 81, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita presso il cantiere, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 99 dello stesso D.Lgs. 81/08.

#### **Art. 49 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico dovrà essere richiesta ed ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.

#### **Art. 50 - Comunicazione di ultimazione lavori** (1) (1a)

L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del permesso di costruire o della SCIA, contestualmente alla presentazione della certificazione di cui all'art. 149 c.1 della L.R. 65/2014, con la quale il professionista abilitato assevera la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. Alla stessa dovranno inoltre essere allegati copia dell'avvenuta presentazione degli atti di aggiornamento catastale all'Agenzia del Territorio,

se dovuti. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di una nuova SCIA o dal rilascio di un nuovo permesso di costruire.

Quando, per inerzia del titolare del Permesso di costruire e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 195 della L.R. 65/2014 e dall'art. 29 del D.P.R. 380/01.

## CAPITOLO X : ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

### **Art. 51 - Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche** (1a)

Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone diversamente abili.

Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo a servizio delle unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone diversamente abili. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

La realizzazione degli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati comportanti la realizzazione di ascensori esterni, aumento dei volumi esistenti o comunque qualsiasi modifica di sagoma in deroga alle norme del Regolamento Urbanistico, è sempre soggetta alla presentazione di certificazione ai sensi della L. 104/1992 nell'ambito del procedimento di formazione del pertinente titolo edilizio.

### **Art. 52 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche** (1a)

Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :

- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. n. 503 del 24.07.1996 e successive modifiche ed integrazioni
- b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
- c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 n.49 e Deliberazione C.R. 03.11.1993 n. 417:
- d) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 nr. 47 e le norme tecniche che saranno emanate dal Consiglio Regionale secondo quanto previsto dall'art. 13 della Legge.
- e) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 n. 104;
- f) D.P.R. 380/2001 Parte seconda, Capo terzo.

I requisiti di accessibilità degli edifici e spazi pubblici e privati, nei casi in cui debbano essere garantiti ai sensi della normativa nazionale in materia (L. 13/89 e relativo regolamento attuativo, D.M. 236/89), dovranno essere verificati alla luce delle norme tecniche dell'art. 16 del D.P.G.R. 41/R/2009.

Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali sopra richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione.

### **Art. 53 - Interventi soggetti**

Le norme indicate al precedente art. 52 (casi applicabilità norme per eliminazione barriere architettoniche) trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di

ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano :

- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente a persone diversamente abili;
- b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

#### **Art. 54 - Documentazione ed elaborati tecnici**

Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità o adattabilità dei locali.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

#### **Art. 55 - Soluzioni tecniche alternative**

Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di accompagnamento.

Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

#### **Art. 56 - Dichiarazione di conformità (1) (1a)**

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 c. 4 della L. 13/89 e art. 77 comma 4 DPR 380.

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

La dichiarazione di conformità può essere formulata anche all'interno della certificazione di conformità delle opere al progetto, di cui all'art. 149 c. 1 della L.R. 65/2014.

#### **Art. 57 - Prescrizioni e deroghe (1) (1a)**

Limitatamente allo specifico intervento progettato, le S.C.I.A. e le Comunicazioni di inizio attività sono



irricevibili ed i Permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico notificati ai sensi dell'art.15 del D.Lgs. 42/04, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 c. 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente; analoga possibilità è ammessa per gli edifici notificati ai sensi dell'art 136 lettere a), b) e c) del D Lgs. 42/04.

Le prescrizioni delle norme di cui al presente capitolo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonchè per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 c. 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse in sede di rilascio del permesso di costruire, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento.

## CAPITOLO XI : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI

### **Art. 58 - Certificazione di abitabilità o agibilità** (1) (1a)

Per il combinato disposto dall'art. 24 del D.P.R. 380/01 e dell'art. 149 della L.R. 65/2014, la certificazione di abitabilità o di agibilità è necessaria:

- 1) per le nuove costruzioni;
- 2) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- 3) per gli interventi di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
- 4) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento, che riguardino parti strutturali degli edifici;
- 5) per gli interventi di restauro o di ristrutturazione edilizia che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso;
- 6) per ogni altro intervento che incida sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari.

La certificazione di abitabilità o agibilità è attestata da un professionista abilitato, su incarico del proprietario dell'immobile o del titolare della permesso di costruire o della SCIA.

Il certificato di agibilità può essere richiesto anche per singoli edifici o singole porzioni della costruzione, ovvero per singole unità immobiliari, secondo quanto disposto dall'art. 150 della L.R. 65/2014.

### **Art. 59 - Redazione e deposito del certificato di abitabilità o agibilità** (1a)

Il certificato di abitabilità o agibilità deve essere redatto nel rispetto della procedura di cui all'art. 149 della L.R. 65/2014, sull'apposito modello predisposto dal Comune; la certificazione deve essere corredata della documentazione obbligatoria di cui al successivo art. 63 e della attestazione dell'avvenuto versamento dei diritti dovuti.

La certificazione deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.

### **Art. 60 - Documentazione obbligatoria** (1) (1a)

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

- a) dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato, ed alle norme igienico- sanitarie;
- b) collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso la struttura regionale competente oppure certificato di idoneità statica a firma di tecnico abilitato per interventi non soggetti a collaudo statico (fabbricati esistenti interventi oggetto di condono edilizio) ;
- c) relazione finale del Direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile, nei casi in cui non occorra il collaudo ;
- d) copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dalla struttura regionale competente nel caso in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte della struttura regionale stessa;
- e) dichiarazione dell'impresa esecutrice e del direttore lavori, attestante l'osservanza delle disposizioni della L. 10/91 e relativi regolamenti di attuazione, in materia di contenimento dei consumi energetici; e la rispondenza al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ; nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici;

- f) Copia del progetto relativo alla prevenzione incendi approvato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dalla legge;
- g) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti dalla legge ovvero copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità delle imprese installatrici degli impianti installati ai sensi del D.M. 37/2008; qualora non vi sia obbligatorietà al deposito della dichiarazione di conformità deve essere allegata una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà al deposito degli atti di conformità degli impianti.
- h) elaborato tecnico di copertura con i contenuti di cui all'art. 5 del D.P.G.R. 18 dicembre 2013 n.75/R
- i) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale;
- j) dichiarazione redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- k) copia del fascicolo di cui all'art.91 comma lett. b del D.Lgs. 81/08 (ove ne sia prevista la formazione);
- l) copia dell'Attestato di Certificazione Energetica dell'edifici nei casi previsti dall'art. 23bis della L.R. 39/2005 e artt. 3 e 4 del regolamento D.P.G.R. 25 febbraio 2010 2005 n.17/R.

La documentazione di cui al comma precedente, deve essere presentata in originale o copia conforme.

#### **Art. 61 - Salubrità delle costruzioni**

Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente Regolamento.

#### **Art. 62 - Procedura per l'istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità (1a)**

Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede alla verifica della completezza formale delle attestazioni presentate.

Qualora l'attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente regolamento il responsabile del procedimento provvede a richiedere all'interessato le integrazioni necessarie entro il termine di 30 giorni, sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità e la decorrenza dei termini di cui all'art. 149 c.4 della L.R.65/2014.

I termini interrotti dalla richiesta di integrazioni di cui al comma precedente iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.

I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una sola volta e, per quanto riguarda la documentazione presentata, esclusivamente nei casi in cui la stessa debba essere integrata con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità del Comune.

#### **Art. 63 - Controlli e verifiche dell'attestazione di abitabilità o agibilità (1a)**

Ai sensi dell'art. 149 della L.R. 65/2014 l'ufficio provvede ad inviare periodicamente all'azienda USL competente l'elenco delle attestazioni di abitabilità o agibilità formalmente complete.

Le ispezioni di cui all'art. 149, c. 4, della L.R. 65/2014 sono eseguite dal personale dell'azienda USL competente entro i termini stabiliti dal medesimo art. 149.

#### **Art. 64 - Certificazione per gli immobili di vecchia costruzione**

Per gli edifici, o loro parti, di costruzione antecedente al 27 Luglio 1934 (entrata in vigore del TULS),

la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti :

- a) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
- b) il possesso dei requisiti di salubrità previsti dalle vigenti leggi e dal presente regolamento;
- c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, il rispetto della normativa in di abbattimento delle barriere architettoniche
- d) il rispetto della normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e il rispetto della normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
- e) la regolare iscrizione in catasto del bene;

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

#### **Art. 65 - Domande per immobili oggetto di condono edilizio (1a)**

Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità può essere presentato a seguito del rilascio Titolo edilizio in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85, e dalla Circolare Ministeriale 30/07/1985, nr. 3357/25, punto 9.

La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere verificata attraverso le procedure di cui all'art. 149 della L.R. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 35 della L. 47/85 l'attestazione di abitabilità o agibilità può derogare ai requisiti fissati da norme regolamentari, purché sia assicurato il rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria, previo parere favorevole della azienda USL competente per territorio; rimane fermo l'obbligo che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni.

#### **Art. 66 - Edifici inagibili e inabitabili**

Un edificio è da ritenersi inagibile o inabitabile quando non esistano o vengano meno le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati previste dall'art. 24 del D.P.R. 380/01.

## CAPITOLO XII: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI

### **Art. 67 - Ambito di applicazione**

Le prescrizioni generali di cui al presente Titolo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.

Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.

Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

### **Art. 68 - Salubrità del terreno**

E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia.

### **Art. 69 - Materiali da costruzione**

In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone o per l'ambiente.

Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali sani secondo le norme Uni Bioedilizia e comunque di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita; l'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

### **Art. 70 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.

Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

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

### **Art. 71 - Riscaldamento degli edifici (1)**

Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati di impianto di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di confort abitativo.

Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali contestualmente al deposito del titolo abilitativo. Si formulano inoltre i seguenti suggerimenti:

#### SISTEMI DI PRODUZIONE CALORE AD ALTO RENDIMENTO

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli in cui è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento o del solo generatore di calore, è suggerito l'impiego di sistemi di produzione di

calore ad alto rendimento.

#### REGOLAZIONE LOCALE DELLA TEMPERATURA DELL'ARIA

L'impianto di riscaldamento deve essere dotato di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, ecc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati o nelle singole zone aventi caratteristiche di uso e di esposizione uniformi.

#### SISTEMI A BASSA TEMPERATURA

E' suggerito l'utilizzo di sistemi a bassa temperatura (pannelli radianti integrati nei pavimenti, nelle pareti o nelle solette dei locali da climatizzare).

#### CONTABILIZZAZIONE ENERGETICA

gli impianti di riscaldamento con produzione centralizzata del calore devono essere dotati di sistemi di contabilizzazione individuale, che consentano una regolazione autonoma indipendente e una contabilizzazione individuale dei consumi di energia termica.

### **Art. 72 - Camini e canne fumarie**

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

In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni di cui all'art. 5 c. 9 del D.P.R. 412/93.

Dette prescrizioni non si applicano nel caso di :

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

#### IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE LIQUIDO O SOLIDO

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile liquido o solido devono essere realizzate (per quanto attiene sezioni, altezze, distanze da edifici vicini ed ogni altro aspetto costruttivo) in conformità alle prescrizioni di cui alle norme UNI-CIG 7129.

#### IMPIANTI ALIMENTATI A COMBUSTIBILE GASSOSO

Le canne fumarie ed i camini di impianti termici alimentati a combustibile gassoso devono essere realizzate in conformità alle Norme UNI-CIG 7129/92. In particolare per quanto attiene l'altezza del camino/canna fumaria rispetto alla quota di sbocco sulla copertura, si applicano le disposizioni di cui al punto 4.3.3 delle citate norme UNI-CIG 7129.

La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini.

A tal fine il cono di deflusso si determina come segue :

- il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
- in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
- in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.

Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni di cui alle norme UNI-CIG 7129.

#### ALTRI CONDOTTI DI EVACUAZIONE

I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione

forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), dovranno anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio.

APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

### **Art. 73 - Apparecchi a fiamma libera**

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

### **Art. 74- Disposizioni per il contenimento energetico degli edifici (4)**

Per la progettazione e realizzazione degli edifici di nuova costruzione , delle opere di ristrutturazione degli edifici e degli impianti esistenti è necessario osservare le norme di progettazione e presentare la relazione di cui alla L.10/91, al D.P.R.412/93 e s.m.i. e di cui al D.lgs.192/05 come integrato dal D.Lgs 311/06.

Il progetto deve riguardare:

- isolamento termico
- impianti
- potenza termica energia
- rendimenti
- termoregolazione e contabilizzazione

Il progetto, redatto da tecnico dotato dei requisiti tecnico professionali richiesti, deve essere depositato contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo.

La mancata presentazione della suddetta documentazione comporterà la sospensione dei lavori sino al compimento di tale adempimento, oltre alle sanzioni previste dalla normativa in vigore.

Al fine di garantire lo sviluppo delle fonti rinnovabili, il risparmio energetico e il corretto impiego dell'energia devono inoltre essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 184.

### **Art. 75 - Isolamento acustico degli edifici (1)**

Gli edifici di nuova costruzione od oggetto di completa ristrutturazione, devono rispettare le prescrizioni della Legge 26.10.1995 nr. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione (con particolare riferimento al D.P.C.M. 5.12.1997) nonché le norme comunali (piano acustico approvato con D.C.C. n.113 del 23.12.2004) vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività .

Per gli edifici adibiti a civile abitazione, ai fini dell'esercizio dell'attività edilizia ovvero del rilascio del permesso di costruire, quando prevista dalle norme, la relazione acustica è sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento.

### **Art. 76 - Energia elettrica (1)**

Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate.

Per edifici di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione rilevante deve comunque essere garantita una produzione energetica mediante fonti rinnovabili in conformità a quanto previsto all'art. 184.

### **Art. 77 – Installazione di Impianti all'interno degli edifici (4) (1a)**

In tutti casi in cui un impianto sia soggetto a nuova realizzazione, trasformazione, ampliamento, e che per potenzialità, tipologia o dimensioni, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti uffici comunali:

- per interventi soggetti a SCIA o a comunicazione di inizio dei lavori, contestualmente alla presentazione della SCIA o della comunicazione;
- per interventi soggetti a permesso di costruire, prima del rilascio del permesso stesso.

Sia nel caso 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 dagli elaborati e documenti di cui al D.M. 22.01.2008 n.37

#### **Art. 78 - Prevenzione incendi (1) (1a)**

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

Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto all'esame preventivo da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, deve essere acquisito il relativo parere favorevole ai sensi del D.P.R. 151/2011.

Il conseguimento di detto parere costituisce condizione per il rilascio della Permesso di costruire o per la presentazione della SCIA nei casi espressamente previsti dalla legge.

#### **Art. 79 - Centrali termiche**

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

#### **Art. 80 - Rifornimento idrico**

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.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

È obbligatoria l'installazione di contatori individuali di acqua potabile (uno per unità immobiliare), così da poter garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile, sostenuti dall'immobile, vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è suggerita l'adozione di dispositivi per la



regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici, in base alle esigenze specifiche. Le cassette devono essere dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta la regolazione dello scarico di almeno due diversi volumi di acqua.

Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dell'impianto idrico-sanitario.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, quando tecnicamente possibile è obbligatorio, nelle nuove costruzioni, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi; a tal fine le coperture dei tetti devono essere munite di canali di gronda, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

Gli edifici di nuova costruzione, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle acque meteoriche; la cisterna deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato collegato ad un sistema di smaltimento per l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

#### **Art. 81- Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.**

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.

Requisiti dei parapetti e delle finestre

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

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

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

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

REQUISITI DEGLI SPAZI COMUNI DI COLLEGAMENTO

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

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

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

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

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

#### ALTRI REQUISITI

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

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

Per quanto non specificatamente previsto nel presente Regolamento si applicano le disposizioni previste dall'art. 82 della L.R. 1/05 e dal relativo regolamento di attuazione (DPGR n. 62/R del 23.11.05).

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

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

#### APPLICABILITÀ AGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

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

### **Art. 82 - Impianti igienici**

I locali destinati a servizi igienici debbono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento a seconda del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.

Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina o dagli spazi di cottura nonchè dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In tali casi l'accesso deve avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.

Il pavimento dei servizi igienici e le pareti fino ad una altezza di ml. 2,00 devono essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile

Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei. E' ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni moleste.

La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento

progettato.

### **Art. 83 - Scale (1)**

Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari.

Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.

Le unità immobiliari di edifici per abitazione con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per gli alloggi duplex, devono avere almeno un accesso da una scala del tipo chiuso.

In tutti i tipi di intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.

Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche :

- a) larghezza non inferiore a ml. 1,20;
- b) andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagiata l'uso;
- c) gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- d) pedata non inferiore a cm. 30 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
- e) pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli di arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
- f) parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al centro della pedata) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
- g) corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore.

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

Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di aerazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.

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

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

- a) larghezza non inferiore a ml. 0,80;
- b) gradini regolari, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
- c) pedata, per almeno metà della larghezza della rampa, non inferiore a cm. 25 ed alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 60 e cm. 64;
- d) pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
- e) 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. 84 - Cortili**

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.

#### **Art. 85 – Chiostrine (1a)**

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

Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, le chiostrine dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 12,00
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, diversi da quelli elencati in precedenza la realizzazione o la modifica di chiostrine è soggetta alle seguenti prescrizioni :

- a) la superficie della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a mq. 10,50
- b) il lato minore della chiostrina non dovrà mai essere inferiore a ml. 3,00

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

#### **SPAZI SCOPERTI CLASSIFICABILI SOLO IN PARTE COME CHIOSTRINE.**

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

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

#### **APERTURA DI FINESTRE ED IMMISSIONI DI ARIA NELLE CHIOSTRINE.**

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

#### **Art. 86 - Cavedi**

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

I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o

alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali abitabili.

Qualora su cavedi esistenti già si aprano finestre di locali che comportino la presenza, anche non continuativa, di persone, l'utilizzo del cavedio per i fini di cui al comma precedente è ammesso nei limiti in cui non comporti pregiudizio per i locali che vi si affacciano.

Il piano di fondo dei cavedi, a qualsiasi quota posizionato, dovrà essere facilmente accessibile per consentire le necessarie operazioni di pulizia e manutenzione. Esso dovrà inoltre essere convenientemente impermeabilizzato, pavimentato e provvisto di apposito sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane.

## CAPITOLO XIII -DEFINIZIONI GENERALI RELATIVE AI REQUISITI DEGLI EDIFICI

### **Art. 87 – Definizione di edificio e di Complesso immobiliare (2a)**

*Articolo abrogato.*

### **Art. 88 – Definizione di unità immobiliare (1) (2a)**

*Articolo abrogato.*

### **Art. 89 – Definizione di alloggio**

Si definisce alloggio l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare le esigenze della residenza; ciascun alloggio deve essere dimensionato in modo da soddisfare le prescrizioni minime di cui Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e le prescrizioni del Regolamento Urbanistico;

Le superfici indicate all'art. 2 del D.M. sono da intendersi come superfici utili abitabili.

### **Art. 90 - Definizione di locale**

Si definisce locale la porzione di unità immobiliare o alloggio destinata ad uno specifico utilizzo, e dotata di specifica autonomia funzionale .

Per ciascun locale deve essere integralmente assicurato il rispetto del presente Regolamento, indipendentemente dal fatto che lo stesso sia delimitato o meno da pareti; l'identificazione dei vani deve comunque rispondere a criteri coerenza tipologica con la funzione prevista, e di compatibilità tra funzioni contigue.

Tra le varie porzioni di uno stesso locale non devono determinarsi passaggi di larghezza ciascuno inferiore a mt. 1.40.

I locali adibiti ai servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti , e devono contenere tutti gli apparecchi previsti dalla vigente normativa.

Non rientrano nella classificazione di locale, i volumi tecnici e gli spazi, ancorchè accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

### **Art. 91 - Definizione di Superficie utile abitabile (2a)**

*Articolo abrogato.*

### **Art. 92 - Definizione di Superficie accessoria (2a)**

*Articolo abrogato.*

### **Art. 93 – Definizione di Altezza libera di un locale (1a)**

Si definisce altezza libera di un locale l'altezza interna netta (Hin) misurata secondo quanto disposto dal presente regolamento, in conformità al D.P.G.R. 11 novembre 2013, n. 64/R.

### **Art. 94 - Definizione di Superficie aeroilluminante**

Si definisce superficie aeroilluminante di un locale la superficie finestrata apribile prospettante direttamente su spazi liberi nel rispetto di quanto stabilito dal presente Regolamento in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, misurati convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestrate, con esclusione delle sole parti non vetrate.

#### **Art. 95 - Definizione di soppalco** (1) (1a)

Si definisce soppalco la struttura orizzontale praticabile con la quale viene ricavata, all'interno di un locale principale di idonea altezza, un quantitativo aggiuntivo di superficie utile abitabile o agibile (Sua), oppure di superficie non residenziale o accessoria (Snr).

Il soppalco ha almeno un lato aperto sul locale principale nel quale è collocato e la sua realizzazione deve garantire il mantenimento di altezze non inferiori a m. 2,40 nel vano esistente e a m. 1,80 nel soppalco stesso.

La superficie del soppalco non deve superare il 60% della superficie del vano preesistente; non è consentito introdurre modifiche alle strutture portanti dell'edificio né il nuovo solaio potrà interferire con le aperture esterne esistenti.

I soppalchi che siano destinati ad uso abitativo permanente dovranno rispettare le caratteristiche prescritte per tali tipo di vani e la verifica dei requisiti di areazione ed illuminazione è operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui si affaccia.

La formazione di soppalchi è ammessa soltanto nel rispetto delle norme previste nel vigente Regolamento Urbanistico.

E' ammessa la possibilità di realizzare palchi morti con accessibilità limitata e finalizzati al mero deposito di oggetti, con altezza effettiva inferiore a m 1,80, purché il vano sottostante rispetti i requisiti igienico sanitari; in tal caso la superficie del palco morto non è computata ai fini del calcolo delle superfici utili nette e lorde così come definite dagli strumenti urbanistici.

#### **Art. 96 - Definizione di locali fuori terra, interrati e seminterrati** (2a)

*Articolo abrogato.*

#### **Art. 97 - Requisiti generali relativi all'aerazione delle unità immobiliari e dei singoli locali**

L' aerazione dei singoli locali deve essere assicurata mediante finestrate prospettanti direttamente su spazi liberi nel rispetto di quanto stabilito dal presente Regolamento in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Per il soddisfacimento dei rapporti sopradescritti non possono essere computate le finestre lucifere, se non previa istituzione di servitù coattiva nei confronti del confinante trascritta alla competente conservatoria.

Di norma le superfici apribili devono essere uniformemente distribuite su tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno;devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, che i ricambi naturali mediante installazione di appositi dispositivi, quali ad esempio gli evacuatori statici e/o ventilatori.

Per ogni unità immobiliari deve essere garantita la ventilazione trasversale mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti o su fronti ortogonali ( inclinati non meno di 45° l'uno rispetto all'altro) , anche prospettanti su cortili o su chiostrine; in luogo della ventilazione trasversale naturale possono essere previsti sistemi di immissione ed estrazione dell'aria, di tipo naturale o meccanizzato, adeguatamente illustrati , conformi alle norme UNI 10339.

#### **Art. 98 - Requisiti generali relativi alla illuminazione dei locali (1)**

L'illuminazione dei locali deve essere assicurata mediante finestre prospettanti direttamente su spazi liberi nel rispetto di quanto stabilito dal presente Regolamento in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le finestre dei locali abitabili devono essere dotate di idonei dispositivi che ne consentano l'oscuramento.

Tutte le superfici finestrate devono essere accessibili alle pulizie, anche nella parte esterna, nel rispetto della L. 81/2008 ove applicabile.

L'efficacia della illuminazione naturale è convenzionalmente ritenuta valida per una superficie di profondità pari a di 2,5 volte l'altezza dell'architrave della finestra, misurata dal pavimento, con asse coincidente con l'asse stesso della finestra;

Le porzioni degli ambienti che per loro conformazione geometrica non risultino raggiunti dalla illuminazione naturale, devono essere esplicitamente individuate nelle planimetrie di progetto ed adibite esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuativa di persone.

Parametri inferiori, rispetto ai valori sopra riportati, possono essere ammessi soltanto ove ricorrano particolari esigenze tecniche adeguatamente documentate, previo parere favorevole della Azienda Sanitaria competente per territorio

Per il soddisfacimento dei rapporti sopradescritti non possono essere computate le finestre lucifere, se non previa istituzione di servitù coattiva nei confronti del confinante trascritta alla competente conservatoria.

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

#### **Art. 99 – Definizione di alloggio inabitabile/inagibile (1a)**

Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti di cui all'art. 24 del DPR 380/01, ovvero di cui all'art. 149 della L.R. 65/2014; in tal caso, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, deve essere dichiarata, ai sensi dell'articolo 222 del R.D. 1265/34, la inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i sopracitati requisiti.

Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non siano state rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.



## CAPITOLO XIV : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI PER ABITAZIONE

### Art. 100 - Categorie dei locali di abitazione

In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.

#### LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE.

Sono locali di abitazione permanente quelli che comportino la permanenza continuativa di persone, quali:

- a. camere da letto;
- b. soggiorni e sale da pranzo;
- c. cucine abitabili;
- d. salotti, studi privati, ed altri locali a questi assimilabili;

#### LOCALI DI ABITAZIONE TEMPORANEA

Sono locali di abitazione temporanea quelli che non comportino la permanenza continuativa di persone, quali :

- a. servizi igienici;
- b. spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale;
- c. soppalchi, dispense, guardaroba, lavanderie ripostigli e simili.

#### LOCALI ACCESSORI

Sono locali accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza , che comportano presenza soltanto saltuaria ed occasionale di persone, quali:

- a. soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
- b. cantine e simili.
- c. locali condizionamento dell'aria
- d. locali per il trattamento e deposito acque idrosanitarie (escluse cisterne)
- e. deposito di rifiuti urbani
- f. locali a servizio impianti tecnologici
- g. garage e posti auto chiusi

### Art. 101 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno (1) (1a)

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

I locali seminterrati possono essere adibiti ad abitazione permanente soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni :

- a. le parti contro terra devono essere protette da scannafosso o idonea intercapedine areata ed ispezionabile;
- b. il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato , deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areato;
- c. il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito;
- d. che l'altezza media ponderale fuori terra di ogni singolo locale, sia almeno ml. 1,70 (si considerano pareti fuori terra quando confinanti con altro vano).

I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione temporanea soltanto se rispettano tutte le prescrizioni di cui alle lettere "a", "b" e "c" del comma precedente.

Possono essere presentate soluzioni diverse, ma che comunque garantiscano un'adeguata impermeabilizzazione dei vani, che dovranno ottenere il preventivo nulla osta della Azienda Sanitaria.

In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati i locali interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.

I locali interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione permanente.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica è consentito derogare a quanto prescritto nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

### **Art. 102 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione (1) (1a)**

#### LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

Ciascun locale deve essere dotato di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento; detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 per i locali sottotetto se l'illuminazione è conseguita tramite finestrate piane o semipiane (lucernari o finestre in falda).

Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di illuminazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, la stessa dovrà essere garantita da un adeguato impianto che garantisca idonei livelli di illuminazione in base alla funzione prevista .

Nel caso in cui le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di aerazione naturale diretta nella misura prescritta dal presente articolo, l'aerazione dovrà essere garantita da un adeguato impianto che provveda sia all'immissione che all'estrazione di aria.

In ogni caso deve essere assicurata illuminazione e aerazione naturali dirette in misura non inferiore alla metà dei valori prescritti per l'illuminazione e l'aerazione naturali.

Nel caso di interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle norme finali del presente regolamento edilizio.

#### LOCALI DI ABITAZIONE TEMPORANEA

L'aerazione e l'illuminazione dei locali di abitazione temporanea, deve essere garantita limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici; per detti locali l'aerazione e l'illuminazione può essere sia naturale diretta che meccanizzata.

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

Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, il locale deve essere dotato di impianto che garantisca idonei livelli di illuminazione e di aerazione in base alla funzione prevista; l'aerazione meccanica deve assicurare 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.

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.

Per gli altri locali di abitazione temporanea non è richiesta illuminazione ed aerazione naturale diretta ed è ammesso il ricorso alla sola illuminazione e ventilazione artificiale, a condizione che siano comunque garantiti idonei livelli di illuminazione e di aerazione in base alla funzione prevista.

Nel caso di interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle norme finali del presente regolamento edilizio.

#### LOCALI ACCESSORI

Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

Tali locali quando siano in posizione interrata o seminterrata, potranno avere le murature in elevazione isolate dal terreno mediante la posa in opera di idonei materiali impermeabilizzanti o la creazione dello scannafosso o idonea intercapedine areata.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri aeroilluminanti preesistenti, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurarne il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio delle deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

### **Art.103 -Altezza dei locali ad uso residenziale (1a)**

#### LOCALI DI ABITAZIONE PERMANENTE

L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione permanente non deve essere minore di ml. 2,70.

Nel caso di locali con altezza non omogenea l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,70 e, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,40; le porzioni con altezza minore di ml. 2,70 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale, salvo che nello stesso sia presente un soppalco.

Nel caso di interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle norme finali del presente regolamento edilizio.

#### LOCALI DI ABITAZIONE TEMPORANEA

L'altezza libera dei locali destinati ad abitazione temporanea non deve essere minore di ml. 2,40.

Nel caso di locali con altezza non omogenea l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,40 e l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,00; le porzioni con altezza minore di ml. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale.

Nel caso di interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle norme finali del presente regolamento edilizio.

#### LOCALI ACCESSORI

L'altezza media dei locali accessori non deve essere comunque inferiore a ml. 2,00.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio se non è possibile assicurarne il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' inoltre consentita la realizzazione di servizi igienici con altezza media inferiore a quella prescritta per le nuove costruzioni se l'unità è già dotata di un altro servizio conforme alle prescrizioni del presente Regolamento; in ogni caso l'altezza minima dell'ulteriore servizio igienico, laddove non sia tecnicamente possibile raggiungere l'altezza media di ml. 2,40, non potrà essere inferiore a ml. 2,00 e quella media non inferiore a ml. 2,20.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 104 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali** (1) (1a)

##### DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI

Per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Gli alloggi destinati ad una sola persona dovranno comunque avere superficie non inferiore a mq. 28, con una superficie destinata a soggiorno, cucina o angolo cottura, e camera da letto singola di almeno 24,5 mq. pari alla somma dei valori minimi previsti dal D.M. 5/7/1975 e dal presente regolamento; a questi si dovrà aggiungere un servizio igienico di superficie non inferiore a mq. 2,50.

Gli alloggi per due persone, che dovranno avere superficie non inferiore a mq. 38 , con una superficie destinata a soggiorno, cucina o angolo cottura, e camera da letto doppia di almeno 29,5 mq. pari alla somma dei valori minimi previsti dal D.M. 5/7/1975 e dal presente regolamento; a questi si dovrà aggiungere un servizio igienico di superficie non inferiore a mq. 2,50 .

Per la creazione di nuove unità immobiliari devono essere comunque rispettate le misure minime stabilite dal Regolamento Urbanistico vigente.

##### DIMENSIONAMENTO DEI SINGOLI VANI

Le stanze da letto debbono avere superficie non inferiore a di mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14 se per due persone.

Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14.

La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non dovrà avere superficie inferiore a mq. 9 e dovrà soddisfare integralmente i parametri fissati per i locali di abitazione permanente.

Per i vani di cui sopra, limitatamente alla superficie di riferimento, la misura planimetrica minima non dovrà essere inferiore a ml. 2,50.

E' ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purchè il collegamento

con lo stesso abbia larghezza non inferiore a mt. 1,40 e superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00; in tal caso la verifica dei parametri fissati per i locali di abitazione permanente deve essere fatta rispetto alla superficie di pavimento complessiva dei due vani .

Qualora la zona di cottura sia ricavato direttamente nella stanza di soggiorno la superficie minima della medesima dovrà essere incrementata di mq. 1,50.

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

#### SERVIZI IGIENICI

Il locale adibito a servizio igienico principale deve aprirsi su un disimpegno ed avere una larghezza di norma non inferiore a ml. 1,20, gli eventuali ulteriori servizi igienici non possono avere accesso diretto dalla cucina o dallo spazio di cottura, se non in presenza di idoneo antibagno, atto ad evitare le contaminazioni tra i due ambienti.

Nel caso che il locale cucina o lo spazio cottura non siano delimitati da pareti, si dovrà comunque dimostrare il rispetto sostanziale della norma.

La dotazione minima di impianti igienici a servizio di un alloggio è costituita da: vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e può essere suddivisa anche in più locali sempre che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici.

#### ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre la dimensione dei locali preesistenti , né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurarne il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso, per l'esercizio della deroga, è necessario, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

## **CAPITOLO XV - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI ALLA PRODUZIONE ED ALLA TRASFORMAZIONE DI BENI**

### **Art. 105 -Definizione e classificazione degli edifici destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1a)**

Si definiscono come destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni gli edifici nei quali vengono svolte le attività lavorative proprie del processo produttivo, indipendentemente dalla natura e dal numero degli addetti.

Le norme del presente capitolo sono integrate, nei casi previsti, dalle disposizioni del regolamento comunale di igiene in materia di alimenti e bevande.

### **Art. 106 - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla produzione di beni e servizi**

#### **LOCALI PRIMARI**

sono locali primari gli spazi nei quali viene esercitata la funzione primaria della azienda e quindi i locali adibiti all'attività produttiva che prevedono la presenza continuativa di personale .

#### **LOCALI DI SUPPORTO**

Sono locali di supporto gli spazi adibiti a funzioni di supporto della attività aziendale , funzioni cioè non direttamente connesse con l'attività produttiva dell'azienda ma necessarie a garantirne il buon funzionamento con riferimento sia alle esigenze della attività svolta sia alle esigenze degli addetti, quali uffici amministrativi e direzionali, sale riunioni, ambulatori aziendali e sale medicazione, refettori, sale di riposo e simili.

#### **LOCALI DI SERVIZIO**

sono ambienti di servizio i locali adibiti a funzioni di servizio di quelle indicate al punto precedente, che per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali , spazi di distribuzione e disimpegno, magazzini e archivi che non prevedono la presenza continuativa di personale, spogliatoi, servizi igienici e simili.

#### **LOCALI ACCESSORI**

Sono ambienti accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportano una presenza saltuaria ed occasionale di persone, quali soffitte e spazi sottotetto cantine, ripostigli e simili.

### **Art. 107 - Posizione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1) (1a)**

I locali primari ed i locali di supporto devono, di norma, essere fuori terra.

I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni :

- a. le parti contro terra devono essere protette da scannafosso o idonea intercapedine areata;
- b. il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- c. il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di servizio o funzioni accessorie.

Possono essere presentate soluzioni diverse, ma che comunque garantiscano un'adeguata impermeabilizzazione dei vani, che dovranno ottenere il preventivo nulla osta della Azienda Sanitaria.

I locali interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio se rispettano tutte le prescrizioni di cui alle precedente lettere "a", "b" e "c" del comma; possono altresì, previo ottenimento di specifica deroga da parte della Azienda Sanitaria competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche, e soltanto

per attività che non esponano i lavoratori a temperature o comunque a situazioni di disagio eccessive .

In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, ovvero della specifica deroga, di cui al punto precedente i locali interrati possono essere adibiti soltanto a funzioni accessorie.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica è consentito derogare a quanto prescritto nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 108 - Illuminazione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1a)**

##### LOCALI PRIMARI E DI SUPPORTO

Tutti i locali definiti come primari devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale e' inferiore a mq. 100 ;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale e' compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale e' superiore a mq. 1000.

Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole delle Azienda Sanitaria competente per territorio .

Il ricorso alla illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente, previo parere favorevole della Azienda Sanitaria competente per territorio.

##### LOCALI DI SERVIZIO

L'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale.

Nel caso di illuminazione esclusivamente naturale, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Nel caso in cui non si raggiunga tale rapporto deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto attraverso l'adozione di idonei sistemi artificiali.

##### LOCALI ACCESSORI

Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia e dalla

ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri illuminanti preesistenti, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In precedenti tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 109 - Aerazione dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni (1a)**

##### LOCALI PRIMARI E DI SUPPORTO

Tutti i locali definiti come primari devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta  
La superfici aeranti deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale e' inferiore a mq. 100;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale e' compresa tra mq. 100 e mq.1000,
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale e' superiore a mq. 1000.

Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Il ricorso alla aerazione forzata è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, o di sicurezza debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente, previo parere favorevole della delle Azienda Sanitaria competente per territorio.

L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e deumidificata

L'impianto di aerazione forzata non può ,di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

##### LOCALI DI SERVIZIO

Negli edifici di nuova costruzione l'aerazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

Nel caso di aerazione esclusivamente naturale, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Per percentuali inferiori dovrà essere previsto un sistema di aerazione artificiale .

L'aerazione artificiale deve comunque assicurare 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.

La stessa può essere realizzata 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.

#### LOCALI ACCESSORI

Per i locali accessori non è necessaria aerazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di aerazione funzionale all'uso previsto.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri areoilluminanti preesistenti, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/05, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 110 - Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni** (1a)

##### LOCALI PRIMARI E DI SUPPORTO

Gli ambienti destinati alla produzione ed alla trasformazione di beni delle aziende soggette alla disciplina di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie ivi previsti.

##### LOCALI DI SERVIZIO

L'altezza libera dei locali di servizio non deve essere minore di ml. 2,40.

Nel caso di locali con altezza non omogenea l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,40 e, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,20; le porzioni con altezza minore di ml. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale .

##### LOCALI ACCESSORI

L'altezza media dei locali accessori non deve essere comunque inferiore a mt. 2,00.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art.111 - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla produzione ed**

## **alla trasformazione di beni** (1a)

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

- lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- wc, distinti per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
- docce, distinte per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio, esclusivamente nei casi in cui le norme sull'igiene del lavoro lo prevedano.

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

La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :

- a. superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- b. superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
- c. superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

### ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, ma non la riduzione dei valori preesistenti.

Gli interventi non devono comunque comportare peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.

E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014 per i quali tali norme possono essere derogate ogni qualvolta ciò risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale; è altresì possibile altresì derogare, in questi specifici casi, anche alle norme regolamentari in materia di condotti di aerazione e di canne fumarie , nel rispetto del Codice Civile e delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria. In tali casi è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

## CAPITOLO XVI - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI ALLA COMMERCIALIZZAZIONE DI BENI

### Art. 112 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla commercializzazione di beni (1a)

Si definiscono come destinati alla commercializzazione di beni o servizi gli edifici nei quali vengono svolte le attività lavorative proprie del processo commerciale indipendentemente dal numero degli addetti e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.

Le norme del presente capitolo sono integrate, nei casi previsti, dalle disposizioni del regolamento comunale di igiene in materia di alimenti e bevande.

### Art. 113 - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla commercializzazione di beni e servizi

#### LOCALI PRIMARI

sono locali primari gli spazi nei quali viene esercitata la funzione primaria della azienda e quindi i locali adibiti all'attività commerciale che prevedono la presenza continuativa di personale .

#### LOCALI DI SUPPORTO

Sono locali di supporto gli spazi adibiti a funzioni di supporto dell'attività dell'azienda , e quindi a funzioni non direttamente connesse con l'attività commerciale dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con riferimento sia alle esigenze della attività commerciale sia alle esigenze degli addetti, quali uffici amministrativi e direzionali, sale riunioni, sale di medicazione, refettori, sale di riposo e simili.

#### LOCALI DI SERVIZIO

sono ambienti di servizio i locali adibiti a funzioni di servizio a quelle indicate al punto precedente, che per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali, spazi di distribuzione e disimpegno, magazzini e archivi che non prevedono la presenza continuativa di personale , spogliatoi, servizi igienici e simili.

#### LOCALI ACCESSORI

Sono ambienti accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che per loro natura comportano una presenza saltuaria ed occasionale di persone, quali soffitte e spazi sottotetto cantine, ripostigli e simili.

### Art. 114 - Posizione dei locali dei locali destinati alla commercializzazione di beni rispetto al terreno

(1) (1a)

I locali primari ed i locali di supporto devono, di norma, essere fuori terra.

I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni :

- a. parti contro terra devono essere protette da scannafosso o idonea intercapedine areata ;
- b. il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato , deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- c. il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di servizio o funzioni accessorie.

Possono essere presentate soluzioni diverse, ma che comunque garantiscano un'adeguata impermeabilizzazione dei vani, che dovranno ottenere il preventivo nulla osta della Azienda Sanitaria.

I locali interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio se rispettano tutte le prescrizioni di cui alle precedente lettere "a", "b" e "c" del comma; possono altresì, previo ottenimento di specifica deroga da parte della Azienda Sanitaria competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche , e soltanto

per attività che non esponano i lavoratori a temperature o comunque a situazioni di disagio eccessive .

In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati , ovvero della specifica deroga , di cui al punto precedente i locali interrati possono essere adibiti soltanto a funzioni accessorie.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica è consentito derogare a quanto prescritto nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario;

Non è pertanto consentito trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio , se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici ;

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 115 - Illuminazione dei locali destinati alla commercializzazione di beni (1a)**

##### LOCALI PRIMARI E DI SUPPORTO

Tutti i locali definiti come primari devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale e' inferiore a mq. 100 ;
- 1/10 della superficie utile del locale. con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale e' compresa tra mq. 100 e mq.1000,
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale e' superiore a mq. 1000.

Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole delle Azienda Sanitaria competente per territorio.

Il ricorso alla illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente, previo parere favorevole della delle Azienda Sanitaria competente per territorio.

##### LOCALI DI SERVIZIO

L'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale.

Nel caso di illuminazione esclusivamente naturale, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Nel caso in cui non si raggiunga tale rapporto deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto attraverso l'adozione di idonei sistemi artificiali.

##### LOCALI ACCESSORI

Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta , ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia

ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritte nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri illuminanti preesistenti, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 116 - Areazione dei locali destinati alla commercializzazione di beni (1a)**

##### LOCALI PRIMARI E DI SUPPORTO

Tutti i locali definiti come primari devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta. La superficie aerante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100 ;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq.1000,
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.

Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterno possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Il ricorso alla aerazione forzata è consentito soltanto per esigenze tecniche, o di sicurezza, previo parere favorevole della Azienda Sanitaria competente per territorio.

L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e deumidificata.

L'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di areazione del locale.

##### LOCALI DI SERVIZIO

Negli edifici di nuova costruzione l'aerazione dei locali di supporto può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

Nel caso di aerazione esclusivamente naturale, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Per percentuali inferiori dovrà essere previsto un sistema di aerazione artificiale.

L'aerazione artificiale deve comunque assicurare 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.

La stessa può essere realizzata 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.

#### LOCALI ACCESSORI

Per i locali accessori non è necessaria aerazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di aerazione funzionale all'uso previsto.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri aeroilluminanti preesistenti, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della Azienda Sanitaria competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 117 -Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla commercializzazione di beni (1a)**

##### LOCALI PRIMARI E DI SUPPORTO

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

Ove non altrimenti stabilito da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a :

- ml. 3,00 per i locali di nuova costruzione adibiti ad attività commerciali di grande distribuzione (supermercati e simili);
- ml. 2,70 per le altre attività commerciali ed in genere per i locali adibiti alla commercializzazione di prodotti o servizi, anche quando facenti parte di edifici destinati a diversa destinazione.

##### LOCALI DI SERVIZIO

L'altezza libera dei locali di servizio non deve essere minore di ml. 2,40.

Nel caso di locali con altezza non omogenea l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,40 e, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,20; le porzioni con altezza minore di ml. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale .

##### LOCALI ACCESSORI

L'altezza media dei locali accessori non deve essere comunque inferiore a mt. 2,00.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia, dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente o dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la

conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della Azienda Sanitaria competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art.118 - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla commercializzazione di beni** (1a)

Se non diversamente disposto da normative specifiche gli ambienti destinati alla commercializzazione di beni devono essere dotati di :

- lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- wc, distinti per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
- docce, distinte per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio, esclusivamente nei casi in cui le norme sull'igiene del lavoro lo prevedano;

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

La superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :

- a. superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- b. superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
- c. superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

#### ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, ma non la riduzione dei valori preesistenti.

Gli interventi non devono comunque comportare peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 64/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto; è altresì possibile derogare, in questi specifici casi, anche alle norme regolamentari in materia di condotti di aerazione e di canne fumarie, nel rispetto del Codice Civile e delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria. In tali casi è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

## **CAPITOLO XVII - REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI ALLA PRODUZIONE DI SERVIZI**

### **Art. 119 - Definizione e classificazione degli edifici destinati alla produzione di servizi (1a)**

Si definiscono come destinati alla produzione di servizi gli edifici nei quali vengono svolte le attività lavorative proprie del processo di fornitura di servizi, intesi come attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, svolte autonomamente, indipendentemente dal numero degli addetti.

Le norme del presente capitolo sono integrate, nei casi previsti, dalle disposizioni del regolamento comunale di igiene in materia di alimenti e bevande.

### **Art. 120 - Categorie dei locali negli ambienti destinati alla produzione di servizi**

#### **LOCALI PRIMARI**

sono locali primari gli spazi nei quali viene esercitata la funzione primaria della azienda e quindi i locali adibiti all'attività di produzione di servizi uffici, sale riunioni, che prevedono la presenza continuativa di personale.

#### **LOCALI DI SUPPORTO**

Sono locali di supporto gli spazi adibiti a funzioni di supporto e quindi non direttamente connesse con l'attività primaria, ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali, refettori, sale di riposo, e simili.

#### **LOCALI DI SERVIZIO**

sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle indicate al punto precedente, che per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali, spazi di distribuzione e disimpegno, archivi che non prevedono la presenza continuativa di personale, spogliatoi, servizi igienici e simili.

#### **LOCALI ACCESSORI**

Sono ambienti accessori quelli adibiti esclusivamente a funzioni che comportino una presenza saltuaria ed occasionale di persone, quali soffitte e spazi sottotetto cantine, ripostigli e simili.

### **Art. 121 - Posizione rispetto al terreno dei locali destinati alla produzione di servizi (1) (1a)**

I locali primari ed i locali di supporto devono, di norma, essere fuori terra.

I locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni primarie e di supporto soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:

- a. parti contro terra devono essere protette da scannafosso o idonea intercapedine areata;
- b. il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante cantinato, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aerato;
- c. il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito.

In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati i locali seminterrati possono essere adibiti a funzioni di servizio o funzioni accessorie.

Possono essere presentate soluzioni diverse, ma che comunque garantiscano un'adeguata impermeabilizzazione dei vani, che dovranno ottenere il preventivo nulla osta della Azienda Sanitaria.

I locali interrati possono essere ordinariamente utilizzati come locali di servizio se rispettano tutte le prescrizioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" del comma; possono altresì, previo ottenimento di specifica deroga da parte della Azienda Sanitaria competente per territorio, essere adibiti ad attività primarie o di supporto ove lo richiedano particolari esigenze tecniche, e soltanto per attività che non esponano i lavoratori a temperature o comunque a situazioni di disagio eccessive.



In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, ovvero della specifica deroga, di cui al punto precedente i locali interrati possono essere adibiti soltanto a funzioni accessorie.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica è consentito derogare a quanto prescritto nei commi precedenti, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.

Non è pertanto consentito trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario per l'esercizio della deroga il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, rilasciato nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 122 -Illuminazione dei locali destinati alla produzione di servizi (1a)**

##### LOCALI PRIMARI E DI SUPPORTO

Tutti i locali definiti come primari devono di norma usufruire di illuminazione naturale diretta.

La superficie illuminante deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale e' inferiore a mq. 100 ;
- 1/10 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale e' compresa tra mq. 100 e mq. 1000,
- 1/12 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale e' superiore a mq. 1000.

Almeno il 50% della superficie illuminante deve essere ordinariamente collocata a parete; percentuali inferiori possono essere autorizzate soltanto previo parere favorevole delle Azienda Sanitaria competente per territorio .

Il ricorso alla illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente, previo parere favorevole della delle Azienda Sanitaria competente per territorio.

##### LOCALI DI SERVIZIO

L'illuminazione dei locali di servizio può essere garantita sia in maniera naturale diretta che artificiale.

Nel caso di illuminazione esclusivamente naturale, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Nel caso in cui non si raggiunga tale rapporto deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto attraverso l'adozione di idonei sistemi artificiali.

##### LOCALI ACCESSORI

Per i locali accessori non è necessaria l'illuminazione naturale diretta ma deve comunque essere assicurato un livello di illuminazione funzionale all'uso previsto.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi

precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri illuminanti preesistenti, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurarne il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

### **Art. 123 -Aerazione dei locali destinati alla produzione di servizi (1a)**

#### LOCALI PRIMARI E DI SUPPORTO

Tutti i locali definiti come primari devono di norma usufruire di aerazione naturale diretta

La superfici aeranti deve corrispondere ad almeno:

- 1/8 della superficie utile del locale, se la superficie del locale e' inferiore a mq. 100 ;
- 1/16 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale e' compresa tra mq. 100 e mq.1000,
- 1/24 della superficie utile del locale, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale e' superiore a mq. 1000.

Le porte e i portoni comunicanti direttamente con l'esterna possono essere compresi nel computo delle superfici apribili fino a raggiungere un massimo del 50% della superficie apribile minima necessaria.

Il ricorso alla aerazione forzata è consentito soltanto per esigenze tecniche, o di sicurezza , previo parere favorevole della delle Azienda Sanitaria competente per territorio.

L'aria di rinnovo deve essere prelevata secondo quanto previsto dalle norme UNI 10339 e devono essere predisposti adeguati sistemi di reimmissione dell'aria convenientemente riscaldata e deumidificata.

L'impianto di aerazione forzata non può ,di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aereazione del locale.

#### LOCALI DI SERVIZIO

Negli edifici di nuova costruzione l'aerazione dei locali di supporto può essere garantita sia in maniera naturale diretta che meccanizzata.

Nel caso di aerazione esclusivamente naturale , le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/8 della superficie del pavimento.

Per percentuali inferiori dovrà essere previsto un sistema di aerazione artificiale .

L'aerazione artificiale deve comunque assicurare 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.

La stessa può essere realizzata 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.

#### LOCALI ACCESSORI

Per i locali accessori non è necessaria l'aerazione naturale diretta, ma deve comunque essere assicurato un livello di aerazione funzionale all'uso previsto.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre i parametri aeroilluminanti preesistenti, né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurarne il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 1/05, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 124 -Dimensioni ed altezze minime dei locali destinati alla produzione di servizi** (1a)

##### LOCALI PRIMARI E DI SUPPORTO

Gli ambienti destinati alla produzione di servizi sono soggetti alla disciplina di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie ivi previsti.

##### LOCALI DI SERVIZIO

L'altezza libera dei locali di servizio non deve essere minore di ml. 2,40.

Nel caso di locali con altezza non omogenea l'altezza media non deve essere inferiore a ml. 2,40 e , l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,20; le porzioni con altezza minore di ml. 2,40 non devono comunque superare il 30% del totale della superficie del locale .

##### LOCALI ACCESSORI

L'altezza media dei locali accessori non deve essere comunque inferiore a ml. 2,00.

#### DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, a condizione che non si determini un peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito ridurre l'altezza preesistente né trasformare la categoria dei singoli locali in una categoria di maggior pregio, se non è possibile assicurare il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 65/2014, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentato nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. In tal caso è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

#### **Art. 125 - Dotazione di servizi igienici ed assistenziali degli ambienti destinati alla produzione di servizi** (1a)

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

- lavabi, in misura non inferiore ad 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;

- wc, distinti per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
- docce, distinte per sesso, in misura non inferiore ad 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio, esclusivamente nei casi in cui le norme sull'igiene del lavoro lo prevedano.

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

I locali adibiti ad uso doccia o wc devono rispondere ai seguenti requisiti :

- a) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i vani riservati al solo uso di doccia;
- c) superficie non inferiore a mq. 1,00 per i locali riservati al solo wc, con lato minimo comunque non inferiore a ml. 0,90;
- b) superficie non inferiore a mq. 1,20 per i locali dotati sia di wc che di altri apparecchi igienici.

I locali adibiti alle funzioni di cui sopra non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro o di vendita, se non attraverso apposito spazio di disimpegno. Qualora nel disimpegno sia previsto il lavabo, la superficie del medesimo non deve essere inferiore a mq. 1,50.

#### ECCEZIONI PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione edilizia ricostruttiva eseguita senza il rispetto della sagoma preesistente, dalla sostituzione edilizia o dalla ristrutturazione urbanistica è consentito il mantenimento di valori inferiori a quelli prescritti nei commi precedenti, ma non la riduzione dei valori preesistenti.

Gli interventi non devono comunque comportare peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario.

E' fatta ulteriore deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 138 della L.R. 1/05, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale, risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto. E' altresì possibile derogare, in questi specifici casi, anche alle norme regolamentari in materia di condotti di aerazione e di canne fumarie, nel rispetto del Codice Civile e delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria. In tali casi è necessario, per l'esercizio della deroga, il parere favorevole della azienda USL competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

## CAPITOLO XVIII : REQUISITI SPECIFICI DEGLI EDIFICI DESTINATI AD ATTIVITÀ RICETTIVE

### **Art. 126 - Definizione e classificazione degli edifici destinati ad attività ricettiva alberghiera ed extralberghiera per ospitalità collettiva**

Si definiscono come destinati alle attività ricettive gli edifici nei quali vengono svolte le attività ricettive di tipo alberghiero ed extraalberghiero per ospitalità collettiva, indipendentemente dal numero degli addetti; per tali attività si applica la specifica normativa di settore.

## CAPITOLO XIX : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI DIVERSE

### **Art. 127 -Funzioni regolate da norme specifiche**

I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano normative specifiche (scuole, ospedali, impianti sportivi, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative.

Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente alle prescrizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

### **Art. 128 -Funzioni non regolate da norme specifiche**

I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui ai precedenti capitoli, ma per le quali non vigano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente Regolamento.

A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

## CAPITOLO XX : SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E DEI RIFIUTI

### Art. 129 -Acque pluviali ed acque reflue

In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:

- acque pluviali,
- acque reflue.

Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.

Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.

In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :

- acque nere;
- acque saponose;

Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

### Art. 130 -Corpi ricettori finali

I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue sono :

- fognatura pubblica
- e in caso di previo trattamento di depurazione:
- corso d'acqua superficiale
  - suolo
  - sottosuolo.

Si definisce come fognatura pubblica il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.

Si definisce come corso d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

Si definisce come suolo l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

Si definisce come sottosuolo l'insieme delle unità geologiche atte a conferire agli scarichi il massimo confinamento possibile, bloccandoli in strutture porose isolate dalla circolazione idrica sotterranea mediante appropriate barriere geologiche impermeabili.

### Art. 131 - Fognature pubbliche

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

- fognatura nera
- fognatura bianca
- fognatura mista

#### FOGNATURA PUBBLICA NERA

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

E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

#### FOGNATURA PUBBLICA BIANCA

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

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

#### FOGNATURA PUBBLICA MISTA

Le fognature miste sono quelle nelle quali possono recapitare anche in un depuratore ad ossidazione totale ed in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

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

### **Art. 132 - Abitanti equivalenti (AE) (1a)**

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

Il numero di abitanti equivalenti si determina come segue :

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

### **Art. 133 - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali**

#### CARATTERI COSTRUTTIVI DELL'IMPIANTO

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.

Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 3,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.

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



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.

#### SEPARAZIONE DA ALTRI TIPI DI ACQUE REFLUE

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.

#### RECAPITO FINALE

Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

- convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- convogliamento in acque superficiali;
- dispersione nel suolo o sub irrigazione;
- 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).

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

### **Art. 134 - Raccolta e smaltimento delle acque reflue (1)**

#### PRESCRIZIONI GENERALI

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

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

Per dette condutture valgono le seguenti prescrizioni generali :

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

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

Dovrà essere evitato di sversare negli scarichi sostanze che possono danneggiare il processo di trattamento degli stessi, in particolare sostanze tossiche, acidi e sostanze fortemente alcaline, vernici, solventi, oli minerali ecc, dannosi allo sviluppo dei microorganismi presenti negli impianti di trattamento biologico dei reflui.

#### RECAPITO IN FOGNATURA PUBBLICA

In tutte le zone servite da pubblica fognatura è fatto obbligo dalla normativa vigente di provvedere

ad allacciarsi alla stessa, lo stesso obbligo, a carico dei proprietari interviene dal momento in cui vengono realizzati nuovi tratti fognari.

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

#### RECAPITO IN FOGNATURA MISTA

##### Acque nere.

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

##### Acque saponose.

Nelle zone servite da pubblica fognatura mista, le acque saponose, prima di essere recapitate nella seconda camera della fossa biologica tricamerale devono essere condotte ad un pozzetto degrassatore o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,08 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

#### RECAPITO IN FOGNATURA NERA

##### Acque nere.

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

##### Acque saponose.

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

#### RECAPITI DIVERSI DALLA FOGNATURA PUBBLICA

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

#### RECAPITO NEL SUOLO

Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una fossa settica tricamerale o imhoff. Le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto degrassatore, devono essere condotte alla seconda camera della fossa biologica o all'apposito ingresso delle imhoff. I liquidi in uscita dalla fossa settica devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante sub-irrigazione a pettine.

#### RECAPITO IN ACQUE SUPERFICIALI

Le acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dal presente Regolamento.

#### RECAPITO IN IMPIANTI A FITODEPURAZIONE

Quando non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, è ammesso condurre le medesime ad un impianto di fitodepurazione.

Per i recapiti dei reflui domestici ed assimilati in zone non servite da fognatura pubblica dovrà essere richiesta specifica autorizzazione allo scarico.

## **Art. 135 – Pozzetto degrassatore**

Prima dell'immissione nella seconda camera della fossa biologica, o del recapito nella fossa settica tipo imhoff le acque saponose, devono essere convogliate in apposito pozzetto degrassatore .

Al pozzetto degrassatore non possono essere mai condotte le acque pluviali.

### POSIZIONAMENTO DEL POZZETTO DEGRASSATORE

Il pozzetto degrassatore dovrà, di norma, essere collocato nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura del pozzetto possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

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

In tutti i casi di collocazione interna all'edificio il pozzetto dovrà rispettare le ulteriori condizioni previste per le fosse biologiche con analoga situazione.

I pozzetti degrassatori, ovunque posizionati, devono essere accessibili ed ispezionabili.

### DIMENSIONAMENTO DEL POZZETTO DEGRASSATORE

Il pozzetto degrassatore deve avere una capacità complessiva in funzione di 80 litri per abitante equivalente corrispondenti all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita, con un minimo assoluto di 500 litri (mc. 0,50) complessivi.

## **Art. 136 - Fosse biologiche**

### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

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

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

Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte le acque pluviali.

Le acque saponose devono essere recapitate nella seconda camera della fossa biologica tricamerale, previo trattamento nel pozzetto degrassatore.

### POSIZIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

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

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

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

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

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

Nel caso di installazione o modifica di fosse biologiche all'interno dell'edificio dovrà essere

comunque ottenuto il nulla osta da parte dell'organo competente in materia di igiene pubblica (ASL).

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

#### DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE BIOLOGICHE

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

Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da tre camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 300 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.

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

- camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;
- camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 25% del totale per le altre (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

#### CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

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

- la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;
- in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;
- le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;
- il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

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

#### VENTILAZIONE DELLE FOSSE BIOLOGICHE

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

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

Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati, comunque con un rinfianco di almeno 10 cm. in cemento e comunque dovranno garantire la perfetta tenuta.

### **Art. 137 - Fosse settiche tipo Imhoff (1)**

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

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

#### DIMENSIONAMENTO DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

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

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

#### CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

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

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

#### POSIZIONAMENTO, VENTILAZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE FOSSE SETTICHE IMHOFF

Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui ai commi precedenti e comunque garantire la perfetta tenuta.

### **Art. 138 - Depuratori ad ossidazione totale**

L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che , per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

Tali depuratori sono comunque obbligatori quando il carico degli abitanti equivalenti sia superiore alle 30 unità, ed il recapito finale non avvenga in fognatura pubblica.

I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.

Considerato come in commercio esistano numerose tipologie di impianto ad ossidazione totale, accomunate dal principio di funzionamento ma differenti tra loro per tipo di materiali impiegati, numero e capacità degli scomparti, numero e natura degli ingressi nonché per lo stesso percorso delle acque internamente all'impianto, non vengono impartite prescrizioni e specifiche tecniche vincolanti in merito agli aspetti costruttivi di tale tipo di impianti di depurazione.

Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e l'impianto medesimo potrà essere utilizzato solo per il trattamento di acque reflue destinate a corpi ricettori congruenti con il livello di depurazione garantito.

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

### **Art. 139 -Altri tipi di depuratori**

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

### **Art. 140 - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione (1)**

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, qualora il carico non superi i 50 abitanti equivalenti.

Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa biologica tricamerale o imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.

La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70 e larga almeno cm. 40, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda dovrà essere tale da garantire il non inquinamento della falda. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'Azienda Sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri.

L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri :

<i>tipo di terreno</i>	<i>sviluppo lineare per abitante equivalente</i>
sabbia sottile, materiale leggero di riporto	2 ml/abitante
sabbia grossa e pietrisco	3 ml/abitante
sabbia sottile con argilla	5 ml/abitante
argilla con poca sabbia	10 ml/abitante
argilla compatta	non adatta

Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.

La distanza tra due diversi impianti disperdenti non deve essere mai inferiore a 25 metri.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

#### **Art. 141- Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio (1)**

L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione con drenaggio, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica

fognatura, qualora il carico non superi i 50 abitanti equivalenti.

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

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

Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e di nuovo grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

La condotta drenante sbocca in un idoneo ricettore (rivolo, alveo, impluvio, ecc.), mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

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

Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite per le normali condotte di sub-irrigazione.

Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

#### **Art. 142 – Fitodepurazione**

L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, qualora il carico degli abitanti equivalenti sia inferiore od uguale a 30 unità.

L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa biologica tricamerale o fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente.

In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire

sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.

La vegetazione da piantare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile.

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

#### **Art. 143 - Pozzi a tenuta**

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

#### **Art.144- Raccolta differenziata rifiuti urbani**

Ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia che interessi un volume superiore a mc. 1.500 dovrà prevedere appositi spazi, convenientemente delimitati, che consentano il posizionamento dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani . Tali aree dovranno essere progettate previo accordo diretto con l'Azienda gestore del servizio di raccolta rifiuti.



## CAPITOLO XXI: ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI: NORME GENERALI

### Art. 145 - Opere esteriori ai fabbricati

Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Capitolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento alle facciate che prospettino sulla pubblica via, o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone non urbanizzate.

Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nella zona omogenea classificate come Tessuti storici

Costituisce parte integrante della presente disciplina l'allegato E) "Disciplina relativa alla qualità visiva dell'ambiente urbano."

### Art. 146 - Balconi sulla pubblica via (1a)

La realizzazione di balconi su facciate prospicienti vie ed altri spazi pubblici è ammessa esclusivamente quando dette vie o spazi presentino una larghezza di almeno di ml. 8, misurati ortogonalmente alla facciata interessata, dalla medesima sino alla facciata antistante o, quando l'edificio contrapposto non esista o sia arretrato rispetto al filo stradale, sino al filo retromarcia piede del lato opposto della via.

Nelle strade o spazi di larghezza maggiore, i balconi non dovranno aggettare oltre ml. 1,20 dal piano verticale della facciata e dovranno essere impostati a quota tale da lasciare una altezza libera non inferiore a ml. 4,50 dal filo retromarcia piede all'intradosso del balcone, e comunque essere contenuti entro il filo del marciapiede.

Le mensole, travi od altri elementi a sostegno o decorazione del balcone non potranno in nessun caso essere impostate a quota inferiore di oltre ml. 0,50 rispetto a quella prescritta per il balcone medesimo, e comunque essere contenute entro il filo del marciapiede.

### Art. 147 - Elementi decorativi a rilievo

Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non dovranno presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in assenza del medesimo, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.

Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti superiori a quello di cui al comma precedente, a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "Tessuti storici", con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

### Art. 148 - Cornicioni e gronde (1)

I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non potranno avere sporgenze superiori a ml. 1,00 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.

E' fatta eccezione per le gronde di tipo tradizionale alla locale, per le quali, quando eccedenti i limiti di cui al comma precedente, giudicherà caso per caso, su proposta del Responsabile del procedimento, la Commissione per il paesaggio.

### Art. 149 - Zoccoli

Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non potranno mai occupare il suolo

pubblico.

Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea "Tessuti storici", quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.

Nell'ambito della zona omogenea "Tessuti storici", gli zoccoli formati con intonaco a pidocchino saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

#### **Art. 150 - Stemmi ed emblemi araldici**

E' vietato apporre sulle facciate degli edifici prospettanti su spazi pubblici, ed in altro luogo esposto al pubblico, stemmi ed emblemi araldici senza che sia stata preventivamente conseguita apposita autorizzazione.

L'autorizzazione di cui al comma precedente viene concessa previa dimostrazione del legittimo possesso degli stemmi ed emblemi che si intendono porre in opera.

#### **Art. 151 – Pensiline (1a)**

Quando ammissibili dal vigente Regolamento Urbanistico le pensiline da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale dell'edificio o degli ingressi a luoghi aperti al pubblico.

Dette pensiline, qualsiasi sia la loro sporgenza, dovranno in ogni caso mantenere una altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarcia piede al punto più basso della pensilina stessa, riducibili a ml. 2,30 per le sole mensole, travi ed elementi decorativi ancorati alla facciata.

Per le pensiline impostate alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non dovrà essere superiore a ml. 1.00. Per le pensiline poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non potrà superare ml. 2,50. Per le pensiline poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varierà proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarcia piede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.

In nessun caso sono ammesse pensiline a sbalzo di sporgenza superiore a metà della larghezza del marciapiede o comunque a ml. 2,50.

Dette pensiline dovranno essere munite di apposito sistema per la raccolta ed il convogliamento alla fognatura delle acque piovane. Le calate dovranno essere incassate nella muratura.

Tutte le pensiline, di qualsiasi altezza e sporgenza, dovranno essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

#### **Art. 152 - Infissi**

Tutte le porte e finestre che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.

Quando ciò non sia possibile e, per assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte debbano aprirsi verso l'esterno, queste dovranno essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.

Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri infissi simili potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,50 dal filo retromarcia piede.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

#### **Art. 153 – Vetrine**

Le vetrine dovranno rispettare quanto previsto dalla specifica *“Disciplina relativa alla qualità visiva dell'ambiente urbano”* di cui all'allegato E al presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 154 – Tende parasole**

Le tende parasole dovranno rispettare quanto previsto dalla specifica *“Disciplina relativa alla qualità visiva dell'ambiente urbano”* di cui all'allegato E al presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 155 - Mostre ed insegne**

Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione o derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, quando i fabbricati medesimi prevedano locali a destinazione commerciale o esercizi pubblici, dovranno essere predisposte per le relative mostre ed insegne.

Le mostre ed insegne dovranno rispettare quanto previsto dalla specifica *“Disciplina relativa alla qualità visiva dell'ambiente urbano”* di cui all'allegato E al presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 156 – Targhe**

La targa è un elemento di pubblicità che in genere viene riferito ad attività di servizio o professionali, Enti di carattere pubblico, associazioni o fondazioni culturali e politiche.

La targa dovrà avere ridotte dimensioni, essere realizzata in pietra od ottone con caratteri incisi in colore, non può essere sovrapposta ad elementi decorativi quali cornicioni, bugnati elementi in pietra e deve essere collocata, preferibilmente, in posizione orizzontale a lato del portone d'ingresso all'edificio, sufficientemente staccata da altri elementi o finiture.

Nel caso in cui sulla facciata di uno stesso immobile si presenti la necessità della apposizione di più targhe le stesse dovranno avere carattere e materiale omogeneo e ed essere inserite in unico elemento di supporto.

#### **Art. 157 - Bacheche ed espositori**

Le bacheche sono ammesse soltanto per gli esercizi di ristorazione, e per gli alberghi, hotel, pensioni, e attività non commerciali ma di servizio quali farmacie, pubblica assistenza, come elementi ausiliari dell'attività, poiché hanno carattere orientativo sui servizi o beni offerti e sui costi di questi.

Di norma saranno posti di lato all'ingresso dell'esercizio, se questo prospetta sullo spazio pubblico o all'inizio della proprietà prospettante sullo spazio pubblico se l'esercizio è separato da quest'ultimo da cortili, giardini, percorsi o altro.

La dimensione massima consentita è di cm. 30x30 x10, tranne in casi particolari, di documentata esigenza in cui sia necessario dare informazioni più complesse ed estese ( poliambulatori ecc..) in cui si può raggiungere la dimensione massima di cm. 50 x70x10 ;

Dovranno essere realizzate con struttura semplice, preferibilmente in ferro o legno verniciati e vetro, l'illuminazione avverrà dall'interno con luce non fredda a basso voltaggio.

Dovranno essere posizionati ad un'altezza che faciliti la lettura, in modo da non interferire mai con cornici, bugnati, stucchi e qualsiasi altro elemento decorativo e architettonico.

Non è ammessa l'installazione di bacheche in facciata per informazioni relative a società, partiti, sindacati, associazioni ecc., che dovranno trovare collocazione all'interno delle proprie sedi o in aree e contenitori appositamente previsti e realizzati dall'Amministrazione Pubblica.

Per ciò che riguarda, invece, gli espositori ausiliari ad attività commerciali come vetrinette, planches e altro, non è ammessa l'installazione di essi in facciata, neanche se rimovibili.

#### **Art. 158 - Numeri civici**

In caso di costruzione di nuovi fabbricati o di apertura di nuove porte di accesso ai fabbricati esistenti, il proprietario deve richiedere ai competenti Uffici Comunali il numero civico da applicarsi agli accessi.

Tale numerazione sarà eseguita, di regola, con materiale, forma, dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune e sarà a carico dei rispettivi proprietari.

In caso di demolizioni di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti o nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, i proprietari devono notificare al Comune i numeri soppressi.

#### **Art. 159 - Campanelli, citofoni, videocitofoni**

Nei casi in cui siano presenti campanelli, pulsantiere aventi valore testimoniale storico in buono stato, queste devono essere mantenute.

In caso di nuove installazioni gli elementi non dovranno essere collocati sopra cornici, fasce in pietra o altri elementi decorativi, a parte casi di impossibilità reale.

E' preferibile la collocazione sul lato del portone, a fianco degli eventuali elementi decorativi architettonici ma staccati da essi, incassati nella facciata stessa, con sporgenza minima.

E' consigliabile ordinare i vari campanelli e citofoni di più unità immobiliari di uno stesso edificio all'interno di un unico elemento, di disegno semplice, secondo il modello tradizionale.

In casi in cui si creino ulteriori unità abitative o di altro genere e sia necessario aggiungere nuovi elementi, il condominio dovrà procedere al cambio di tutta la pulsantiera al fine di adeguarla alle mutate necessità.

#### **Art. 160- Cassette postali**

Sono da conservare e restaurare, se necessario, quelle storiche se ubicate sul muro in facciata o sul portone d'ingresso.

E' preferibile l'installazione di nuove cassette postali all'interno degli edifici

Nel caso di cancelli, se possibile, si consiglia la collocazione delle suddette cassette postali sulla facciata interna del cancello, non aggettanti sulla pubblica via; è preferibile la forma semplice, la dimensione contenuta, dello stesso materiale e colore del cancello.

#### **Art. 161 - Cartelli indicatori**

E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli riportanti indicazioni di pubblica utilità.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

## CAPITOLO XXII: ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI: DISCIPLINA DI TUTELA

### Art. 162 - Criteri di tutela specifici (1a)

#### FINALITÀ DEI CRITERI DI TUTELA SPECIFICI.

Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio comunale, sia per quanto riguarda il tessuto urbano storicizzato che per quanto attiene il territorio aperto, qualsiasi intervento su edifici di rilevanza storico-architettonica, tipologica o anche semplicemente documentaria, è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

#### AMBITO DI APPLICAZIONE

Le misure di tutela di cui al comma precedente si applicano agli edifici classificati dallo Strumento Urbanistico come classi I-II-III.1.

Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici che contribuiscono a formare l'immagine complessiva del centro abitato e del territorio aperto, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.

Relativamente agli altri edifici che formano il patrimonio edilizio esistente e classificati dal Regolamento Urbanistico come III.2 – IV – V.1 – V.2 – VI, fermo restando i principi delle misure di tutela di cui al presente capitolo hanno valore prescrittivo solo le indicazioni riportate negli articoli 166, 177, 178, 179, 180.

#### ARTICOLAZIONE DELLE PRESCRIZIONI

Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le 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 e gioghi
- canali di gronda e pluviali
- antenne e parabole televisive
- pannelli solari e fotovoltaici ed impianti tecnologici

#### b) Superfici di facciata:

- composizione architettonica delle facciate
- intonaci
- elementi architettonici o decorativi in pietra naturale
- elementi architettonici o decorativi in finta pietra
- murature a faccia vista
- tinteggiature
- serramenti esterni
- impianti tecnologici di facciata
- altri elementi di facciata

#### c) Elementi apposti sulle facciate:

- terrazze a sbalzo
- tettoie a sbalzo
- insegne
- numeri civici
- tende parasole

#### d) Aree scoperte:

- muri di cinta

Le prescrizioni in merito a ciascuna di dette parti omogenee e per i singoli elementi sono riportate negli articoli che seguono.

#### ECCEZIONI E DEROGHE

Le prescrizioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di interventi su edifici, o porzioni dei medesimi, notificati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42/04 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.

E' consentito derogare alle prescrizioni solo in casi di dimostrata impossibilità tecnica e con specifica e puntuale motivazione, fermo restando in ogni caso il fine di tutela di cui al comma 1.

In detti casi particolari nell'ambito della richiesta del permesso di costruire o preventivamente alla presentazione dell'eventuale titolo edilizio asseverato (SCIA, comunicazione di inizio lavori) dovrà essere avanzata istanza corredata da un progetto completo dell'intervento, nella quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente valutato dal responsabile del procedimento, che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

#### **Art. 163 - Conformazione delle coperture**

Negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

In linea generale 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.

Le limitazioni di cui al comma precedente 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. 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.

Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.

Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui all'art. 165.

#### **Art. 164 - Manti di copertura**

##### MANTI TIPICI DELLA TRADIZIONE LOCALE

I manti di copertura tipici della tradizione locale sono quelli costituiti da :

- a. embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;
- b. tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.

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 :

- a. con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;

b. mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi embrici e coppi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Negli interventi di conservazione è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".

Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

Per la realizzazione di sfati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.

Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.

#### ALTRI TIPI DI MANTI

Nel caso di edifici di recente costruzione e privi di interesse storico-architettonico o documentario, i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.

I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate.

### **Art. 165 - Abbaini e lucernari**

#### ABBAINI

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse stoico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

La costruzione di nuovi abbaini, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con le norme di attuazione del R. U. vigente che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.

Si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini per consentire l'agevole accesso alla copertura .

#### LUCERNARI

Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.

La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste nel vigente Regolamento Urbanistico. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

## **Art. 166 – Terrazze a tasca sulle coperture**

La realizzazione di terrazze a tasca, quando ammissibili dal R.U., non deve comportare una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura e che siano comunque verificate le seguenti condizioni:

- E' ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare
- La terrazza deve essere di norma completamente incassata cosicché si venga a creare un parapetto di almeno 1 metro nella parte più bassa, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere avere una profondità massima di 2 metri.
- La distanza della terrazza dal confine non può essere inferiore a mt. 1.50
- Terrazze contigue potranno essere ammesse solo tramite progetti unitari
- Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

## **Art. 167 - Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori (1a)**

### COMIGNOLI E TORRINI ESALATORI

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico - architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

Negli edifici riconducibili agli stili dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela formale gli originali comignoli in laterizio. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al messaggio formale e materico-cromatico del tempo.

La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.

Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

Per i torrini esalatori è consentito il ricorso a soluzioni costruttive semplificate, ad esempio tramite l'utilizzo di elementi prefabbricati in laterizio. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonchè di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

### CANNE FUMARIE

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o



minore impatto visivo.

In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonchè con caratteri costruttivi difforni da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

#### **Art. 168 - Aggetti di gronda e gioghietti**

Gli aggetti di gronda ed i gioghietti dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.

Nel caso di aggetti di gronda o gioghietti di rilevante ed autonomo interesse storico-artistico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione filologica.

Ogni qualvolta l'aggetto di gronda od il gioghietto si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

La modifica di aggetti di gronda e gioghietti è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.

E' vietato intonacare o verniciare a corpo scempiati in cotto o tavolati. E' altresì vietato realizzare gioghietti di aggetto superiore a mezzo embrice.

Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

#### **Art. 169 - Canali di gronda e pluviali**

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, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.

I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile o metà della facciata se non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo in pietra, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).

La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 200 da terra.

Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

#### **Art. 170 - Composizione architettonica delle facciate**

##### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario. Sono fatte salve dalla presente disciplina le disposizioni contenute nell'allegato E " Disciplina relativa alla qualità visiva dell'ambiente urbano."

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.

La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.

##### LIMITAZIONI PER GLI INTERVENTI INTERNI

Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

A tal fine valgono le seguenti prescrizioni :

i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, dovranno essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra.; quote inferiori saranno ammissibili solamente quando ci si discosti di almeno 2,40 ml. dalla parete finestrata.

#### **Art. 171 – Intonaci**

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

In linea generale ogni intervento sulle facciate 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 (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.

#### MODALITÀ DI ESECUZIONE ED INTERVENTO

In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.

Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :

- l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
- l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.

E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

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 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.

Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate. Detti interventi dovranno essere sempre completati dalla tinteggiatura degli intonaci in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio , non essendo mai consentito il mantenimento a vista della superficie parietale intonacata.

Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

#### **Art. 172 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale**

##### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto :

- di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
- di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzia in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.

Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche non contemplate dal presente Regolamento, per tali operazioni valgono i criteri generali di intervento di cui ai commi seguenti.

### **Art. 173 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra**

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione locale devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di "finta pietra" tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).

Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal comma 1 del precedente articolo per gli elementi in pietra naturale.

### **Art. 174 - Murature a faccia vista**

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione locale devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.

Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dal precedente articolo per gli elementi in pietra naturale.

In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata .

#### PARAMENTI IN MATTONI A FACCIA VISTA

Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve ovviamente le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle murature.

### **Art. 175 – Tinteggiature**

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Tutte le 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 alla tradizione locale.

#### MATERIALI E TECNICHE AMMESSE

Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purchè stese a velatura e non coprenti.

Sono invece escluse le tinteggiature al quarzo e gli acrilici in genere nonchè i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituire con tinteggiature di tipo tradizionale.

In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

#### COLORI E TONI DELLE TINTEGGIATURE

Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare di frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.

In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale dell'architettura locale e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

Nel caso di cui al comma precedente, in presenza di edifici accorpato o frazionati, si procederà sulla base dei seguenti criteri:

- a. quando l'edificio accorpato sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
- b. viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica.

In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) dovranno prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

#### DECORAZIONI PITTORICHE ED APPARATI DECORATIVI

Qualsiasi intervento di tinteggiatura dovrà assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si dovrà, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo

Nel caso di edifici che non presentino allo stato attuale riquadrature od altre decorazioni pittoriche, ma che per tipologia, epoca di costruzione ed inserimento nel contesto rimandino all'uso di simili decorazioni, potrà essere ammessa la realizzazione di un semplice apparato decorativo costituito da fasce marcapiano, fasce marcadavanzale e riquadri a porte e finestre.

### **Art. 176 - Serramenti esterni (1a)**

#### SERRAMENTI D'OSCURAMENTO

Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione locale.

Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento :

- a. persiane alla locale, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;

- b. scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica);
- c. avvolgibili in legno (limitatamente ad alcune tipologie di edifici di questo secolo e sempre se la loro presenza era prevista fin dal momento della costruzione).

Il materiale ammesso è di norma il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti, con semplice verniciatura trasparente per quanto attiene gli avvolgibili.

E' vietato l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale (quali veneziane, persiane in alluminio verniciato, avvolgibili in pvc, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.). La realizzazione di portelloni in legno pieno, potrà essere ammessa solo se già presente in altri edifici presenti nelle vicinanze.

Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. E' in ogni caso vietato l'utilizzo di colori accesi (quali, ad esempio, i colori primari).

In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite per le tinteggiature.

Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario che siano stato originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.

Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiovistelli e ferma-imposta .

#### FINESTRE E PORTE FINESTRE

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale.

Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.

Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione locale risultino compatibili con la medesima.

E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente

all'infisso originario.

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore. E' in ogni caso vietato l'utilizzo di colori accesi (quali, ad esempio, i colori primari).

In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia debbono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite per le tinteggiature.

Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.

Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la eccessiva partitura delle luci .

#### PORTE E PORTONI

In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.

Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.

L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o la eccessiva partitura delle luci .

In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.

Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore. E' in ogni caso vietato l'utilizzo di colori accesi (quali, ad esempio, i colori primari).

In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

#### SERRANDE E SIMILI

In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.

E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza.

Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole potranno essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

#### ELEMENTI IN FERRO

In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici quando coevi con i medesimi nonchè quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata e risultino tipici di determinati periodi storici.

Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi tali da non introdurre alterazioni nella composizione architettonica delle facciate.

Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere con i colori tradizionali della zona.

### **Art. 177 - Impianti tecnologici di facciata**

#### PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.

A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui ai commi seguenti:

#### CAVI ELETTRICI E TELEFONICI

I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine sia da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata che di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.

In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.

In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino :

- a. disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
- b. disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
- c. disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.

Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui alle precedenti lettere "a", "b" e "c" è inoltre ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota di imposta dell'oggetto di gronda.



Salvo che per quanto attiene la sistemazione di cui alla lettera "c", i cavi visibili dall'esterno dovranno essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.

In ogni caso i cavi dovranno garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico-artistico in genere.

#### CONDUTTURE DI ACQUA, GAS E SIMILI.

Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.

Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.

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.

#### CONTATORI.

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 di colore e forma tali da riprendere i 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.

La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

### **Art. 178 -Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.**

Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti su vie o spazi pubblici o comunque da essi visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili ancorché rimovibili.

Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).

Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando il macchinario (perchè completamente interno all'edificio o perchè appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti persiane da mantenere fisse, ecc.).

#### **Art. 179 –Pannelli solari termici e fotovoltaici** (1) (1a)

Fatte salve diverse disposizioni legislative e regolamentari, l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici è consentita previa acquisizione se dovuta della prescritta autorizzazione D.Lgs. 42/2004 e previo ottenimento degli ulteriori eventuali atti di assenso.

L'installazione potrà essere ammissibile a condizione che il posizionamento dell'impianto garantisca di minimizzarne la visibilità ed assicurarne il miglior inserimento nell'ambiente circostante tenendo presente che:

- dovranno comunque essere garantite le prospettive ed i coni ottici limitrofi significativi.
- prioritariamente dovrà essere ricercata una posizione a terra o su corpi edilizi minori posti a quota inferiore rispetto al corpo principale;
- nel caso che l'installazione venga proposta sulla copertura dell'edificio, l'inserimento non dovrà interessare la falda prospiciente la pubblica Via;
- dovrà essere arretrata rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque in qualsiasi punto ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;
- eventuali serbatoi di accumulo dovranno essere installati all'interno delle volumetrie esistenti;
- gli elementi del nuovo impianto dovranno essere complanari alla copertura esistente;
- nel caso che l'installazione venga proposta a terra, l'inserimento dovrà essere tale da garantire la reversibilità dell'intervento e non alterare le caratteristiche idrogeologiche e di naturalità del terreno.

Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti può derogarsi solo in casi particolari e con puntuale e specifica motivazione.

#### **Art. 180 –Antenne paraboliche**

La seguente normativa ha lo scopo di regolamentare l'installazione di antenne paraboliche ed altri apparati tecnologici di ricezione dei programmi radiotelevisivi o di altri servizi via satellite, onde prevenire la casuale e indiscriminata collocazione di apparecchi ricettivi, e facilitare installatori e fruitori nella scelta delle collocazioni possibili .

Tutti i nuovi edifici composti da più unità immobiliari si dovranno avvalere di impianti centralizzati per quanto concerne sia la ricezione televisiva tradizionale che quella satellitare.

Negli immobili esistenti in caso di manutenzione straordinaria del tetto o di rifacimento del medesimo dovranno essere installati impianti centralizzati sia per la ricezione televisiva tradizionale che per quella satellitare.

Nel caso in cui nel condominio non si raggiunga la maggioranza prevista dal codice civile per l'installazione dell'antenna centralizzata resta salvo il diritto di un proprietario che ne faccia richiesta di installare la medesima, tenendo in considerazione che, come previsto dalla legge n. 249/1998, in ogni condominio non potrà essere installata più di un antenna.

Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche su terrazze, logge, balconi e qualsiasi altro elemento edilizio che non sia il tetto.

Sono ammesse invece sulle coperture, realizzate sia a falde inclinate che piane o posate a terra all'interno del resede di proprietà.

L'antenna parabolica andrà posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano della strada e comunque in modo che la stessa non sporga oltre il colmo dello stesso tetto quando questo è a falde.

Nell'ubicazione dell'antenna parabolica dovrà essere evitata l'installazione sulle falde che prospettano sulla pubblica via o su aree di particolare pregio a meno che non se ne ravvisi la necessità legata a motivi tecnici e non sia possibile altra collocazione.

E' vietata l'installazione di antenne paraboliche in giardini e cortili di particolare pregio e, comunque, in quelli che prospettano e sono visibili dalla pubblica via.

Le antenne paraboliche dovranno avere le dimensioni massime degli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale e cioè cm 60-85 max; tali standard possono essere soggetti a variazione in considerazione di tecnologie che vadano nel senso di riduzione del diametro.

La colorazione delle antenne paraboliche dovrà essere armonizzata con i cromatismi di riferimento: color mattone per le coperture tradizionali, colori simili ai colori preesistenti per le coperture piane o per le eventuali cartelle od abbinati ad i quali viene addossata; devono inoltre essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

I convertitori e i relativi supporti ed aste possono essere sia zincati che colorati con colore uguale all'antenna parabolica.

I cavi di collegamento devono essere il più possibile nascosti o mimetizzati, seguendo gronde, cornicioni, o altri elementi e colorati come la parte edilizia su cui si inseriscono.

L'installazione delle antenne paraboliche, che rispettino integralmente le condizioni imposte dalla presente normativa, potrà avvenire previa semplice comunicazione scritta sul modello appositamente predisposto da questa Amministrazione, firmato dal proprietario o dall'Amministratore del condominio fermo restando quanto previsto dalla L. 46/1990 .

#### **Art.181- Aree scoperte** (1a)

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo, seppur sottoposte a diversa classe di intervento secondo le N.T.A. del R.U, sono soggette alle ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Non è consentita la pavimentazione delle aree a verde che rivestano autonomo valore storico, salvo che per la formazione di marciapiedi a protezione degli edifici o per la creazione di percorsi pedonali, da realizzare comunque con sistemi drenanti.

Le aree scoperte che rivestano valore tipologico o documentario (aie, cortili e simili) non potranno essere fisicamente frazionate, anche qualora il frazionamento sia posto in essere per mezzo di opere prive di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 della L.R. 65/2014 e del presente regolamento.

Le pavimentazioni esterne originarie o di valore tipologico-documentario dovranno essere mantenute e conservate nei loro caratteri originari. Detti elementi, qualora rimossi per consentire l'esecuzione di altri interventi, dovranno essere ricollocati in opera nel rispetto del disegno e della finitura preesistenti.

#### **Art. 182 - Muri di cinta** (1) (1a)

I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.

Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a ml. 1,80 e dovranno rispettare le prescrizioni del R.U.

In corrispondenza degli incroci viari, al fine di garantire maggiore sicurezza, potranno essere richieste soluzioni che garantiscano una migliore visibilità.

Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate ed autorizzate su istanza dal Dipartimento Urbanistica e comunque realizzate nel rispetto delle specifiche valutazioni di compatibilità paesaggistica, da parte degli organi competenti.

## CAPITOLO XXIII : NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art. 183 - Disciplina delle destinazioni d'uso** (1a)

#### DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili, di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014, sono disciplinate nelle N.T.A. del R.U.

#### MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO O DI FUNZIONE SENZA OPERE

In attesa della disciplina ai sensi dell'art. 98 della L.R. 65/2014 il mutamento di destinazione o di funzione non accompagnato da opere è soggetto a quanto specificatamente previsto dal R. U. per le singole zone.

Il mutamento di destinazione d'uso o di funzione non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso (quali ad esempio l'inserimento o l'eliminazione di una cucina o di un punto cottura).

Anche in caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni del R.U. ed alle norme del presente Regolamento, nonché alla normativa in materia igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

Per la modifica della destinazione d'uso è dovuto il contributo concessorio nei casi previsti dal titolo VII della L.R. 65/2014 e dal D.P.R. 380/2001.

#### MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO O DI FUNZIONE DIFFERITI NEL TEMPO

I mutamenti di destinazione d'uso, accompagnati o meno da opere, sono comunque soggetti alla disciplina di cui all'art. 189, c. 3 della L.R. 65/2014; in tali casi, prima della variazione di destinazione o contestualmente alla medesima, deve essere inviata apposita comunicazione al Comune specificando sia la vecchia che la nuova destinazione d'uso nonché tutti gli elementi necessari per la determinazione del conguaglio dovuto.

### **Art. 183bis - Recupero ad uso abitativo dei sottotetti (L.R.T. 8 febbraio 2010 n. 5)** (3a)

Negli edifici aventi destinazione residenziale per i quali il Regolamento Urbanistico consente interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, purché gli stessi siano legittimamente esistenti al 27.02.2010 o in via di realizzazione in tale data, in forza di regolare titolo edilizio.

Gli interventi sono ammessi nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:

- a) l'altezza media interna netta dei locali di abitazione permanente, così come definiti nel regolamento edilizio, dovrà essere almeno di 2,30 m, con altezza minima assoluta di almeno 1,50 m;
- b) l'altezza media interna netta dei locali di abitazione temporanea, così come definiti nel regolamento edilizio, dovrà essere almeno di 2,10 m, con altezza minima assoluta di almeno 1,30 m;
- c) gli spazi di altezza inferiore a quelle minime sopra indicate dovranno essere chiusi con opere murarie o arredi fissi ovvero adibiti a servizi accessori, come guardaroba e ripostigli; è fatta eccezione all'obbligo di chiusura per gli spazi che risultino in corrispondenza delle fonti di luce diretta;
- d) i locali di abitazione dovranno rispettare un volume minimo interno (calcolato come prodotto della superficie utile abitabile per l'altezza media interna netta del locale) pari a 24,30 mc per le camere singole e le cucine, e pari a 37,80 mc per le camere doppie e i soggiorni;
- e) in tutti i locali di abitazione permanente, così come definiti nel regolamento edilizio, deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel DM 5/7/75;

f) in tutti i locali di abitazione permanente, così come definiti nel regolamento edilizio, deve essere garantita un'illuminazione e aerazione naturale diretta tramite superfici finestrate verticali, piane e/o semipiane:

- non inferiore a 1/12;
- non inferiore a 1/16, qualora i predetti locali siano altresì dotati di un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante che assicurino un ricambio non inferiore a 5 volumi orari e di un adeguato impianto di illuminazione che garantisca un sufficiente comfort visivo;

g) in tutti i locali di abitazione temporanea adibiti a servizio igienico l'aerazione e l'illuminazione può essere conseguita con sistemi naturali o meccanici, nel rispetto dei requisiti stabiliti dal presente regolamento;

h) le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla norma Uni 7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione. Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è inoltre fatto obbligo di mantenere una distanza di almeno 5,00 m dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustibile liquido o solido (caminetti, stufe e generatori di calore), e di almeno 10,00 m dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione;

i) devono essere previste idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici nonché garantito il rispetto dei requisiti acustici passivi;

l) la formazione di nuove finestre a filo tetto dovrà rispettare i requisiti stabiliti dal Regolamento Urbanistico per tali interventi.

Nell'ambito degli interventi di recupero ad uso abitativo dei sottotetti non è ammessa alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle pendenze delle linee di falda. Gli interventi, inoltre, sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento delle unità immobiliari. Le superfici recuperate all'uso abitativo non potranno essere fatte oggetto di frazionamenti.

Gli interventi di recupero ad uso abitativo sono assoggettati all'obbligo della corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, calcolati come per le nuove costruzioni.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo valgono le disposizioni della L.R. 5/2010 e degli strumenti urbanistici comunali.

## **Art. 184 - Risparmio energetico, sviluppo delle fonti rinnovabili e corretto impiego dell'energia (1)**

Al fine di garantire lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, il risparmio energetico ed il corretto impiego dell'energia nelle sue varie forme, trovano applicazione le disposizioni del presente articolo e gli indirizzi di cui all'allegato D "LINEE GUIDA E RACCOMANDAZIONI PROGETTUALI PER L'USO EFFICIENTE DELL'ENERGIA ..." del presente Regolamento. Le disposizioni del presente articolo prevalgono sugli eventuali diversi indirizzi ed indicazioni dell'allegato "D".

### **A. INTEGRAZIONE DELLE FONTI RINNOVABILI**

I progetti di edifici di nuova costruzione ed i progetti di ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti prevedono l'utilizzo di fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze delle disposizioni dell'art. 11 del Decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 di cui ai commi seguenti e delle eventuali diverse disposizioni regionali. L'inosservanza di tale obbligo comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio.

1. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli **impianti di produzione di**

**energia termica** devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:

- il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;

- il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;

- il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciato dal 1° gennaio 2017.

2. Gli obblighi di cui al comma 1 non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

3. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la **potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili** che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:  $P = 1 / K * S$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume i seguenti valori:

a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;

b) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;

c) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.

4. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

5. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi sono incrementati del 10%.

6. Nelle zone A del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, le soglie percentuali di cui al presente articolo sono ridotte del 50 per cento.

7. L'impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, agli obblighi di integrazione di cui ai precedenti paragrafi deve essere evidenziata dal progettista nella relazione tecnica di cui all'articolo 4, comma 25, del decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 e dettagliata esaminando la non fattibilità di tutte le diverse opzioni tecnologiche disponibili.

8. Nei casi di cui al comma 7, è fatto obbligo di ottenere un indice di prestazione energetica complessiva dell'edificio (I) che risulti inferiore rispetto al pertinente indice di prestazione energetica complessiva reso obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 192 del 2005 e successivi provvedimenti attuativi (1192) nel rispetto della seguente formula:

$$I \leq I_{192} \cdot \left[ \frac{1}{2} + \frac{\frac{\%_{\text{effettiva}}}{P_{\text{effettiva}}} + \frac{\%_{\text{obbligato}}}{P_{\text{obbligato}}}}{4} \right]$$

Dove:

-  $\%_{\text{obbligato}}$  è il valore della percentuale della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento che deve essere coperta, ai sensi del comma 1, tramite fonti rinnovabili;

-  $\%_{\text{effettiva}}$  è il valore della percentuale effettivamente raggiunta dall'intervento;

-  $P_{\text{obbligato}}$  è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati ai sensi del comma 3;

-  $P_{\text{effettiva}}$  è il valore della potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili effettivamente installata sull'edificio

9. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli edifici di cui alla Parte seconda e all'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, e a quelli specificamente individuati come tali negli strumenti urbanistici, qualora il progettista evidenzi che il rispetto delle prescrizioni implica un'alterazione incompatibile con il loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici.

10. Definizioni

Per «edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante» si intende un edificio che ricade in una delle seguenti categorie:

- edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;
  - edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria;
- Per «edificio di nuova costruzione» si intende un edificio per il quale la richiesta del pertinente titolo edilizio, comunque denominato, sia stata presentata successivamente al 29.03.2011;
- Per «edificio» si intende un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti e dispositivi tecnologici che si trovano stabilmente al suo interno.

## B. QUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

1. Su tutto il territorio comunale, fatto salvo il rispetto delle specifiche normative di livello nazionale o regionale in materia di efficienza energetica, per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici sottoposti a ristrutturazione rilevante come sopra definiti per il quale la richiesta del pertinente titolo edilizio, comunque denominato, sia presentato successivamente al 01.01.2013, è fatto obbligo l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano, con riferimento alla climatizzazione, la classe A ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i.;
2. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 1 e di rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al comma 1 sono certificati dal direttore lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 86 comma 1 della L.R. 01/2005.
3. Gli obblighi di cui al comma 1 non si applicano edifici con destinazione industriale, artigianale o agricola non residenziale quando gli ambienti sono climatizzati per esigenze del processo produttivo, ai fabbricati temporanei.
4. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui al comma 1 comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di realizzazione degli interventi necessari al raggiungimento dell'obiettivo di efficienza energetica stabilito al comma 1 valutato dall'ufficio tecnico comunale.

## C. DEROGHE VOLUMI E SUPERFICI, DISTANZE MINIME E ALLE ALTEZZE MASSIME DEGLI EDIFICI

Nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, e non eccedenti 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati ai fini della determinazione dei volumi e delle superfici. Nel rispetto del predetto limite è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggior spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari, non eccedenti 20 centimetri per gli elementi verticali e di 25 centimetri per quelli di copertura, necessari al conseguimento dell'ottimizzazione dell'isolamento termico per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non sono computati ai fini del calcolo dei volumi.

## INCENTIVI DI CARATTERE ECONOMICO

Sono previsti incentivi di carattere economico, mediante una riduzione percentuale del contributo relativo all'incidenza sul costo di costruzione fino al massimo del 50% (da valutare caso per caso) per interventi che dimostrino aver previsto, attraverso l'adozione di idonee soluzioni che prevedano dal punto di vista energetico, una elevata qualità costruttiva tali comunque da comportare un effettivo risparmio energetico in misura maggiore da quanto previsto dalla vigente normativa.

### **Art. 185 - Costruzioni temporanee** (1) (1a)

Sono costruzioni temporanee quelle destinate ad un uso determinato nel tempo e che non presentano il carattere della continuità e che non comportano modifica alcuna alle aree interessate alla loro installazione. Dette costruzioni sono disciplinate all'allegato A del presente Regolamento ed assoggettate al rilascio o alla presentazione di titolo edilizio nei casi specificatamente previsti dal titolo VI della L.R. 65/2014.

### **Art. 186 - Edifici esistenti adibiti a funzioni non più ammissibili** (2a)

*Articolo abrogato.*

### **Art. 187 - Manutenzione degli edifici**

Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.

Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.

Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio di deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Sindaco potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari per il rispetto del decoro e dell'ambiente.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.

Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

### **Art. 188 – Deroghe** (1a)

La facoltà di deroga è esercitabile nei limiti previsti dall'art. 97 della L.R. 65/2014.

### **Art. 189 - Interventi ammissibili nelle aree preordinate all'esproprio**

La realizzazione degli interventi previsti dallo Strumento Urbanistico nelle aree preordinate all'esproprio è riservata in linea generale al Comune ed agli Enti istituzionalmente competenti.

E' ammessa , in relazione ai termini di validità del vincolo, l'attuazione anticipata delle previsioni del



R.U. da parte di soggetti diversi previa valutazione dell'interesse pubblico di procedere alla realizzazione dell'opera ed approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'intervento e di apposita convenzione con la quale il soggetto attuatore, si impegni almeno:

- a dare atto che la realizzazione dell'intervento equivale a conferma del vincolo imposto dal R.U. e ne accetti espressamente la prosecuzione anche oltre i limiti della decadenza quinquennale facendo salva, in ogni caso l'Amministrazione dal pagamento di eventuali indennità relative alla decadenza o reiterazione del vincolo, e che comunque la destinazione attribuita all'area rimane tale sino all'eventuale modifica di iniziativa pubblica dello strumento urbanistico generale;
- a cedere gratuitamente l'area e la struttura realizzata secondo le modalità ed i tempi stabiliti in convenzione.
- a dare facoltà al Comune, in caso di dimostrato e sopravvenuto interesse pubblico, di procedere, anticipatamente, alla acquisizione sia dell'area che dell'immobile od impianto ivi realizzato previo congruo indennizzo, che tenga conto del valore di esproprio dell'area, dei costi sostenuti per la realizzazione della struttura, dell'onere di ammortamento dell'investimento e dello stato di conservazione del bene, escludendo eventuali plusvalori derivanti dall'attività svolta.

#### **Art. 190 - Norme transitorie** (1a) (1b)

Alle istanze di Permesso di Costruire e alle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, nonché alle relative varianti in corso d'opera di cui all'articolo 143 della L.R. 65/2014, si applicano le norme regolamentari vigenti al momento della presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire ovvero del deposito della SCIA.

Ai piani attuativi o ai piani convenzionati comunque denominati che siano stati già adottati o approvati si applicano le norme regolamentari vigenti al momento dell'approvazione degli stessi. Tali norme si applicano altresì alle eventuali istanze di variante ai menzionati piani.

I tre membri esperti in materia paesistica ed ambientale sono nominati ai sensi dell'art. 153 della L.R. 65/2014 e dell'art. 18 del presente Regolamento.

I parametri urbanistico edilizi e le definizioni edilizie contenute nel presente Regolamento, con particolare riferimento a quanto disciplinato agli artt. 26 e 27, da considerarsi per la realizzazione degli interventi ammessi dal vigente Regolamento Urbanistico, trovano applicazione sino all'approvazione del Piano Operativo Comunale ai sensi dell'art. 65 del D.P.G.R. 39/R/2018.

#### **Art. 191 - Sanzioni** (1a)

Le infrazioni al presente regolamento prevedono l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro, così come previsto dall'art. 7 bis del D.Lgs. 267/00; tale sanzione è applicata nel caso in cui le infrazioni non rientrino nel campo di applicazione del Titolo VIII capo II della L.R. 65/2014 ovvero di altre specifiche disposizioni sanzionatorie previste dalle normative nazionali o regionali. Con Determinazione del Responsabile del Dipartimento Assetto e Gestione del territorio verranno determinati gli importi relativi alle singole fattispecie con possibilità di accedere al pagamento in misura ridotta con le modalità di cui all'art. 16 della L. 689/81, nonché gli eventuali casi di esclusione da tale facoltà.

Oltre all'applicazione delle sanzioni pecuniarie il Responsabile del Dipartimento Assetto e Gestione del territorio intima, con atto motivato, che lo stato dei luoghi sia reso conforme alle prescrizioni medesime entro un congruo termine da determinarsi con lo stesso provvedimento. L'inottemperanza a tale ordine entro il termine stabilito (o quello eventualmente prorogato su richiesta dell'interessato qualora sussistano comprovati motivi) comporterà, a seguito di nuovo accertamento, l'applicazione di una ulteriore sanzione pecuniaria.

#### **Art. 191 bis - Notificazioni e comunicazioni** (3)

1. Tutte le notificazioni degli atti da parte del comune saranno eseguite nelle forme di Legge.

2. Per tutte le comunicazioni che richiedono una ricevuta di ritorno ai soggetti che preventivamente abbiano dichiarato il proprio indirizzo elettronico, il comune potrà utilizzare la PEC o altre soluzioni tecnologiche equivalenti;

## REGOLAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE

### Art.1 Oggetto del presente regolamento (1a)

1. Al fine di assicurare il corretto assetto urbanistico ed edilizio del territorio, il presente Regolamento disciplina le costruzioni temporanee, definisce le procedure e i controlli ad esse afferenti, precisa le modalità per la loro realizzazione e le garanzie per la loro rimozione.
2. Il presente regolamento si applica alle costruzioni temporanee su aree private non soggette a servitù di pubblico passaggio e alle aree pubbliche o soggette a servitù di pubblico passaggio.
3. Le costruzioni temporanee, da eseguirsi su aree pubbliche o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio vengono autorizzate anche secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico, o comunque secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.
4. Il presente regolamento non si applica per l'attività agricola di qualsiasi tipo, anche per piccole superfici, per le quali valgono le disposizioni della Legge Regionale 65/2014 e relativi regolamenti di attuazione e del Regolamento Urbanistico.

### Art.2 Costruzioni temporanee – Nozione

Le costruzioni temporanee sono quelle strutture assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso circoscritto nel tempo, atte a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità.

Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Tali costruzioni non possono in nessun caso essere destinate a residenza anche provvisoria, non possono essere dotate di autonomi impianti ma devono essere collegate funzionalmente all'edificio principale.

La loro creazione non deve comportare l'esecuzione di nessun movimento di terra o modifica alle quote del terreno ma deve utilizzare piani già esistenti.

### Art.3 Atti abilitanti alla realizzazione di costruzioni temporanee (1) (1a)

Le costruzioni temporanee oggetto del presente Regolamento sono subordinate alla presentazione di titolo edilizio o comunicazione di inizio lavori ovvero rientrano fra le opere prive di rilevanza edilizia ai sensi del titolo VI della L.R. 65/2014.

Quando l'intervento per le sue caratteristiche rientri nel campo di applicazione dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 è altresì dovuta l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica. Qualora la struttura temporanea presenti caratteristiche ed aspetti ambientali, paesaggistici e/o estetici disarmonici in rapporto all'ambiente, l'autorizzazione può essere negata.

### Art.4 Ambito temporale per la realizzazione delle costruzioni temporanee (1) (1a)

1. Nei casi di cui all'art. 136 comma 2 lett. c bis della L.R. 65/2014 le costruzioni temporanee possono essere installate per un periodo non superiore a 180 giorni annui, previa presentazione di comunicazione di inizio dei lavori nella quale sono indicate le motivazioni ed il periodo di installazione e il tempo occorrente per il montaggio e la rimozione.
2. Nei casi di cui all'art. 137 comma 1 lett. b della L.R. 65/2014 le costruzioni temporanee possono essere installate per un periodo non superiore a 90 giorni annui, previa comunicazione nella quale sono indicati il luogo e il periodo di installazione.
3. Per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, nei casi di installazione su aree pubbliche o soggette a servitù di pubblico passaggio, può in ogni caso disporsi, anche prima della scadenza del

termine di validità dell'autorizzazione, la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

#### **Art.5 Costruzioni temporanee ad uso cantiere e di servizio (1)**

1. Non è dovuta nessuna comunicazione o autorizzazione per l'installazione di baracche di cantiere (incluse mense, dormitori ed altre strutture precarie a servizio del cantiere) che è subordinata al solo possesso del Permesso di Costruire o Segnalazione certificata di inizio attività ed è consentita per il periodo di validità di tali atti.

2. L'installazione di baracche di cantiere per l'esecuzione di opere edilizie che non necessitano di alcun atto amministrativo è altresì consentita senza che sia necessaria alcuna autorizzazione, per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori previa comunicazione al servizio edilizia privata della natura dei lavori da eseguire e dei relativi tempi di esecuzione.

#### **Art.6 Costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale**

(1) (1a)

1. Le costruzioni temporanee ad uso sportivo o a servizio di impianti e strutture di proprietà comunale ancorché gestite da terzi, sono autorizzate esclusivamente nelle zone destinate dal Regolamento Urbanistico allo svolgimento di dette attività.

2. Sono sempre consentite e sono soggette a comunicazione di inizio dei lavori ai sensi dell'art. 136 comma 2 lett. c, le coperture pressostatiche stagionali per lo svolgimento di attività sportive o ricreative al coperto, in quanto prive di rilevanza urbanistica edilizia, purché mantenute in opera per periodi di tempo non superiori a 180 giorni nell'anno solare. Ove mantenute per periodi inferiori a 90 giorni nell'anno solare sono assoggettate a semplice comunicazione del luogo e del periodo di installazione.

#### **Art.7 Costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi, attività alberghiere, attività produttive artigianali e/o industriali (1)**

E' consentita l'installazione di costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi, attività alberghiere limitatamente alla ristorazione e/o ricreazione, attività produttive artigianali e/o industriali con le modalità ed i tempi fissati nei precedenti articoli 2 – 3 - 4.

#### **Art.8 Costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (1) (1a)**

1. Le costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive) sono consentite limitatamente alla durata della manifestazione, del montaggio e della rimozione delle strutture ad essa adibite, che deve essere predefinita e certa.

2. L'installazione di costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni è consentita nel rispetto delle norme vigenti in materia e costituisce fattispecie priva di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 comma 1 lett. b, punto 4, della L.R. 65/2014.

#### **Art.9 (2)**

#### **Art. 10 (2)**

#### **Art. 11 Documentazione e garanzie (1) (1a)**

1. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee soggette a comunicazione dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 136 comma 2 lett. c bis della L.R. 65/2014 deve presentare, anche per via telematica, la documentazione sotto elencata:

- a. comunicazione dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014, utilizzando il modulo disponibile sul sito web del comune in carta semplice a firma dell'avente titolo e del proprietario dell'area, comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare

- oggetto di intervento, dell'indicazione del periodo di installazione, e del tempo occorrente all'installazione e alla rimozione;
- b. planimetria di zona in scala appropriata;
  - c. descrizione delle opere temporanee;
  - d. documentazione fotografica dei luoghi;
  - e. indicazione degli estremi dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04, ove occorrente e delle altre autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore;
  - f. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi.

2. Chiunque intenda realizzare costruzioni temporanee nei casi di cui all'art. 137 comma 1 lett. b della L.R. 65/2014 deve presentare, anche per via telematica, la documentazione sotto elencata:

- a. comunicazione in carta semplice a firma del richiedente l'autorizzazione e del proprietario dell'area comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto di intervento dell'indicazione del periodo di installazione;
- b. rappresentazione grafica della posizione del manufatto da installare;
- c. rappresentazione grafica del manufatto da installare;
- d. documentazione fotografica dei luoghi;
- e. indicazione degli estremi dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04, ove occorrente e delle altre autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore;
- f. dichiarazione di impegno a rimuovere, alla scadenza del termine di validità dell'autorizzazione, i manufatti temporanei e ricondurre in pristino l'originario, precedente stato dei luoghi;

#### **Art. 12 Sanzioni (1) (1a)**

1. Nel caso di omessa o tardiva comunicazione ai sensi dell'art. 136 della L.R. 65/2014 è applicata la sanzione amministrativa di € 1000,00. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.
2. Nel caso di omessa o tardiva comunicazione nei casi di cui all'art. 137 comma 1 lett. b della L.R. 65/2014 è applicata la sanzione amministrativa di € 500,00.
3. Le costruzioni temporanee consentite ai sensi del presente Regolamento e non rimosse entro i termini stabiliti nell'atto autorizzativo o dal regolamento stesso, ovvero installate in assenza di autorizzazione, sono altresì soggette al regime sanzionatorio della L.R. 65/2014.

#### **Art. 13 Osservatorio delle costruzioni temporanee (1)**

1. Al fine di garantire una completa e costante osservazione degli interventi operati sul territorio presso il servizio edilizia privata, sono raccolte copie di tutte gli atti di autorizzazione amministrativa rilasciate dall'Amministrazione Comunale e di tutte le comunicazioni di edilizia libera presentate avente ad oggetto la realizzazione di costruzioni temporanee.

## DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO

### 1 – Modulistica (1)

Le istanze di Permesso di costruire devono essere predisposte sugli appositi modelli forniti dal Comune, che completati in ogni loro parte, devono essere sottoscritti dal richiedente e dal progettista nelle forme previste per le autocertificazioni.

Le SCIA devono essere predisposte sugli appositi modelli forniti dal Comune, che devono essere completati in ogni loro parte e sottoscritti dal richiedente e dal progettista, dal direttore dei lavori e della impresa esecutrice nelle forme previste per le autocertificazioni.

Le Comunicazione Inizio Lavori (attività edilizia libera) devono essere predisposte sugli appositi modelli forniti dal Comune, che devono essere completati in ogni loro parte e sottoscritti dal richiedente e nei casi indicati dalla norma anche dal progettista, nelle forme previste per le autocertificazioni.

Se l'intervento è soggetto alla corresponsione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/05 e relativi atti comunali, il progetto deve inoltre essere corredato dall'apposito modello fornito dall'Amministrazione Comunale, debitamente compilato, per la determinazione del contributo medesimo.

### 2 - Elaborati progettuali (1)

ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

- a) Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.
- b) Planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.
- c) Planimetria in scala 1/200 con indicazione delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
- d) Planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto e degli che possano determinare la categoria di bosco, così come definita dall'art. 3 c.4 della L.R. 39/2000 " Legge forestale della Toscana";
- e) Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio.
- f) Pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, complete di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante.
- g) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui.
- h) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto, in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti .

## STATO DI PROGETTO

La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :

- a) Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall' intervento.
- b) Planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo.
- c) Planimetria in scala 1/200 con indicazione delle strade, dei parcheggi, delle linee ferroviarie, degli elettrodotti di alta tensione, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali e ferroviari, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
- d) tavola dei valori urbanistici ;
- e) rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
- f) tavola esplicativa analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia;
- g) Planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto così come previste a seguito dell'intervento;
- h) Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell' edificio.
- i) Pianta dell'unità immobiliare interessata dal progetto nella scala minima 1:100, complete di quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata, indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto aeroilluminante.
- j) Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
- k) Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto, in caso di nuova edificazione e ove siano previste modifiche dei prospetti;
- l) Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando si intenda avvalersi della facoltà di esecuzione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
- m) Elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dal Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno vigente in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela;
- n) In caso di nuova costruzione dovrà essere prodotto un rendering che rappresenti la nuova costruzione nel contesto ambientale in cui la stessa si andrà ad inserire;

## STATO DI SOVRAPPOSIZIONE

La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve essere elaborata come confronto tra lo stato originario, inteso come stato precedente alla esecuzione di qualsiasi opera, e lo stato di progetto, senza tener conto di eventuali stati di progetto, anche se legittimati attraverso permesso di costruire o SCIA .

Gli elaborati progettuali devono essere gli stessi previsti per lo stato attuale, sovrapponendo a questo le previsioni progettuali ed utilizzando i convenzionali colori giallo e rosso, per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni.

Ai fini di una migliore lettura delle modifiche apportate, gli elaborati di sovrapposizione possono essere dotati di quotature in forma semplificata rispetto allo stato attuale e di progetto; devono invece essere indicate le destinazioni d'uso originarie e di progetto, di ogni singolo vano.

### **3 - Relazioni e documentazione fotografica (1)**

Oltre agli elaborati grafici di cui al punto 2 ,il progetto deve sempre essere corredato dalla seguente documentazione :

- a) Relazione tecnico illustrativa contenente:
  - l'identificazione dell'immobile,
  - l'illustrazione del progetto,
  - la dimostrazione di conformità del medesimo al presente Regolamento, alle prescrizioni del P.R.G e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica,
  - gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto.
  - le caratteristiche dei materiali da costruzione utilizzati nell'intervento,
  - la dimostrazione della conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, inclusa documentazione illustrativa e dichiarazione di conformità, nei casi soggetti a tale disciplina
- b) Relazione di analisi storico-critica atta a documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili per i progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di cui all'articolo 52 della L.R. 1/05 stessi, così come previsto dall'art. 81 della stessa Legge.
- c) Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi previsti dalle specifiche normative di settore.
- d) Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, proporzionata alla natura e complessità del medesimo; per gli interventi di nuova costruzione o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica dovrà essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.

### **4 – Relazione paesaggistica**

In riferimento al Codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22.1.2004 n. 42 l'istanza di autorizzazione ai sensi dell'art. 146, deve essere accompagnata dalla prescritta relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12.12.2005 (Gazzetta ufficiale n. 25 del 31.1.2006)

### **5 - Ulteriori prescrizioni in merito alla presentazione del progetto (1)**

Gli elaborati costituenti il progetto devono essere prodotti in duplice copia nel formato da cm. 21x29,7 a cm. 21x31 o ad esso ridotti mediante piegatura.

Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 87 della L.R. 1/05 ovvero nel caso in cui contestualmente alla istanza di Permesso di costruire si intendano richiedere ulteriori autorizzazioni, N.O. o atti di assenso comunque denominati, utilizzando la facoltà prevista dall'art. 82 c. 3 della L.R. 1/05, dovrà essere prodotta una ulteriore copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica, per ogni ulteriore atto richiesto.

Se l'istanza è finalizzata all'ottenimento di Permesso di costruire in sanatoria o di attestazione di conformità di cui all'art. 140 della L.R. 1/05, e l'immobile non è conforme alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica ed in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni l'istanza deve essere corredata di idoneo progetto di adeguamento statico; deve inoltre essere allegato atto notorio della proprietà attestante l'epoca di esecuzione dei lavori e computo metrico estimativo dei lavori eseguiti in difformità o senza titolo abilitativi.



## ALLEGATO "C"

### DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI IMPRESE TURISTICHE E DI PUBBLICI ESERCIZI

#### A - IMPRESE TURISTICHE

##### A1 – Caratteri generali

Gli immobili sedi di imprese turistiche, in presenza di interventi edilizi globali, ampliamenti, o richieste di autorizzazioni per nuove attività, devono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

##### A2- Strutture ricettive alberghiere, campeggi e villaggi turistici

###### ALBERGHI, PENSIONI, RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE E RELATIVE DIPENDENZE

Tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art.5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n.236.

In caso di interventi su edifici esistenti all'interno del Centro Storico, qualora la possibilità di conseguire la piena accessibilità delle parti comuni, contrasti con le norme di tutela dell'edificio su cui si interviene, fermo restando quanto stabilito al punto precedente, deve essere comunque garantita la visitabilità condizionata alle parti comuni, attraverso la apposizione, in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art.2, comma 3, del DPR 503/96.

In caso di interventi su edifici all'interno del Centro Storico, se le strutture ricettive esistenti occupano solo parti di edifici ubicate ai piani alti, e sia dimostrata impossibilità di intervenire sulle parti comuni, l'accessibilità può essere assicurata anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari - carrozzine montascale, "scoiattoli", che si dimostrino comunque efficaci per il raggiungimento degli obiettivi fissati dalla vigente legislazione in materia.

Si esprimono inoltre le seguenti raccomandazioni:

Le stanze accessibili devono essere di norma ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile, nel rispetto della vigente disciplina antiincendio.

I servizi igienici sia privati che ad uso comune devono essere dotati dei seguenti apparecchi igienico-sanitari: vasca o doccia, lavabo, w.c. e bidet; i servizi igienici a servizio delle camere accessibili, ovvero i servizi ad uso comune destinati a tale utilizzo, devono garantire pienamente il criterio della accessibilità fermo restando che gli stessi devono essere ubicati nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.

###### CAMPEGGI - VILLAGGI TURISTICI

Devono essere accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

Deve essere realizzato almeno un servizio igienico che garantisca pienamente il criterio della accessibilità, ogni 20 w.c. installati (o frazione di 20).

##### A3- Strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva

###### CASE PER FERIE - OSTELLI PER LA GIOVENTU'

Per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

##### A4- Strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione

###### AFFITTACAMERE - CASE APPARTAMENTI VACANZE -RESIDENZE D'EPOCA

Per le attività suddette, poiché svolte in edifici o porzioni di essi con destinazione abitativa, le disposizioni

in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantito il criterio della visitabilità riferita all'edilizia residenziale, con le possibilità di deroga previste dal D.M. 236/89 per gli edifici di valore storico.

#### RESIDENCE

Tutte le unità e le parti comuni devono essere accessibili.

Per ciascuna unità abitativa deve essere garantito il rispetto del criterio della visitabilità riferita all'edilizia residenziale, con le possibilità di deroga previste dal D.M. 236/89 per gli edifici di valore storico.

#### **A5- Strutture agrituristiche**

Si applicano in linea generale le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236.

### **B - PUBBLICI ESERCIZI**

#### **B1 - Definizioni**

Si definiscono pubblici esercizi le attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento; ai fini del presente allegato si distinguono le seguenti tipologie:

- ESERCIZIO TIPO "A" Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi simili.
- ESERCIZIO TIPO "B" Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi simili.
- ESERCIZIO TIPO "C" Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, e simili ,compresi i circoli privati.

#### **B2 - Requisiti generali per il superamento delle barriere architettoniche**

In presenza di interventi edilizi globali, ampliamenti, o richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere resi conformi alle seguenti caratteristiche in materia di superamento delle barriere architettoniche:

##### ESERCIZIO TIPO "A"

Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero orizzontale, di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote; deve inoltre essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.

##### ESERCIZIO TIPO "B"

Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione, e quando il supera i 250 mq. di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile.

Se il locale è autorizzato alla somministrazione di piatti caldi, e dispone di una sala da pranzo per l'assunzione dei cibi devono essere integralmente rispettati i requisiti previsti per gli esercizi di tipo "A".

##### ESERCIZIO TIPO "C"

Almeno una zona di ciascuna sala prevista deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero orizzontale, di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote; deve inoltre essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.

## LINEE GUIDA E RACCOMANDAZIONI PROGETTUALI PER L'USO EFFICIENTE DELL'ENERGIA E PER LA VALORIZZAZIONE DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E ASSIMILATE, NELLE NUOVE EDIFICAZIONI E NELLE RISTRUTTURAZIONI

### 1. Obiettivi della progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibili"

1. La progettazione "energeticamente ed ambientalmente sostenibile" schematicamente riportata nelle attuali linee guida va riferita a tutti gli edifici ricadenti nel territorio comunale. Tali criteri riguardano la progettazione edilizia sovvenzionata-convenzionata nonché quella pubblica e privata, sia di nuova costruzione sia nella ristrutturazione urbanistica e edilizia nei casi che verranno prescritti dal Servizio Urbanistica.
2. Le presenti linee guida hanno come obiettivi strategici la pianificazione integrata delle risorse e la contemporanea diminuzione delle potenze installate assolute e specifiche (kW/m<sup>2</sup>), dei consumi energetici assoluti e specifici (GJ/m<sup>2</sup>/anno) e di conseguenza la riduzione delle emissioni in atmosfera a parità o migliorando il servizio reso.
3. Le presenti linee guida, in accordo con gli articoli 1, 4, 5, 8, 25 e seguenti della L. 10/91, fissano criteri generali tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici atti a facilitare e valorizzare l'impiego di fonti energetiche rinnovabili ed assimilate per il riscaldamento, il raffrescamento, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione, la dotazione di apparecchiature elettriche degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso e rapporto con il tessuto urbano e territoriale circostante.

### 2. Interventi sul tessuto urbano

1. Nel processo di progettazione energetica delle aree (v. punto 1.1) su cui deve sorgere un nuovo complesso di edifici è essenziale ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finale degli edifici, al fine di recuperare energia, in forma attiva e passiva.
2. A tale scopo prima della fase di definizione della disposizione delle strade e degli edifici, va redatta una relazione descrittiva del sito contenente:
  - caratteristiche fisiche del sito, come pendenze, vie di scorrimento dell'acqua, percorso del sole nelle diverse stagioni, etc.
  - contesto del sito: edifici e strutture adiacenti, relazione dell'area con strade esistenti, altre caratteristiche rilevanti (viste sul panorama circostante, orientamento dell'appezzamento...)
  - le ombre prodotte dalle strutture esistenti sul sito o adiacenti
  - gli alberi sul sito o adiacenti, identificandone la posizione, la specie, le dimensioni e le condizioni
  - direzione, intensità, stagionalità dei venti prevalenti.
3. Sulla base dell'analisi precedente, il tracciato delle strade, dei lotti da edificare e dei singoli edifici si dovrà tendere a:
  - garantire un accesso ottimale alla radiazione solare per tutti gli edifici, in modo che la massima quantità di luce naturale risulti disponibile anche nella peggiore giornata invernale (21 dicembre).
  - consentire che le facciate ovest degli edifici possano essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, se ciò lascia disponibile sufficiente luce naturale
  - garantire accesso al sole per tutto il giorno per tutti gli impianti solari realizzati o progettati o probabili (tetti di piscine, impianti sportivi, strutture sanitarie o altre con elevati consumi di acqua calda sanitaria)
  - trarre vantaggio dai venti prevalenti per strategie di ventilazione/raffrescamento naturale degli edifici e delle aree di soggiorno esterne (piazze, giardini...)
  - predisporre adeguate schermature di edifici ed aree di soggiorno esterne dai venti

prevalenti invernali.

### 3. Diminuire l'effetto "isola di calore": interventi sull'albedo e uso del verde

1. Andranno studiate tutte le forme per ridurre l'effetto noto come "isola di calore". Alcuni di questi fattori possono essere mitigati con una certa efficacia per mezzo di un'adeguata progettazione delle aree circostanti gli edifici
2. Il controllo dell'albedo (coefficiente di riflessione totale, cioè su tutte le lunghezze d'onda) della pavimentazione degli spazi pubblici (strade, marciapiedi, parcheggi, etc...) permette di ridurre le temperature superficiali con effetti sul comfort esterno e sulla riduzione dei carichi solari nel condizionamento degli spazi chiusi. Le superfici chiare hanno un'albedo più alto delle superfici scure. La semplice scelta di materiali ad elevato albedo per la realizzazione delle superfici urbane dovrà essere effettuata nella direzione della riduzione delle temperature delle superfici (e quindi la quantità di energia che esse re-irraggiano) e sui carichi di raffrescamento garantendo nel contempo effetti sul comfort e benessere delle persone (evitare gli sbalzi termici freddo interno-caldo esterno)
3. Il ricorso al verde non soltanto ha un valore decorativo ma dovrà essere progettato e quantificato in modo da produrre effetti sul microclima dell'area mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapotraspirazione ed inoltre consentire l'ombreggiamento per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
4. Per quanto riguarda gli edifici, è opportuno disporre la vegetazione o altri schermi in modo tale da massimizzare l'ombreggiamento estivo delle seguenti superfici, in ordine di priorità:
  - o · le superfici vetrate e/o trasparenti esposte a sud e sud ovest
  - o · le sezioni esterne di dissipazione del calore degli impianti di climatizzazione, i tetti e le coperture
  - o · le pareti esterne esposte a ovest, ad est ed a sud
  - o · le superfici capaci di assorbire radiazione solare entro 6 metri dall'edificio
  - o · il terreno entro 1,5 m dall'edificio

Le ore in cui, nella stagione estiva, l'effetto di schermatura consente maggiori risparmi, sono:

- o · per superfici esposte ad ovest: dalle 14.30 alle 19.30
  - o · per superfici esposte a est: dalle 7.30 alle 12.00
  - o · per superfici esposte a sud dalle 9.30 alle 17.30
5. Per ottenere un efficace ombreggiamento degli edifici occorre che gli alberi utilizzati vengano piantati a distanze tali che la chioma venga a situarsi vicino all'edificio.
  6. È consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est ed ovest, vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
  7. Anche l'uso di rampicanti sulle facciate consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate e una riduzione delle dispersioni per convezione in inverno.
  8. Si consiglia inoltre, compatibilmente con vincoli di natura artistica ed architettonica, il ricorso al verde anche per le coperture. Tale scelta, se correttamente applicata (isolamento delle coperture, carichi strutturali, forme di manutenzione del verde ecc.) può avere il duplice effetto di miglioramento dell'inerzia termica estivo-invernale e di drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
  9. La riduzione degli apporti solari estivi indesiderati è massima quando alberi, cespugli e copertura verde del terreno sono combinati opportunamente nella progettazione del paesaggio dell'area.
  10. Ogni intervento di piantumazione dovrà prevedere l'uso di essenze che dimostrino un buon adattamento all'ambiente urbano, siano preferibilmente caratteristiche del luogo, abbiano solo in estate una chioma folta (in modo da consentire apporti solari invernali), particolarmente se disposte a sud del sito.
  11. Per quanto riguarda l'ombreggiamento delle zone adibite a parcheggio o di altre zone stradali utilizzate per lo stazionamento dei veicoli risultati significativi vengono ottenuti attenendosi alle seguenti prescrizioni:
    - o · almeno il 10% dell'area lorda del parcheggio sia costituita di copertura verde
    - o · il numero di alberi piantumati garantisca che la superficie coperta dalla loro chioma sia almeno il 50% dell'area lorda
    - o · il perimetro dell'area sia delimitato da una cintura di verde di altezza non inferiore a 1 m e di opacità superiore al 75%.

12. Sarà, infine, necessario predisporre un adeguato piano di irrigazione e manutenzione di tutte le aree verdi previste.
13. Dovrà essere previsto un sistema di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche, raccolta ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici, ecc.).

#### **4. Intervento sugli edifici**

##### **4.1 Classificazione degli edifici**

Gli edifici sono classificati dal DPR 412/93 in base alla loro destinazione d'uso nelle seguenti categorie:

##### ***E.1. Edifici adibiti a residenza e assimilabili***

E.1. (1.1.) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme.

E.1. (1.2) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con carattere continuativo.

E.1. (2.1) Abitazioni adibite a residenza plurifamiliare con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili.

E.1 (2.2.) Abitazioni adibite a residenza mono o bi-familiare con occupazione saltuaria, quali case per vacanza, fine settimana e simili.

E.1 (3) Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

##### ***E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili***

Pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico.

##### ***E. 3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili:***

Ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici.

##### ***E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili.***

E.4 (1) Quali cinema e teatri, sale di riunione per congressi.

E 4 (2) Quali mostre, musei e biblioteche, e luoghi di culto

E 4 (3) Quali bar, ristoranti, sale da ballo

##### ***E. 5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili***

E 5 (1) Quali negozi, magazzini di vendita al minuto

E 5 (2) Supermercati, magazzini di vendita all'ingrosso, ipermercati, esposizioni

##### ***E. 6 Edifici adibiti ad attività sportive***

E 6 (1) Piscine, saune e assimilabili

E 6 (2) Palestre e assimilabili

E 6 (3) Servizi di supporto alle attività sportive

##### ***E 7 Edifici adibiti alle attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili***

##### ***E 8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili***

E 8 (1) Piccole imprese e artigiani

E 8 (2) Capannoni industriali e assimilabili

Qualora un edificio sia costruito da parti individuabili come appartenenti a categorie diverse le stesse devono essere considerate separatamente e cioè ciascuna nella categoria che le compete.

##### **4.2 Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie**

1. Come previsto dall'art. 26 della Legge 9 gennaio 1991, n. 10 negli edifici di proprietà

pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 20%.

2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque ne sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo. In particolare, se non si verificano tali impedimenti, negli edifici di nuova costruzione l'impiego di fonti rinnovabili è indicato nella misura del 10%.
3. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica o funzionale, da valutare in sede di approvazione di progetto da parte degli Uffici gli edifici di nuova costruzione dovranno essere possibilmente posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 30 gradi e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 Dicembre) assenza di ombreggiamento, a causa degli edifici circostanti.
4. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di prevedere il sistema di distribuzione dell'acqua calda e fredda per le utenze lavabiancheria e lavastoviglie di ciascun appartamento.
5. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-ovest si suggerisce di prevedere una coppia di tubi ben isolati, o vano tecnico, di collegamento fra il collettore di distribuzione dell'acqua calda di ciascun appartamento e il tetto dell'edificio per l'eventuale installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda.
6. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-ovest si suggerisce di prevedere una coppia di tubi ben isolati o vano tecnico, che colleghi l'appartamento al tetto, per l'eventuale installazione di un impianto di condizionamento estivo
7. Negli edifici adibiti a residenza [E1 (1.1.), E.1 (1.2), E1 (2.1), E.1. (2.2.)] si suggerisce di privilegiare gli impianti di riscaldamento centralizzati con contatore di calore per appartamento.
8. Per le seguenti categorie di edifici si indicano le tecnologie di utilizzo delle fonti rinnovabili di energia e di risparmio energetico da adottare, a meno che non venga dimostrata con apposita relazione, l'impossibilità tecnica o l'assenza di convenienza economica.

#### ***E.1 (1), E 1 (3) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per gli usi igienici e sanitari, con superficie non inferiore 20% della superficie utile
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente

#### ***E. 2, E.3 (1) E.5 (2) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari, con una superficie non inferiore al 20% della superficie utile.
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia

primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.

Per questa categoria di edifici si dovrà certificare l'adozione di tutti i sistemi tecnologicamente disponibili per la riduzione del fabbisogno di energia per il raffrescamento,

### ***E. 3 Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura***

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento

### ***E 6 Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive***

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua -docce;
- pannelli solari piani per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari destinati a docce in impianti sportivi con particolare riferimento ai campi all'aperto;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine.
- pannelli fotovoltaici (PV) per una copertura della potenza di picco diurna equivalente o superiore al 2%

### ***E 7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili***

- Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti e per la produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari;

9. I suggerimenti di cui al precedente punto 8 decadono qualora l'edificio sia progettato al fine di sfruttare tecniche e tecnologie di riscaldamento e raffrescamento naturale o "passivo", e venga dimostrato che:

- nel periodo invernale il consumo di energia primaria è inferiore a quella prevista dal "fabbisogno energetico normalizzato per la climatizzazione invernale" calcolato come indicato nel comma 7 dell'art. 8 del DPR n° 412 del 26 agosto 1993 di una percentuale superiore al 10%.

- nel periodo estivo il valore massimo della temperatura operante nell'ambiente più sfavorito, calcolata in assenza di impianto di climatizzazione, sia inferiore del 10% a quella massima esterna.

10. Interventi sugli involucri (1)

1. Al fine di limitare la trasmissione del calore attraverso i componenti opachi dell'involucro edilizio, limitando gli apporti solari estivi indesiderati e le dispersioni termiche invernali, occorre agire su :

- la scelta dei materiali di tamponatura perimetrale la scelta di serramenti esterni che garantiscano dispersioni contenute sia dal punto di vista conduttivo che da quello della tenuta all'aria
- la realizzazione di tetti ventilati e l'uso di barriere anti-radianti
- evitare e limitare ponti termici strutturali e di forma.

La massa termica dell'edificio costituisce un elemento non trascurabile nella determinazione dei fabbisogni energetici. Anche in questo caso la possibilità di sfruttare l'inerzia delle pareti e degli elementi strutturali per ottenere risparmi energetici può essere valutata con modelli di simulazione anche al fine di ottimizzare la disposizione dei materiali isolanti.

2. Una serie di accorgimenti consente di controllare la radiazione solare allo scopo di utilizzare i guadagni di calore in inverno e di ridurre i carichi estivi. Nello specifico è opportuno:

- privilegiare l'esposizione a sud delle superfici vetrate (poiché possono essere facilmente schermate), e mantenere limitata l'ampiezza delle superfici vetrate esposte ad ovest che possono aumentare drammaticamente i carichi di condizionamento estivo durante le ore calde del pomeriggio
- evitare l'ingresso di radiazione solare diretta in estate mediante l'uso di aggetti o altri elementi fissi esterni che non ne impediscano l'ingresso in inverno.

3. In alternativa, o aggiunta, la schermatura delle parti vetrate ed opache delle facciate può essere realizzata tramite vegetazione decidua, come descritto nel punto 3.

4. L'uso di vetri doppi è fortemente raccomandato per tutte le esposizioni in quanto di grande efficacia sia dal punto di vista energetico che economico

5. L'uso di materiali di finitura superficiale opportuni, selezionati in base al loro indice di riflessione solare (*Solar Reflectance Index*) deve consentire di aumentare l'albedo del tetto e delle facciate.

6. Disporre collettori solari sul tetto consente di schermare il tetto stesso e di utilizzare la radiazione solare intercettata.

7. Tetti ventilati o schermi orizzontali sul tetto dotati di superfici riflettenti/bassoemissive riducono l'irraggiamento diretto ed il re-irraggiamento.

8. La ventilazione del tetto va abilitata in estate e disabilitata nella stagione di riscaldamento.

## 11. Interventi sugli impianti per il raffrescamento/riscaldamento ambientale

1. La progettazione dell'involucro edilizio consente la riduzione dei carichi per riscaldamento e per raffrescamento. Solo dopo aver accuratamente progettato l'involucro secondo le linee guida precedenti ci si occuperà di dimensionare gli impianti di riscaldamento/raffrescamento/controllo dell'umidità.
2. Per quanto concerne il riscaldamento invernale, si cercherà di privilegiare il ricorso ad impianti centralizzati, prevedendo, laddove si sta progettando una rete di teleriscaldamento o un impianto di cogenerazione, i dispositivi per il futuro allacciamento alla rete. In queste aree è del tutto controindicato il ricorso alle caldaie singole.
3. In ogni caso il sistema di distribuzione del calore dovrà prevedere la parzializzazione delle utenze, l'installazione per ciascuna di esse di sistemi di termoregolazione locale e quindi la contabilizzazione del calore per ogni singola utenza presente (vedi anche L.10/91).
4. Analoghi sistemi di controllo e contabilizzazione vanno previsti anche nel caso di impianti centralizzati per il condizionamento estivo
5. Per quanto riguarda il raffrescamento ambientale si raccomanda fortemente l'uso di sistemi che utilizzino come sorgente energetica il calore prodotto nella centrale cogenerativa. L'uso di gruppi refrigeranti ad assorbimento alimentati ad acqua calda permette infatti di incrementare la convenienza energetica ed economica dell'intero sistema di produzione, distribuzione e uso dell'energia nell'area in esame.
6. L'uso di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare assicura condizioni di comfort elevate con costi di installazione competitivi. Sfruttando l'effetto radiativo di grandi superfici di scambio è possibile lavorare con temperature dell'acqua più basse in inverno e più alte in estate con notevole aumento dell'efficienza dell'impianto di cogenerazione e raffrescamento.
7. In ogni stanza è fortemente raccomandato l'uso di valvole termostatiche con sensore di temperatura separato dalla valvola, posta ad una distanza tale da non risentire da disturbi dovuti a effetti radiativi diretti. Tale misura ha lo scopo di garantire
  - un controllo della temperatura in ogni locale e quindi un elevato livello di comfort



- la riduzione degli sprechi connessi a condizioni disuniformi nell'edificio ed il pieno utilizzo degli apporti solari invernali gratuiti attraverso le vetrate.
8. Il controllo della purezza dell'aria e dell'umidità relativa deve essere garantito da un sistema di ventilazione meccanica dimensionata per un valore di ricambi d'aria strettamente necessario secondo le indicazioni della normativa italiana e del Regolamento di Igiene, possibilmente adottando strategie di ventilazione controllata in base alla domanda. Allo scopo di ridurre il consumo energetico del sistema di distribuzione dell'aria occorre utilizzare :
- · condotti e diffusori che garantiscano perdite di carico ridotte,
  - · ventilatori con motori ad alta efficienza e controllo della velocità.

È fortemente raccomandato che i circuiti di mandata e di ripresa dell'aria siano fra loro interfacciati mediante un recuperatore di calore stagno per consentire un recupero energetico di almeno il 50%.

9. L'uso del terreno come serbatoio/sorgente di calore permette di pre-raffreddare o preriscaldare l'aria (o l'acqua) "gratuitamente". Ad esempio il preraffrescamento dell'aria in estate ed il preriscaldamento in inverno può essere ottenuto attraverso la realizzazione di un condotto sotterraneo attraverso cui far circolare l'aria di ricambio prima di immetterla in ambiente.
10. La produzione di acqua calda sanitaria è preferibile sia effettuata utilizzando il fluido termovettore distribuito dalla rete o, in alternativa, mediante l'utilizzo di pannelli solari con integrazione da teleriscaldamento o a gas, oppure mediante pompe di calore. L'uso di semplici boiler elettrici comporta sprechi energetici ed economici non compatibili con criteri progettuali orientati alla sostenibilità, quindi sono del tutto sconsigliati.

## Illuminazione

1. È fortemente raccomandato l'utilizzo appropriato dell'illuminazione naturale ovunque fattibile e la sua integrazione con illuminazione artificiale ad alta efficienza. Le strategie da considerare per l'ammissione di luce naturale sono:
  - · vetrate verticali
  - · lucernari
  - · guide di luce.
2. Le vetrate verticali sono il mezzo più semplice per fornire illuminazione. Una superficie vetrata pari a circa il 20% del pavimento può fornire illuminazione adeguata fino ad una profondità di circa una volta e mezzo l'altezza della stanza.
3. Sulle facciate nord sono fortemente raccomandati vetri doppi, con trattamento selettivo (con  $K_e > 1$ ), riempiti con gas a bassa conduttività. La proprietà di selettività consente di bloccare la maggior parte della radiazione infrarossa in ingresso in estate ed in uscita in inverno senza ridurre significativamente l'apporto di luce naturale.
4. Vetri dello stesso tipo sono consigliati sulle facciate orientate prevalentemente a sud, ovest ed est, a meno che le vetrate non siano schermate con oggetti o vegetazione.
5. È fortemente consigliato che le vetrate con esposizione S, S-E e S-W dispongano di protezioni orizzontali esterne come specificato precedentemente, progettate in modo da non bloccare l'accesso della radiazione solare (e dunque anche luminosa) diretta in inverno.
6. I lucernari sono un mezzo estremamente efficace per l'illuminazione naturale degli ultimi piani degli edifici, anche nelle parti centrali lontane dalle pareti perimetrali. Per evitare aggravii al carico di raffrescamento occorre però evitare lucernari orizzontali ed adottare tipologie a vetrata verticale o quasi verticale, oppure shed orientati a nord, in modo da impedire l'accesso alla radiazione diretta durante l'estate e dirigere verso l'interno la radiazione luminosa in inverno.
7. I condotti/guide di luce possono essere di diversi livelli di complessità. Nel presente contesto

si consiglia l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e/o l'interno la luce che piove nei pozzi centrali degli edifici, o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.

8. Per la progettazione dei sistemi di illuminazione per interni negli edifici che verranno realizzati si raccomanda fortemente di avvalersi di quanto esposto nell'Appendice 3 dove vengono elencati, a seconda del tipo di locale, i valori standard di potenza installabile per l'illuminazione, insieme con i relativi livelli medi di illuminamento raccomandati in relazione ai diversi compiti visivi. Tali standard (attorno ai 10 W/m<sup>2</sup> di potenza totale installata considerando lampada e alimentatore), garantiscono un corretto uso dell'energia evitando sprechi o sottodimensionamenti e sono raggiungibili con l'applicazione di tecnologie e componenti impiantistici ampiamente sperimentati nella pratica illuminotecnica.
9. È fortemente raccomandato l'uso di illuminazione fluorescente ad alta efficienza con alimentazione elettronica.
10. Per quanto riguarda i controlli, sono fortemente raccomandati:
  - Interruttori locali. L'impianto di illuminazione deve essere sezionato in modo che ogni postazione di lavoro o area funzionale possa essere controllata da un interruttore (a muro, a cordicella, o con comando remoto ad infrarossi) per consentire di illuminare solo le superfici effettivamente utilizzate.
  - Interruttori a tempo. Nelle aree di uso infrequente (bagni, scale, corridoi) è sempre economicamente conveniente l'uso di controlli temporizzati, ove non siano presenti sensori di presenza.
  - Controlli azionati da sensori di presenza. I sensori di ottima sensibilità e basso costo attualmente sul mercato permettono un uso generalizzato di questo tipo di controlli almeno nelle aree a presenza saltuaria. Se ne consiglia fortemente l'uso.
  - Controlli azionati da sensori di illuminazione naturale. Nelle aree che dispongono di luce naturale ed in particolare in quelle servite da dispositivi di miglioramento dell'illuminazione naturale (vetri selettivi, condotti di luce etc.) è consigliato l'uso di sensori di luce naturale che azionino gli attenuatori della luce artificiale in modo da garantire un illuminamento totale costante sulle superfici di lavoro e consistenti risparmi di energia.

#### Interventi sulle apparecchiature elettriche

1. Per quanto attiene alle apparecchiature elettriche si consiglia fortemente l'adozione dei valori compatibili per le potenze assorbite e che sui calcolatori sia effettivamente installato e correttamente attivato il programma per il risparmio di energia.

#### Interventi sul ciclo dell'acqua

1. Va ridotto il consumo d'acqua mantenendo o migliorando la qualità del servizio agli utenti adottando alcune tecnologie ampiamente provate e di facile applicazione:
  - temporizzatori che interrompono il flusso dopo un tempo predeterminato, eventualmente comandati da fotocellule (ma anche modelli ad azionamento manuale consentono ottimi risultati)
  - sciacquoni per WC a due livelli (flusso abbondante, flusso ridotto) o con tasto di fermo per graduazione continua; si consiglia di evitare gli sciacquoni a rubinetto perché possono causare problemi di rumorosità e producono sprechi notevoli in caso di dimenticanze anche sporadiche
  - miscelatori del flusso d'acqua con aria, acceleratori di flusso ed altri meccanismi che mantenendo o migliorando le caratteristiche del getto d'acqua, riducono il flusso da 15-20 litri/minuto a 7-10 l/m e sono disponibili per rubinetti e docce.
2. Il risparmio di acqua calda e fredda consente di ripagare il leggero sovracosto di questi apparecchi in pochi mesi. Se applicati in fase di progettazione possono consentire grandi risparmi nel dimensionamento dei boiler e dei pannelli solari; in questo caso il costo totale di impianto (rubinetti, docce e impianto di produzione acqua calda) viene addirittura ridotto ed il risparmio di acqua ed energia risulta gratuito.

## **5. Certificazione Edilizia**

1. Verrà istituito il Registro delle Certificazione Energetica Comunale (CEC), in cui verranno registrati tutti gli immobili del territorio comunale, dopo un'accurata diagnosi energetica degli edifici e degli impianti termici e di illuminazione.
2. Tale diagnosi sarà autocertificata dal proprietario dell'immobile, avvalendosi di tecnico competente.

## **DISCIPLINA RELATIVA ALLA QUALITÀ VISIVA DELL'AMBIENTE URBANO**

Il presente allegato sostituisce in toto quanto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 26.04.1999 n. 56.

### **CAPITOLO N. 1**

#### **FINALITÀ E CONTENUTI DELLA PRESENTE DISCIPLINA**

Le seguenti disposizioni disciplinano le attrezzature realizzate da soggetti privati e pubblici, relative alle attività del settore terziario e della comunicazione, che si affacciano sullo spazio pubblico, incidendo sull'immagine complessiva del contesto urbano.

In particolare sono soggetti alla presente normativa gli spazi e attrezzature visibili al pubblico quali: insegne, attrezzature sussidiarie di esercizio (vetrine, bacheche, plance, scaffali, tende, ecc.), ringhiere, attrezzature stagionali per il ristoro all'aperto.

Finalità della Normativa è quella di rendere visivamente omogeneo il carattere del territorio comunale offrendo al fruitore dello spazio urbano, sia esso turista occasionale che fruitore stanziale, un ambiente che, anche negli elementi di pubblicità legati all'esercizio delle attività produttive, rifletta il decoro e il prestigio di Fiesole.

Essa individua le tipologie di facciate e di aperture presenti nell'area d'intervento e per ciascuna indica quali elementi pubblicitari adottare.

Inoltre disciplina l'inserimento, in facciate prospicienti lo spazio pubblico, di alcuni elementi tecnologici di servizio alle abitazioni o alle attività produttive.

### **CAPITOLO N. 2**

#### **TIPOLOGIE DI "PARAMENTO MURARIO" ESISTENTI**

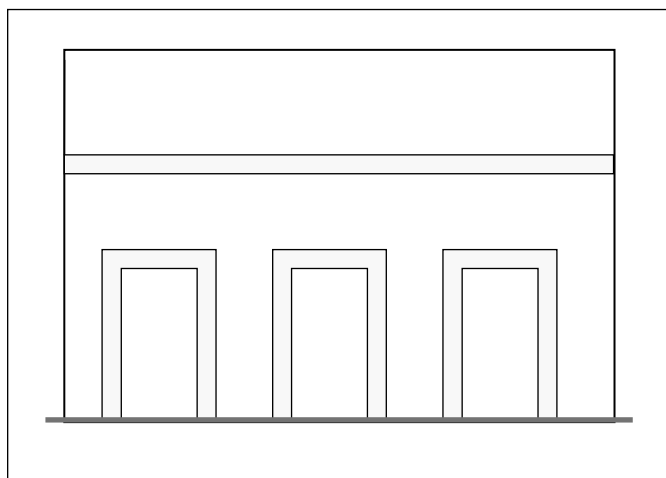
Per realizzare una omogeneità del contesto generale a cui si applica la normativa, si considera prioritario eliminare gli elementi incongruenti in rapporto al tessuto edilizio; in secondo luogo è determinante cercare di dare unità e coerenza delle singole facciate dei vari organismi che fanno parte dello spazio urbano.

Al di là del fatto che su una stessa facciata possano essere presenti uno o più esercizi commerciali, le modalità d'intervento sul fronte dovranno essere coerenti tra loro così come sulle restanti parti della facciata rispetto ad altri tipi di interventi (materiali, colori, infissi...).

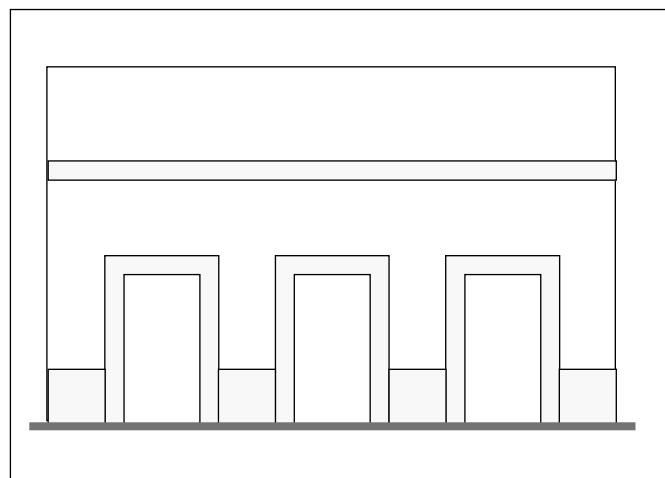
Le tipologie di seguito illustrate sono state individuate nell'area di riferimento, ma non essendo, in realtà, sempre classificabili in base a schemi chiari e omogenei, per ragioni di sintesi, è stata effettuata una semplificazione; tuttavia è sempre possibile ricondurre i diversi casi a quelli di seguito codificati.

La caratteristica principale di quasi tutti i fronti è quella di essere intonacati, di avere infissi tradizionali in legno, secondo la tradizione locale, o in metallo (nei casi di recenti sostituzioni e soprattutto al piano terra per gli esercizi commerciali), di affacciarsi direttamente sullo spazio pubblico mantenendo un allineamento pressoché costante, nel rispetto delle forme dello spazio pubblico stesso.

## PARAMENTO EDILIZIO :TIPOLOGIE ESISTENTI



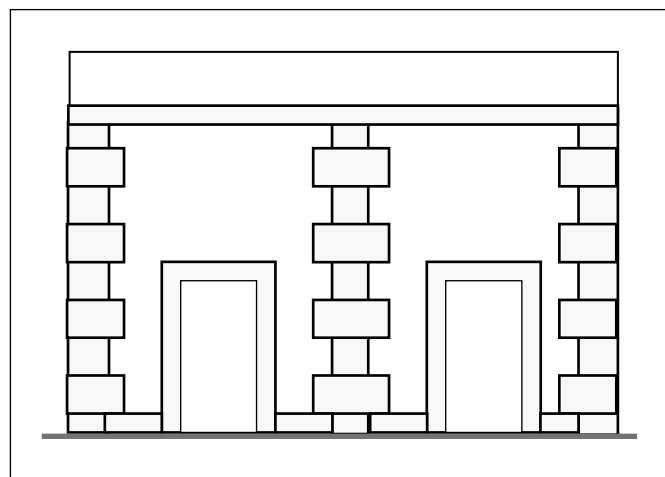
tipo A



tipo B



tipo C



tipo D

### TIPO A :

FINITURA DEL PARAMENTO : INTONACO COLORATO CON O SENZA MARCAPIANO ;

BASAMENTO : NON ESISTENTE ;

FINITURA APERTURE : CON O SENZA CORNICE DI INTONACO O PIETRA.

### TIPO B

FINITURA DEL PARAMENTO : INTONACO COLORATO CON O SENZA MARCAPIANO ;

BASAMENTO :FASCIA SEMPLICE DI ALTEZZA VARIABILE IN INTONACO LISCIO O RUVIDO;

FINITURA APERTURE : CON O SENZA CORNICE DI INTONACO O PIETRA.

### TIPO C

FINITURA DEL PARAMENTO : INTONACO COLORATO CON O SENZA MARCAPIANO ;

BASAMENTO :BUGNATO REALIZZATO IN INTONACO O PIETRA;

FINITURA APERTURE : CON CORNICE DI INTONACO O PIETRA.

### TIPO D

FINITURA DEL PARAMENTO : INTONACO COLORATO CON LESENE AGLI ANGOLI E, A VOLTE, AL CENTRO;

BASAMENTO : FASCIA DI ALTEZZA VARIABILE IN INTONACO LISCIO, BUGNATO O ASSENTE;

FINITURA APERTURE : CON O SENZA CORNICE DI INTONACO.

## TIPOLOGIE DI VANO ESISTENTI

Sono state classificate le tipologie di aperture esistenti poiché per ciascuna di esse si presentano necessità diverse che determinano la scelta di varie tipologie di insegna.

Le differenze maggiori riguardano la forma del vano (rettangolare, ad arco, rettangolare con sovrastante specchiatura....) e le finiture dello stesso (senza cornice, con cornice semplice, con cornice di particolare pregio ....) .

Anche in questo caso nella realtà si presenta una situazione molto più articolata e sfaccettata che rende impossibile una classificazione più dettagliata dei rapporti tra le varie parti, delle dimensioni delle cornici ecc..., tuttavia la schematizzazione aiuta a adottare criteri unitari per vani con caratteri simili.

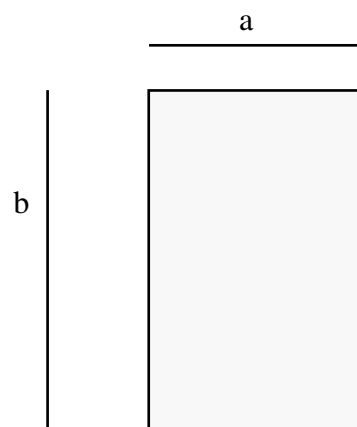
## TIPOLOGIE DEI VANI ESISTENTI

### TIPO A

#### vano rettangolare senza cornice

apertura in cui la finitura delle spallette e dell'architrave è realizzata dall'intonaco di facciata senza soluzione di continuità, mancando qualsiasi elemento di sottolineatura degli stessi.

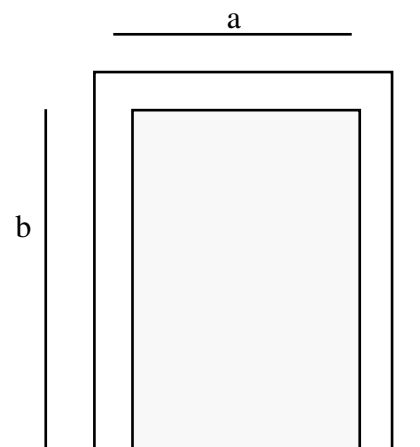
Normalmente usati in edifici di minore pregio architettonico o in prospetti di secondaria importanza.



### TIPO B

#### vano rettangolare con cornice liscia in intonaco o pietra serena

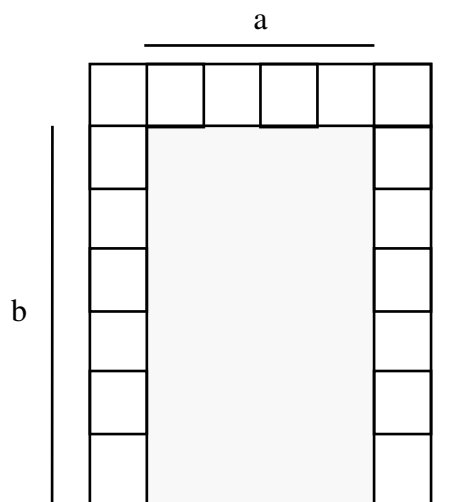
apertura in cui gli stipiti sono sottolineati da una fascia color grigio realizzata con intonaco o in pietra serena che può avere uno spessore di circa 1,5-2 cm. e una larghezza variabile che richiama altri elementi decorativi o stilistici dell'edificio. Tipologia presente in vani di prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico, sia strada o piazza di particolare significato. E' il tipo più diffuso con leggere differenze nella finitura degli spigoli della fascia.



### TIPO C

#### vano rettangolare con cornice in bugnato

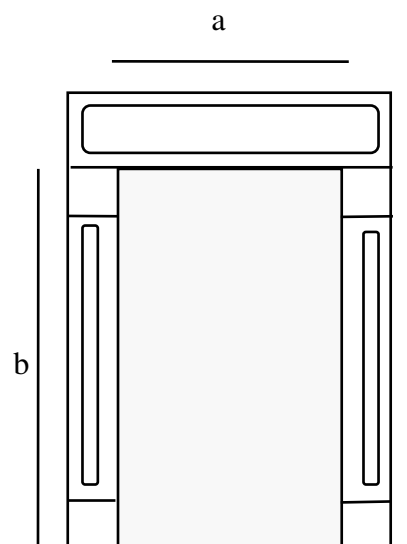
apertura in cui gli stipiti sono sottolineati da una fascia realizzata con intonaco lavorato a bugnato che può avere uno spessore di circa 3-5 cm. e una larghezza variabile che richiama altri elementi decorativi o stilistici dell'edificio e sottolinea l'importanza dello stesso. Tipologia presente in vani di prospetti di edifici di un certo "rango" che si affacciano sullo spazio pubblico, sia strada o piazza di particolare significato.



### TIPO D

#### vano rettangolare con cornice ed architrave in pietra lavorata, (di particolare pregio architettonico)

apertura presente in pochi casi tra cui si distingue quello corrispondente alla storica Farmacia Perna, fondata alla fine del 1700 .

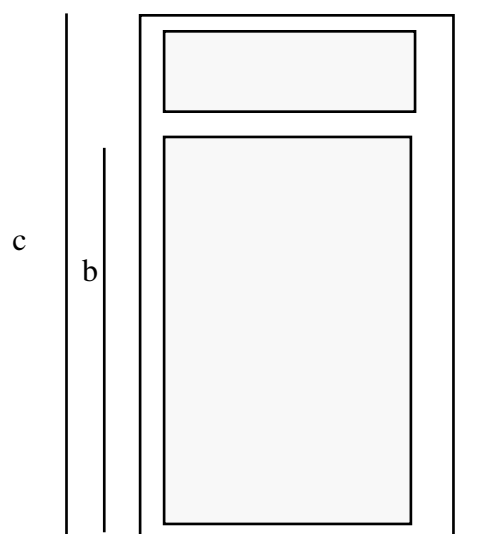


### TIPO E

#### vano rettangolare con specchiatura per insegna e cornice liscia o leggermente lavorata in intonaco

apertura in cui gli stipiti sono sottolineati da una fascia realizzata con intonaco che contiene la superficie dell'area espositiva e quella per l'insegna che è separata orizzontalmente dalla parte espositiva attraverso un ricorso orizzontale realizzato in pietra serena o in muratura intonacata. La fascia può avere uno spessore di circa 1,5-2 cm. e una larghezza variabile che richiama altri elementi decorativi o stilistici dell'edificio.

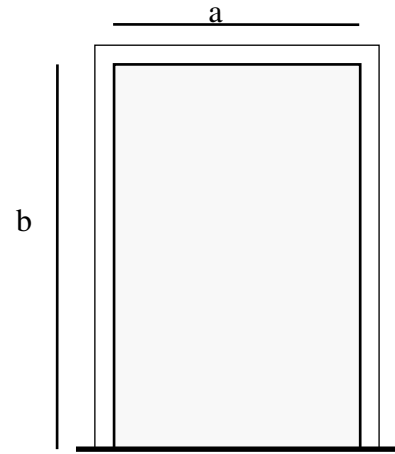
Tipologia presente in vani di prospetti che si affacciano sullo spazio pubblico sia strada o piazza di particolare significato.



### TIPO F

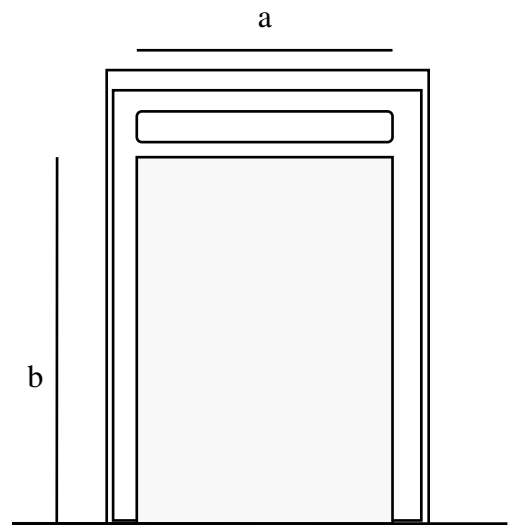
#### vano rettangolare con sottile cornice in lastra di marmo

apertura a cui recentemente è stata aggiunta una lastra di marmo sullo spessore interno del muro e che sul fronte si legge come spessore di qualche centimetro. Presente in pochi casi.



### TIPO G

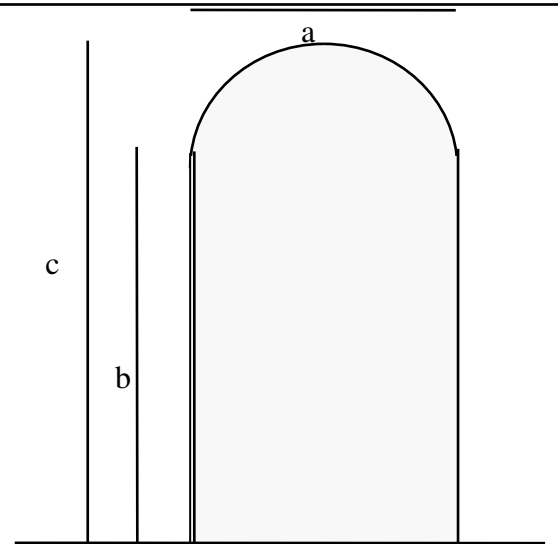
#### vano rettangolare con cornice in stucco lavorata di medio pregio architettonico



### TIPO H

#### vano ad arco a tutto sesto

il vano ad arco a tutto sesto in genere senza finiture particolari degli stipiti, rivestiti in semplice intonaco ; pochi casi presenti

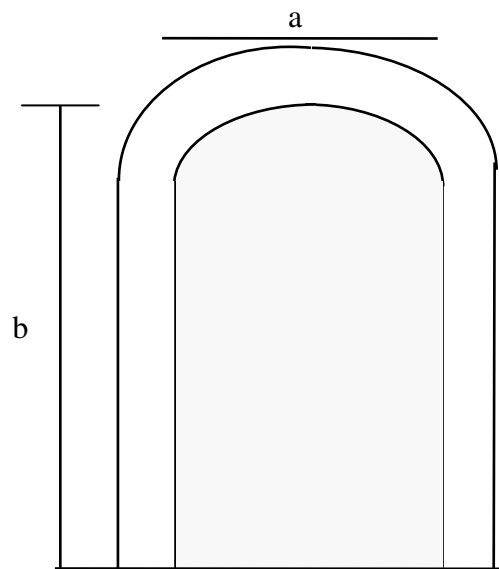




## TIPO I

### vano ad arco a sesto ribassato con o senza cornice

vano ad arco a sesto ribassato ; la finitura è costituita in un caso da mattoni a vista e fascia di intonaco sugli stipiti del vano rettangolare ; in altri casi si riscontra la presenza di cornice in stucco che realizza una decorazione omogenea



## CAPITOLO N.4 (1)

### INSEGNE

#### 4.1 - CRITERI E REQUISITI GENERALI

La regolamentazione delle insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali pone come condizione primaria quella di tenere conto dei caratteri tipologici e morfologici generali degli edifici in cui tali insegne si inseriscono e delle caratteristiche del vano che costituisce la superficie espositiva. Oltre a ciò dovrà essere presa in considerazione l'interrelazione che si viene ad instaurare tra gli elementi della pubblicità di esercizio e lo spazio pubblico sul quale essi si affacciano.

Le insegne dovranno avere i seguenti **requisiti generali** validi per tutte le tipologie ammesse :

**-coerenza e rispetto con e dei caratteri morfologici -architettonici e stilistici dell'edificio** in cui l'insegna si inserisce; non potranno essere poste insegne su elementi decorativi, su cornici o stipiti in pietra o in altro materiale, su bugnato, su balaustre o inferriate di terrazze o di scale, su elementi architettonici di pregio, tranne nei casi in cui la Commissione per il paesaggio verifichi che non sia possibile altra soluzione.

Nel caso in cui sia presente sopra l'apertura dell'area di esercizio una specchiatura definita da cornice, fascia o altro, l'insegna dovrà essere collocata in questo spazio.

In tutti i casi le dimensioni dell'insegna dovranno essere proporzionate all'apertura e al paramento murario in cui la stessa si inserisce.

**- obbligo di progettazione che tenga conto dei caratteri di tutta la facciata** omogenea ( per stile e morfologia) anche se si è in presenza di più esercizi commerciali, secondo le modalità indicate nelle presenti norme.

**- fruibilità visiva** del contesto urbano per realizzare la quale non è ammessa l'installazione di insegne ai piani diversi dal piano terra, ad eccezione di vetrofanie; per attività di tipo alberghiero può essere consentita la collocazione dell'insegna ad uno dei piani superiori ma sempre al disotto del margine superiore della facciata. Nel posizionamento delle insegne dovrà sempre essere verificata la possibilità di percepire il vano di esercizio nella propria interezza.

*Nessun tipo di insegna posizionata esternamente al vano di esercizio può estendersi per più di una vetrina, anche se riferita alla stessa attività.*

Per la realizzazione dell'insegna nel suo complesso, comprese i supporti di ancoraggio (pannelli, pali, ecc..) non potranno essere usati più di due colori.

**-unicità**, ovvero presenza di una sola insegna e di un solo tipo per ciascun vano di esercizio, o per ciascun ingresso all'area di esercizio ( nel caso in cui vi sia un'area privata tra lo spazio pubblico e il locale di esercizio), senza uso di elementi ausiliari. Nel caso di uso di tenda parasole, vi può essere riportata la scritta pubblicitaria solo quando la tenda occluda l'insegna fissa e, comunque secondo le modalità previste di seguito.

E' vietata l'installazione di qualsiasi elemento pubblicitario che riguardi prodotti, soggetti diversi dal nome della ditta titolare, o altro tranne che in forma di vetrofanie ;

**- sicurezza e manutenzione**, dovrà essere sempre garantito il rispetto delle norme di sicurezza sia per quanto riguarda le componenti elettriche (che dovranno rispondere alle vigenti normative CEI a riguardo), sia per le modalità di installazione delle medesime insegne ; i caratteri ed i relativi supporti dovranno avere una lunga durata nel tempo ed essere sottoposti a manutenzione affinché rimangano puliti e leggibili .

**Sono consentite eccezioni alle norme per attività per le quali è d'obbligo l'uso della segnaletica nazionale o internazionale ( farmacie, tabaccherie, ecc...)**

## 4.2 - TIPOLOGIE AMMESSE

Le tipologie ammesse nelle aree soggette al presente regolamento sono le seguenti :

### **TIPO 1 - a pannello orizzontale ( su base muraria o indipendenti)**

Sono definite a pannello orizzontale quelle insegne le cui scritte sono realizzate su supporto rigido, ancorato su muro esistente, e poste all'interno o sopra il vano di esercizio; sono definite "indipendenti" quelle insegne a pannello che hanno bisogno di un supporto indipendente dall'edificio. Queste ultime sono ammesse solo nel caso in cui uno spazio privato ( giardino, passaggio aperto, corte, ...) sia frammesso tra lo spazio pubblico e lo spazio di esercizio. In entrambi i casi la scritta è realizzata su un supporto rigido.

Questa tipologia non è ammessa ai piani diversi dal piano terra.

#### **CARATTERISTICHE (abaco-pag 1A)**

##### **Base di ancoraggio**

"su base muraria": muro costituente la facciata dell'edificio o interno della cornice del vano o della specchiatura sopra il vano d'esercizio vero e proprio;

"indipendente": supporto in ferro, di sezione ridotta, disegno semplice, verniciato.

##### **Forma e dimensioni del pannello**

forma: rettangolare semplice o con lieve sagomatura alle estremità dei lati minori quando il pannello è applicato sopra, nella specchiatura, o internamente al vano di esercizio. Nel caso di vani ad arco a tutto sesto o a sesto ribassato (tipol. H - I) la forma del pannello, se esterno, dovrà seguire l'andamento della curva dell'arco medesimo, se interno, non dovrà scendere oltre l'imposta dell'arco.

Dimensione : lunghezza e altezza coincidenti con quella della specchiatura se presente, altrimenti il lato più lungo non potrà fuoriuscire dal filo esterno del vano di esercizio o dal filo esterno della cornice o fascia , se presenti.

Per i pannelli interni la larghezza massima sarà corrispondente a quella interna del vano

L'altezza non potrà essere di norma superiore ad 1/4 della larghezza, tranne per quelli interni alla specchiatura.

Le insegne a pannello indipendente potranno avere anche forma ellissoidale, oltre che rettangolare.

##### **Tipo e dimensione dei caratteri :**

dipinti, incisi applicati sul supporto; Dimensione : spessore quanto basta a realizzare l'incisione, la serigrafia , il dipinto .

Altezza : in giusto rapporto con le dimensioni del pannello che la contiene.

##### **Collocazione dell'insegna**

Per le insegne collocate internamente al vano vetrina o alla specchiatura ove possibile è bene mantenere un lieve distanziamento ( qualche centimetro) dal profilo del vano; per le insegne collocate esternamente sarà mantenuta una distanza di pochi centimetri dal bordo superiore del vano o della cornice , se presente.

Rispetto al piano esterno della facciata il pannello interno al vano di esercizio dovrà essere arretrato di norma di circa 1/2 dello spessore del muro escluso cornici eventuali. Se posto esternamente al vano il pannello contenente l'insegna potrà sporgere al massimo cm. 3 dal piano esterno della facciata;

Le insegne in marmo dovranno essere incassate, ove possibile, nell'intonaco .

L'insegna di tipo "indipendente" dovrà essere collocata in modo da non ostacolare il passaggio delle persone, con il lembo inferiore non più basso di ml.2,50 e ben ancorata ai supporti in metallo.

##### **Colori dell'insegna**

Per il pannello deve essere mantenuta la scala cromatica dell'edificio; la scritta, dovrà staccare visivamente dal fondo ma non essere cromaticamente in contrasto con il resto.

### **TIPO 2 - a pannello laterale**

La scritta è realizzata su un apposito supporto rigido di cui una dimensione è molto diversa dall'altra, che viene posto lateralmente alla vetrina.

Di norma va posta verticalmente.

Questa tipologia non è ammessa su fasce di bugnato , cornici o altri elementi decorativi dell'edificio e ai piani diversi dal piano terra.

### **CARATTERISTICHE (ABACO-PAG 1B)**

#### **Base di ancoraggio**

Muraria, costituente la facciata dell'edificio.

**Forma e dimensioni della pannello laterale**  
rettangolare semplice o con lieve sagomatura alle estremità .

dimensione : non inferiori a 30x50 cm. e non superiori a 30x100 cm., con spessore max di cm. 3 compreso il carattere che compone la scritta

#### **Tipo e dimensione dei caratteri**

dipinti, incisi o applicati in vetrofanie sul supporto verniciato.

E' vietato l'uso di caratteri scatolari, a filamenti ecc.. applicati di qualunque materiale.

Per la dimensione: spessore quanto basta a realizzare l'incisione, il dipinto o la vetrofania;

Altezza dei caratteri dovrà essere tale da realizzare una composizione ben

proporzionata dell'intera insegna a pannello laterale.

#### **Collocazione dell'insegna**

in verticale di lato al vano di esercizio, possibilmente a destra, rimanendo al disotto del filo esterno orizzontale superiore del vano stesso o della cornice o fascia o qualsiasi altra finitura esistente. Nel caso di vano ad arco il limite superiore è costituito dall'imposta dell'arco. Limite inferiore massimo è costituito dal bordo superiore del basamento o fascia se presenti. Lateralmente è bene mantenere uno stacco di circa 8-10 cm dal bordo del vano vetrina o dalla cornice, se presente.

#### **Colori dell'insegna**

Per il pannello deve essere mantenuta la scala cromatica dell'edificio; la scritta, dovrà staccare visivamente dal fondo ma non essere cromaticamente in contrasto con il resto.

### **TIPO 3 - a vetro**

I caratteri dell'insegna sono applicati o realizzati direttamente sul vetro che costituisce la vetrina espositiva o di accesso dell'esercizio.

La scritta deve risultare chiara, leggibile, e non deve essere confusa con altre vetrofanie pubblicitarie che devono essere collocate in posizione distante dall'insegna vera e propria. L'insegna a vetro deve avere una sua precisa composizione e proporzione. Non sono ammesse forme di pubblicità su vetro del tipo a pannello, a targa.

E' possibile collocare insegne a vetro anche a piani diversi dal piano terra.

Nei casi di infissi storici di particolare pregio stilistico la scritta dovrà essere adeguata stilisticamente.

### **CARATTERISTICHE (abaco-pag 1C)**

#### **Base di applicazione.**

**Vetro.** L'insegna a vetro può essere applicata nella ripartizione orizzontale alta della vetrina, se presente, o in altra posizione, purché coerente con il tipo di partitura dell'infisso .

#### **Tipo e dimensione dei caratteri ;**

dipinti, autoadesivi, incisi: su vetro con caratteri in accordo con la tipologia della vetrina stessa, dovranno essere realizzati e collocati in modo chiaro e leggibile, proporzionati rispetto alla superficie vetrata disponibile.

Nel caso di vetrina storica di particolare pregio l'insegna dovrà sottolineare e esaltare gli aspetti qualitativi e morfologici della stessa. **Collocazione dell'insegna**

Nei vani rettangolari può essere collocata orizzontalmente o verticalmente, all'interno della superficie vetrata; in caso di arco può essere composta nella parte sottesa dall'arco sia in modo da seguire l'andamento della curva dell'arco sia orizzontalmente, oppure nella restante parte dell'infisso.

#### **TIPO 4 - a caratteri indipendenti**

Le scritte sono realizzate a caratteri indipendenti, senza pannello di supporto, e applicate direttamente alla muratura, tramite barra sottile o singoli appoggi.

Il diretto rapporto con la superficie muraria dell'edificio richiede una particolare attenzione nella scelta dei materiali, dei caratteri, dei colori e delle proporzioni affinché sia realizzata una coerente armonizzazione con il contesto.

#### **CARATTERISTICHE (abaco-pag 1D)**

##### **Base di ancoraggio.**

Muraria, costituente la facciata dell'edificio

##### **Tipo e dimensione dei caratteri :**

caratteri scatolari di bronzo, rame o ferro verniciato.

dimensioni : spessore non più di cm 6, compresa distanza dal muro, altezza proporzionata alla parte muraria con cui l'insegna si trova in diretto rapporto e con la dimensione del vano di esercizio a cui si riferisce.

##### **Collocazione dell'insegna**

sopra il vano d'esercizio con un lieve distanziamento ( 8-10cm.) e entro il filo esterno del vano o delle sue finiture quali fasce, cornici ecc. orizzontale.

Può essere posta lateralmente al vano.

##### **Colore**

Può essere di un solo colore in armonia con quello della facciata.

#### **TIPO 5 - a bandiera (abaco-pag 1E)**

Le insegne a bandiera sono vietate nelle zone classificate come Tessuti Storici dal vigente Reg. Urb. Perpendicolari all'edificio su cui vengono fissate e sporgenti verso il suolo pubblico, sono ammesse solo in casi in cui, richiesto parere alla Commissione per il paesaggio, questo ritenga che non sia possibile utilizzare le altre tipologie.

Possono essere solo del tipo "a basso spessore" ( spessore massimo del pannello 2 cm.), di dimensioni ridotte, con scritte su supporto sorretto da bracci.

#### **CARATTERISTICHE**

##### **Base di ancoraggio.**

Supporto in ferro ancorato al muro (che costituisce la facciata dell'edificio) o al palo infisso a terra ; le sezioni degli elementi in ferro devono essere semplici e ridotte, per uno spessore di pochi centimetri in modo da risultare una struttura leggera. E' vietato l'ancoraggio su elementi decorativo o di pregio del manufatto architettonico.

##### **Forma e dimensioni del pannello**

rettangolare semplice o con lieve sagomatura alle estremità o ellissoidale .

Dimensioni : max.del pannello 40 x 70 cm.

##### **Tipo e dimensione dei caratteri :**

dipinti su supporto di metallo verniciato  
dimensione : spessore quanto basta a realizzare il dipinto.

Altezza : proporzionata rispetto all'intero pannello.

##### **Collocazione dell'insegna**

Aggetto: non deve superare due terzi della larghezza del marciapiede, l'altezza libera da terra non può essere inferiore a ml 2,80 ; se si è in assenza di marciapiede l'insegna dovrà avere altezza minima libera delle parti aggettanti pari a ml.3,00 e dovrà essere arretrata di ml.0,70 dalla carreggiata; Il pannello dell'insegna dovrà essere distante circa cm.10 dal muro, mentre il bordo inferiore dello stesso deve distare minimo cm.10 dal bordo o cornice superiori del vano di esercizio.

### **4.3 - CARATTERI DELLE INSEGNE**

#### **a)-tipologia del carattere**

Ove possibile e non condizionato dai marchi registrati di società commerciali, enti, associazioni od altro, si potrà scegliere, tra caratteri di tipo semplice e facilmente leggibili, che si rapportino in maniera armonica con l'edificio e il contesto.

#### **b)-colore del carattere**

I caratteri dovranno essere, di norma, di un solo colore che non sia dissonante con le tonalità del paramento murario su cui va applicata l'insegna, pur creando uno stacco visivo con le pareti e il pannello eventuale di riferimento.

Considerati le tonalità prevalenti sui paramenti murari sono consigliati i seguenti colori :  
tutte le tonalità del marrone, rossi terrosi, grigi, verde scuro.

### **4.4 - ILLUMINAZIONE DELLE INSEGNE**

Il sistema d'illuminazione dell'insegna dovrà essere parte integrante del progetto predisposto per l'installazione dell'insegna stessa.

I criteri di illuminazione delle insegne devono garantire omogeneità di lettura dell'insegna, non disturbare la vista ne' del pedone ne' del traffico veicolare. Inoltre l'illuminazione non deve alterare cromaticamente e percettivamente, tramite effetti ricercati di luci ed ombre, l'edificio in cui si inserisce.

Sono esclusi i neon e le lettere sagomate in tubo fluorescente alta tensione a vista, le luci colorate, le luci intermittenti. E' esclusa la luce fredda (con temperatura di colore superiore a 3.000 °K ) per qualsiasi sistema scelto.

Il tipo d'illuminazione da usare è quello diretto puntiforme (faro orientabile) o quello indiretto riflesso.  
In particolare :

-le insegne a caratteri indipendenti saranno illuminate attraverso elementi illuminanti nascosti alla vista, contenuti nei caratteri stessi che, non potendo essere essi stessi luminosi ( vedi cap.4-tipo 4 ), generano una luce indiretta e riflessa.

-le insegne a pannello orizzontale, a pannello verticale, a bandiera, poste esternamente al vano di esercizio saranno illuminate da uno o più corpi illuminanti che realizzano l'illuminazione indiretta. Se il corpo è unico, va posto centralmente rispetto al vano ; se l'insegna ha dimensioni che rendano necessario apporne due, questi devono essere posti in maniera da ricadere comunque all'interno della dimensione orizzontale dell'insegna, secondo una precisa scansione.

Il tipo di corpo illuminante da usare è del tipo a faro orientabile, sporgente dal muro massimo cm.30.

-le insegne a vetro saranno illuminate con luce indiretta proveniente dall'interno i cui elementi non siano visibili dall'esterno.

Tutti gli equipaggiamenti elettrici ( trasformatori, cavi, ecc...) non devono essere di norma collocati in facciata ( escluso i corpi illuminanti orientabili ) e devono rispondere alla vigente normativa CEI in materia di sicurezza degli impianti elettrici ; in questo senso sono d'obbligo tutte le certificazioni e depositi previsti dalla legge.

## **CAPITOLO N.5 <sup>(1)</sup>**

### **TENDE PARASOLE**

Le tende per riparare gli ingressi degli esercizi dagli agenti atmosferici devono garantire il rispetto dei caratteri morfologici architettonici del vano e della facciata in cui vengono inserite oltre a garantire un'omogeneità estetica del contesto urbano.

Per l'apposizione di tende di esercizi commerciali facenti parte di una stessa facciata omogenea per caratteri stilistici e morfologici, è necessario predisporre un progetto, secondo le modalità indicate di seguito.

#### **Forme, materiali e colori**

Le tende riferite allo stesso esercizio devono essere tutte dello stesso tipo. Nel caso in cui un esercizio abbia più vetrine in due o più edifici, prevale il criterio di omogeneità, rispetto all'edificio piuttosto che all'attività. Di norma la tenda non può essere posta sul paramento murario ma all'interno del vano di esercizio in modo da consentire la lettura dei ritmi delle aperture dell'intero edificio e degli eventuali elementi decorativi.

In ogni tipologia è ammessa la scritta pubblicitaria solo se la tenda non consente a distanza la lettura dell'insegna fissa e con il solo nome dell'esercizio. Essa sarà applicata solo nella parte libera inferiore del tendaggio lasciando vuota la restante parte. I caratteri dovranno ripetere nel tipo e nel colore quelli dell'insegna fissa d'esercizio.

Di norma le tipologie di tende ammissibili sono :

- **tenda a capottina** solo per vani ad arco,
- **tenda a pantalera, tenda a pantografo o a braccio.**

Il logo, di dimensioni omogenee alla scritta, potrà essere eventualmente esposto solo accanto alla scritta e non sul piano inclinato della tenda.

Non sono ammesse tende a tunnel, a padiglione, o di qualsiasi altra forma ad eccezione di ombrelloni ad ampio raggio, stagionali per loro stessa natura, con teli naturali impermeabilizzati con appoggi singoli, eventualmente collegati tra loro in alto, in modo da coprire una più ampia superficie.

Dovrà essere sempre garantita la fruibilità completa del marciapiedi pubblico. Il materiale ammesso per i tendaggi è la tela impermeabilizzata. I colori delle tende dovranno essere indicati nel progetto, avere tonalità in armonia con i colori delle corrispondenti facciate, non essere vistosi ma canonici.

Solo per attività quali ristoranti, alberghi, bar, collocate a piani diversi dal piano terra è consentita l'installazione di tende per balconi, omogenee tra di loro e alla facciata, e con dimensioni che non superino gli aggetti e la lunghezza del balcone.

In caso di terrazza potrà essere valutata, dalla Commissione preposta, l'eventuale richiesta di installazione di ombrelloni in tela di colori chiari neutri, a carattere stagionale così come per il piano terra.

Sono vietate scritte, loghi su tende ai piani diversi dal piano terra. Le tende dovranno essere mantenute in condizioni di decoro e pulizia.

### **Dimensioni e collocazione.**

Le dimensioni consentite come aggetto massimo per le tende al piano terra aggettanti su spazi pubblici, sono di ml.1,20, dimensione che comunque non deve interferire o ostacolare eventuali altre funzioni ( di passaggio, visive ecc.).

L'altezza minima da terra compreso eventuali lembi, deve essere non inferiore a ml.2,20 (solo eccezionalmente, per vani molto bassi, ml.2,10). Nei casi in cui non sia possibile mantenere tali limiti la Commissione di consulenza per il paesaggio valuterà l'opportunità di apporre la tenda esternamente al vano o non apporla affatto, in base all'impatto complessivo sull'intero contesto architettonico e urbano. In assenza di marciapiede lungo le vie di transito di norma è vietata l'installazione di tende se non esiste un congruo margine di distanza dalla carreggiata.

## **CAPITOLO N. 6** (1a)

### **VETRINE**

Le vetrine degli esercizi commerciali dovranno soddisfare il criterio di integrarsi con la tipologia, i caratteri, lo stile dell'edificio a cui si riferiscono.

Nel caso in cui siano presenti infissi in legno originali di indubbio valore testimoniale storico, se in buono stato è prevista la loro conservazione e manutenzione; solo se degradati in modo irreversibile è prevista la sostituzione con infissi di tipo tradizionale. In caso di interventi di restauro, manutenzione straordinaria della facciata dovranno essere rimossi gli infissi realizzati in lega leggera, i gradini o soglie in diretta relazione con lo spazio pubblico in materiale diverso dalla pietra serena, se privi di rilevanza storica, sostituendoli come di seguito descritto.

Per la realizzazione di vetrine di esercizi commerciali facenti parte di una stessa facciata omogenea per caratteri stilistici e morfologici, pur appartenendo a ditte diverse, è necessario predisporre un progetto secondo le modalità indicate di seguito.

Nel caso in cui un'attività commerciale abbia più vetrine espositive e queste appartengano a facciate omogenee diverse, il progetto delle medesime deve tenere conto dell'eventuale progetto globale delle varie facciate.

### **Materiali, colori e forme.**

Per le vetrine è previsto esclusivamente l'uso di metallo o legno verniciati, per quanto riguarda l'infisso, e di vetro. La colorazione degli infissi deve sempre armonizzare ed integrarsi con quella dell'intera facciata, recuperando, ove possibile, le tonalità cromatiche originali. E' in ogni caso vietato l'utilizzo di colori accesi (quali, ad esempio, i colori primari).

Sono ammessi vetri di sicurezza; sono esclusi vetri a specchio, vetri colorati, infissi con partiture "all'inglese". In casi particolari potrà essere presa in considerazione la possibilità di installare semplici vetri satinati o parzialmente satinati o serigrafati, di tipo classico.

### **Ubicazione**

La vetrina deve essere posta parallelamente al fronte strada, arretrata non oltre il filo interno del muro della facciata.

Per le attività commerciali che necessitano di maggiori spazi espositivi, la proposta sarà valutata dalla Commissione di consulenza per il paesaggio al fine di consentire l'arretramento ulteriore.

## **CAPITOLO N. 7**

### **ALTRI ELEMENTI PUBBLICI E PRIVATI DETERMINANTI LA QUALITÀ DELLO SPAZIO PUBBLICO**

#### **Pedane**

E' possibile installare pedane ed eventuali relative ringhiere, per gli esercizi di ristorazione, nei casi in cui vi siano dislivelli di terreno che creano difficoltà e pericolo, e quando il pavimento non sia idoneo al posizionamento degli arredi e costituisca potenziale pericolo alla clientela.

Il materiale da usare per le stesse è il legno naturale trattato, o metallo di colore scuro.

Per ciò che riguarda le ringhiere di protezione da apporre lungo il bordo della pedana, dovranno essere realizzate in ferro pieno verniciato naturale e protetto, di disegno semplice, con sezioni dei profilati ridotte, per un'altezza massima pari a cm.80.

#### **Elementi illuminanti**

E' vietato l'uso di illuminazione privata sussidiaria (applique, lanterne ecc..) da porsi lateralmente alle vetrine lungo la facciata prospiciente lo spazio pubblico.

In presenza di pedane si dovrà provvedere in fase progettuale alla scelta del tipo di illuminazione ausiliaria che non deve disturbare passanti, automobilisti e deve interferire meno possibile con il contesto urbano.

Le tipologie consigliate sono quelle autoalimentate poste sui tavoli e i segna passo sui bordi della pedana. Gli elementi illuminanti visibili dagli spazi pubblici devono proiettare, di norma, la luce verso il basso.

#### **Manifesti murali**

E' vietata l'affissione di manifesti murali direttamente su facciata o su altra parte di muro, ringhiera, o altro che sia parte costitutiva dello spazio pubblico.

I manifesti troveranno collocazione all'interno di appositi supporti ubicati secondo un piano elaborato dall'Amministrazione Comunale, in modo da non interferire con elementi di rilevante valore storico-architettonico, quali elementi scultorei di arredo, scalinate, mura, edifici ecc...e da non occultare visuali prospettiche (anteponendosi ad edifici o scorci panoramici di pregio), da non interrompere contiguità di parti ecc..



## **Elementi in ferro pertinenti allo spazio pubblico**

Partecipano alla realizzazione della qualità dello spazio pubblico anche elementi come grate, ringhiere, cancellate, balaustre, corrimano che prospettano sullo spazio medesimo.

Tali elementi, se di valore testimoniale storico, dovranno essere conservati, perciò se ne prevede la manutenzione, mantenendo la colorazione ferro naturale, sostituendo le parti deteriorate solo se effettivamente non recuperabili.

Nel caso di inserimento di nuovi elementi in ferro si dovrà tenere conto dei caratteri tipologici dell'edificio, del muro o di altro a cui si riferiscano.

In ogni caso le caratteristiche saranno quelle della semplicità del disegno, della armonizzazione con il contesto e tra le parti componenti gli elementi. Questi ultimi dovranno essere in ferro pieno, di sezione ridotta.

Nessun elemento di occlusione, quali pannelli di vario tipo, cannicciati, grigliati, reti ecc..., può essere posto dietro ringhiere in ferro, grate, cancelli ecc... ad esclusione di quelli vegetali e di quelli che assumono valore testimoniale storico.

## **CAPITOLO 8**

### **INDICAZIONI RIGUARDANTI ALTRI ELEMENTI DI ARREDO DEGLI SPAZI APERTI PUBBLICI E PRIVATI SUSSIDIARI AGLI ESERCIZI.**

#### **Fioriere**

Dovrebbero essere utilizzate solo quando lo spazio di esercizio non è abbastanza definito rispetto alla carreggiata e vi possa essere pericolo per il fruitore.

La tipologia di fioriera indicata è il vaso in cotto ( semplice a parallelepipedo o cubo) con arbusto non più alto di circa 1,00 ml., sempreverde di essenze locali.

**E' sconsigliato l'uso di vasi o fioriere sospese intorno alle pedane.**

#### **Tavoli, sedie e sedute in genere**

Per gli esercizi di ristorazione si sconsiglia l'uso di arredamenti in materiale plastico nelle aree esterne pubbliche; è preferibile l'uso di tavoli e sedie in ferro verniciato e trattato, o tavoli e sedie in legno, di tipo tradizionale, con i piani dei tavolini in metallo o legno, omogenei alla struttura, o in marmo. Il disegno suggerito per i vari elementi è quello semplice, mentre per ciò che riguarda i colori si consigliano quelli scuri (verde, grigio, marrone, vinaccia....).

Sono da escludere arredi riferibili a caratteri stilistici estranei alla cultura locale.

## **CAPITOLO 9 <sup>(1)</sup>**

### **PROCEDURE E MODALITA' DI RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO**

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria o di nuova realizzazione o installazione disciplinati dalla presente normativa, ad eccezione di quelli descritti ai capitoli 6 – 8 sono soggetti all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del vigente D.Lgs. 42/2004 e comunque alla eventuale presentazione di idoneo titolo abilitativo.

La richiesta di Autorizzazione paesaggistica, nel caso in cui siano presenti più esercizi di ditte diverse, per ciascuna facciata omogenea per caratteri stilistici e architettonici nei casi di installazione di insegne, tende, vetrine, deve contenere un progetto che tenga conto delle caratteristiche di tutto il fronte interessato.

# ABACO

## **SEZIONE PRIMA-COLLOCAZIONE INSEGNA DI ESERCIZIO RISPETTO AL TIPO DI VANO DI ESERCIZIO**

PAG. 1A – insegna a pannello orizzontale

PAG. 1B – insegna a pannello laterale

PAG. 1C – insegna a vetro

PAG. 1D – insegna a caratteri indipendenti

PAG. 1E – insegna a bandiera

## **SEZIONE SECONDA -COLLOCAZIONE INSEGNA DI ESERCIZIO RISPETTO AL TIPO DI PARAMENTO MURARIO**

PAG. 2A – insegne a pannello orizzontale ammesse

PAG. 2B – insegne a pannello orizzontale non ammesse

PAG. 2C – insegne a pannello laterale ammesse

PAG. 2D – insegne a pannello laterale non ammesse

PAG. 2E – insegne a vetro ammesse

PAG. 2F – insegne a vetro non ammesse

PAG. 2G – insegne a caratteri indipendenti ammesse

PAG. 2H – insegne a caratteri indipendenti non ammesse

## **SEZIONE TERZA - TIPI DI TENDE PARASOLE E LORO COLLOCAZIONE**

PAG. 3A – tende parasole

PAG. 3B – tende ammesse

PAG. 3C – tende non ammesse

# 1A

		<p><b>Tipologia vano A</b></p> <p>a= min. coincidente filo esterno vano max. pochi cm., b= min. 8 cm. c= min. 1/2 spessore muro, max. 1/1 spessore muro</p>
		<p><b>Tipologie vano B-C-D-F-G</b></p> <p>a= min. coincidente filo esterno vano max. pochi cm. b= min. 8 cm. c= min. 1/2 spessore muro, max. 1/1 spessore muro</p>
		<p><b>Tipologia vano E</b></p> <p>c= min. 1/2 spessore muro, max. 1/1 spessore muro</p>
		<p><b>Tipologie vano H-I</b></p> <p>a= min. 8 cm. c= min. 1/2 spessore muro, max. 1/1 spessore muro</p>

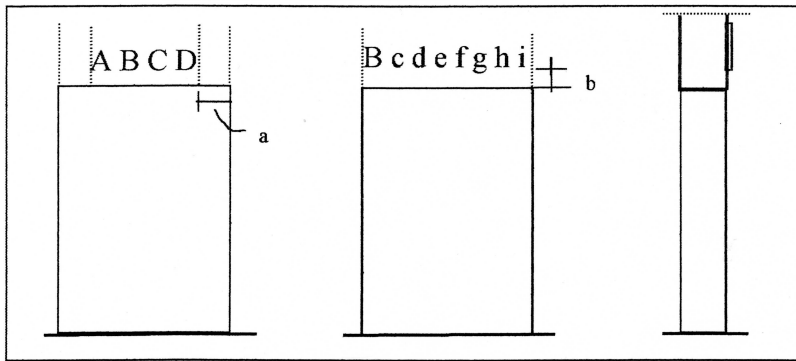
# 1B

	<p><b>Tipologia vano A</b></p> <p>a = min.8 cm.  b = coincidente o al disotto filo superiore vano</p>
	<p><b>Tipologie vano B-C-D-F-G</b></p> <p>a = min.8 cm  b = coincidente o al disotto filo superiore vano</p>
	<p><b>Tipologia vano E</b></p>
	<p><b>Tipologie vano H-I</b></p> <p>a = min.8 cm  b = coincidente o al disotto filo superiore vano</p>

# 1c

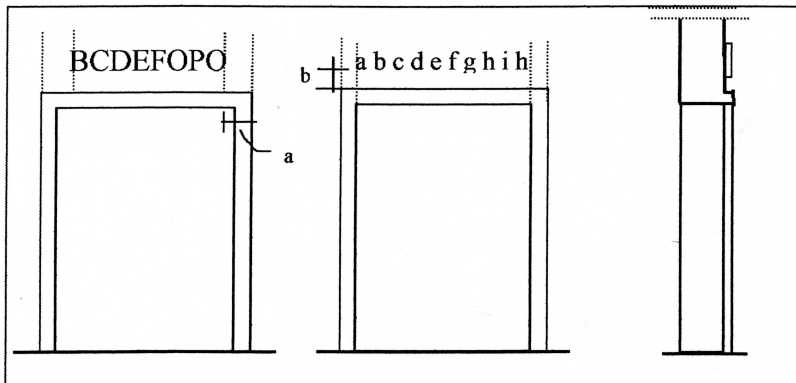
	<p><b>Tipologia vano A</b></p> <p>a=variabile b=variabile</p>
	<p><b>Tipologie vano B-C-D-F-G</b></p> <p>a=variabile b=variabile</p>
	<p><b>Tipologia vano E</b></p> <p>a=variabile b=variabile</p>
	<p><b>Tipologie vano H-I</b></p> <p>a=variabile b=variabile</p>

# 1D



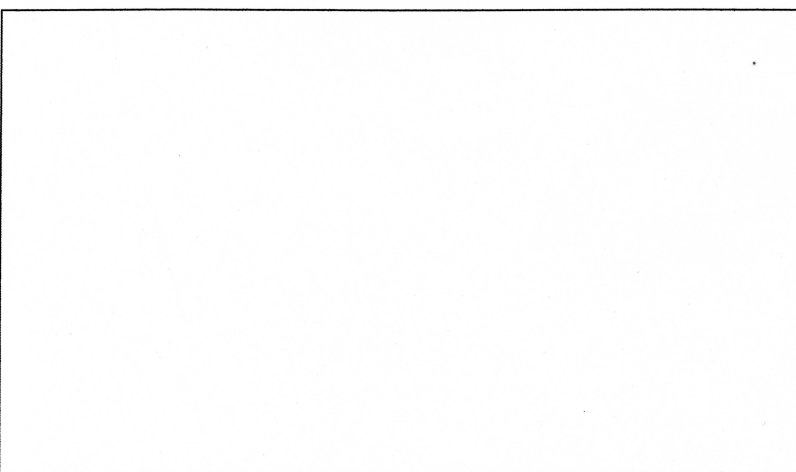
## Tipologia vano A

a= min. coincidente  
filo esterno vano  
b= min. 8 cm.

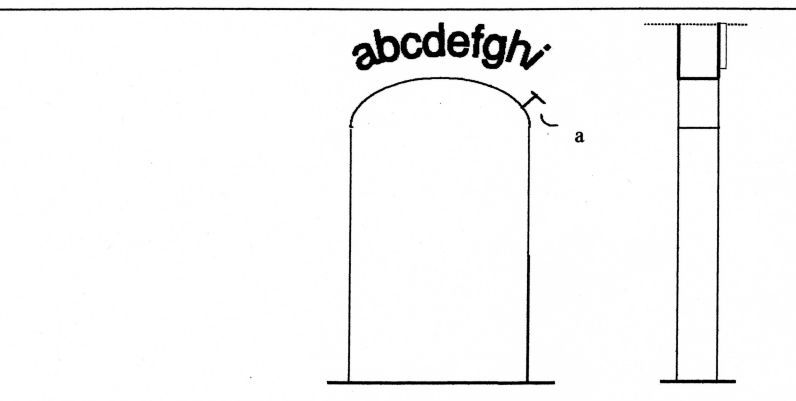


## Tipologie vano B-C-D-F-G

a= min. coincidente  
filo esterno vano  
b= min. 8 cm.



## Tipologia vano E

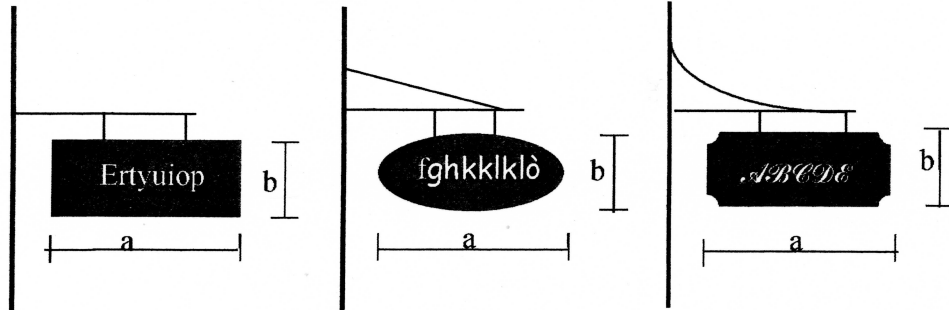


## Tipologie vano H- I

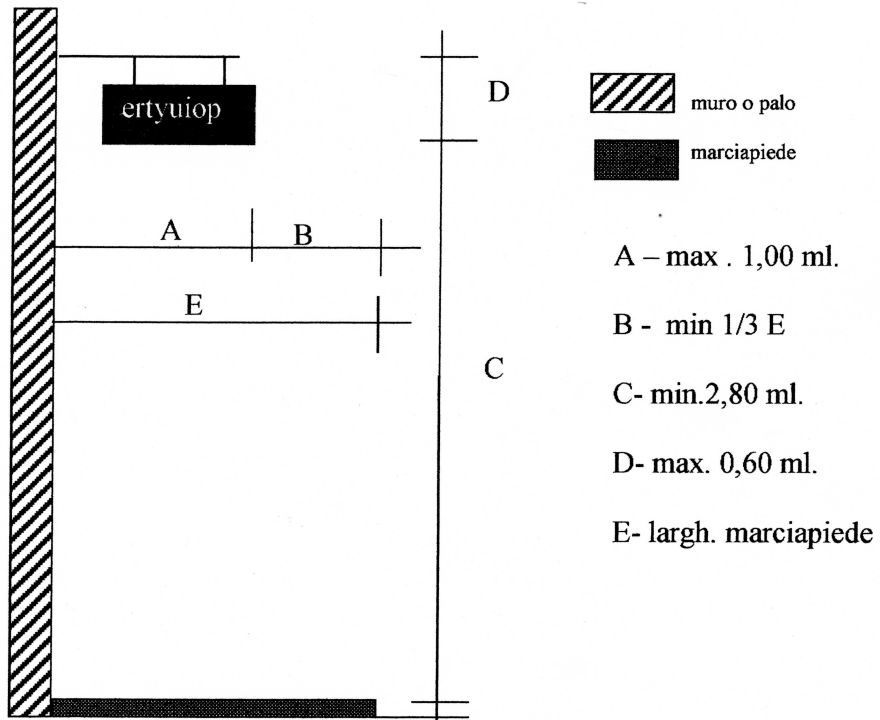
a= min. coincidente  
filo esterno vano

# 1E

## INSEGNE A BANDIERA ORIZZONTALI



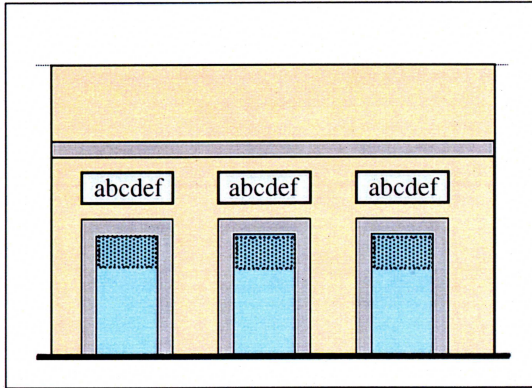
$a = \text{max. } 0,70 \text{ ml.}$       $b = \text{max. } 0,40 \text{ ml.}$



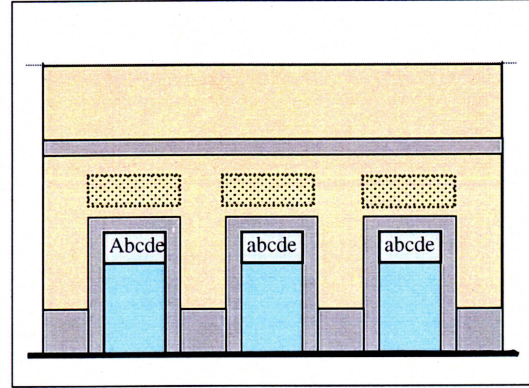
In assenza di marciapiede  $B = \text{min. } 0,70$  rispetto al bordo esterno della carreggiata;  $C = \text{min. } 3,00$ .

# 2A

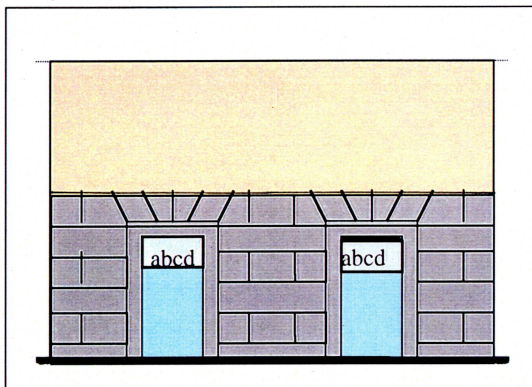
## INSEGNE A PANNELLO ORIZZONTALE AMMESSE



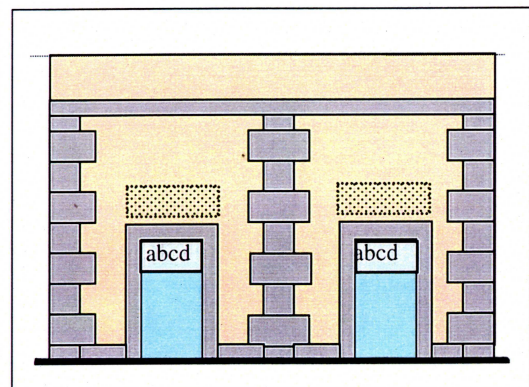
tipo A



tipo B



tipo C

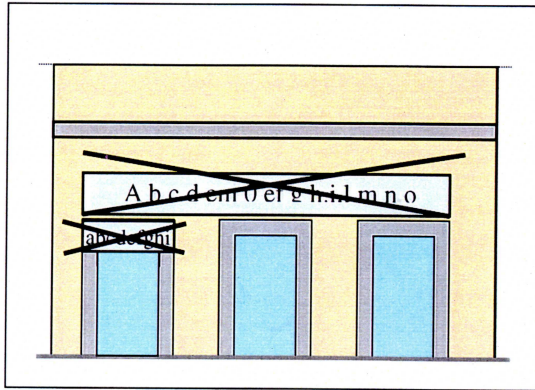


tipo D

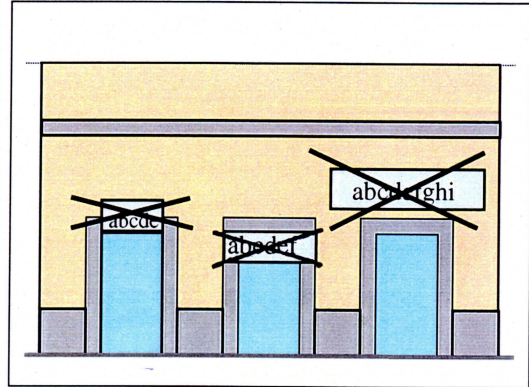


## 2B

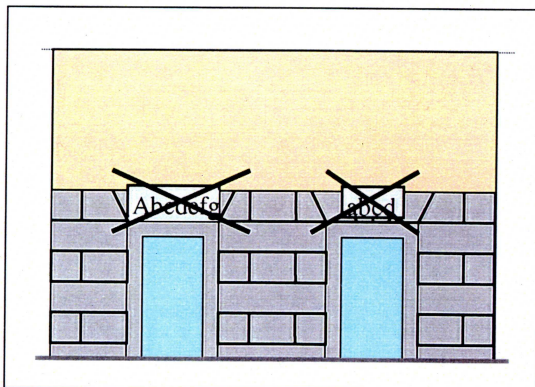
### INSEGNE A PANNELLO ORIZZONTALE NON AMMESSE



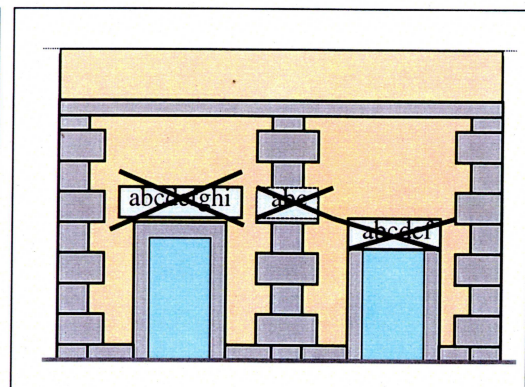
tipo A



tipo B



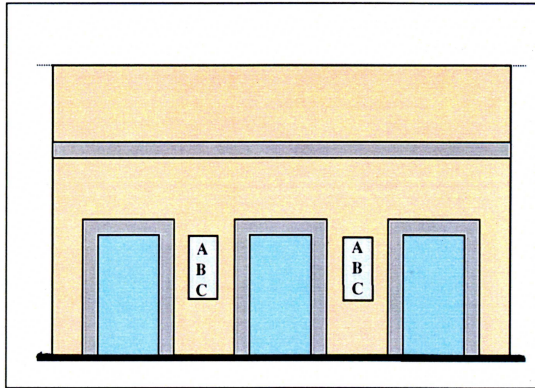
tipo C



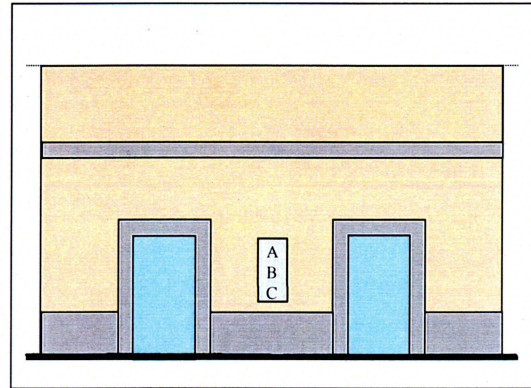
tipo D

2c

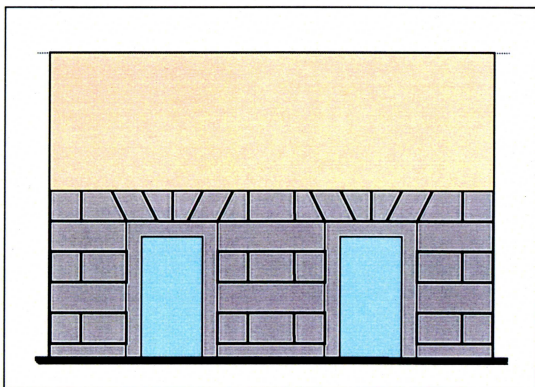
INSEGNE A PANNELLO LATERALE AMMESSE



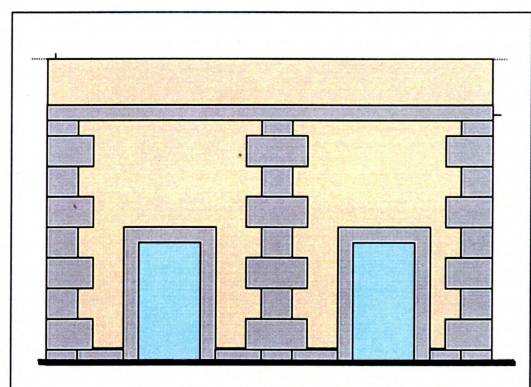
tipo A



tipo B



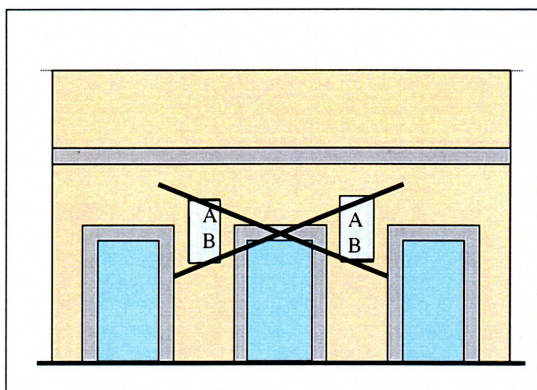
tipo C



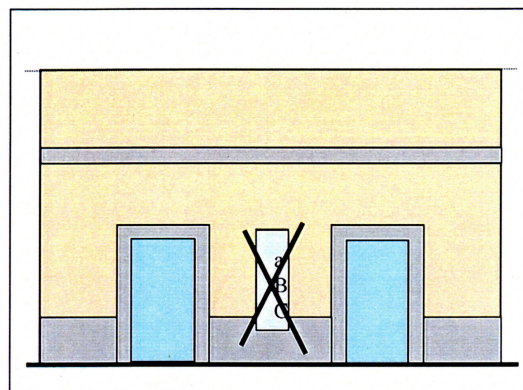
tipo D

# 2D

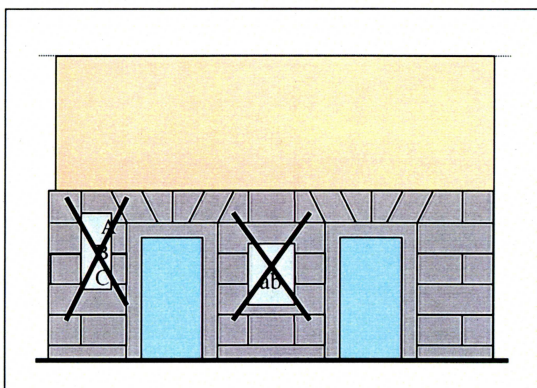
## INSEGNE A PANNELLO LATERALE NON AMMESSE



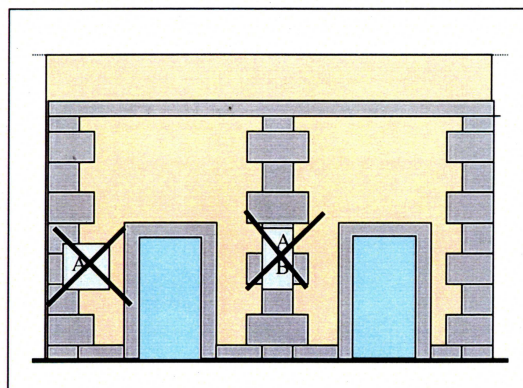
tipo A



tipo B

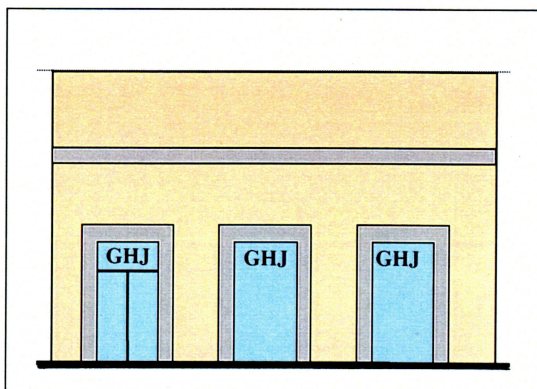


tipo C

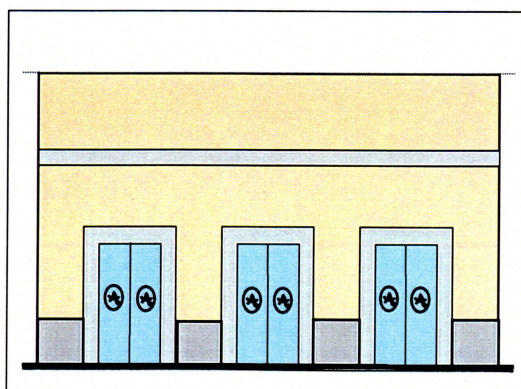


tipo D

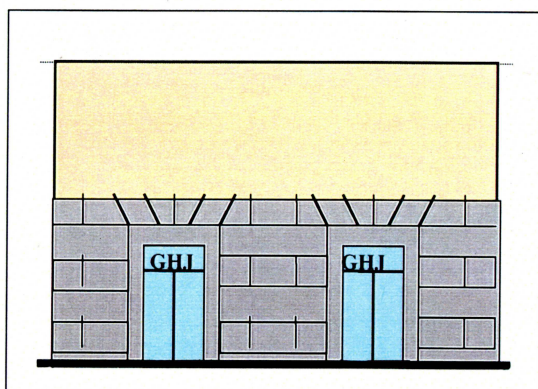
2E  
INSEGNE A VETRINA AMMESSE



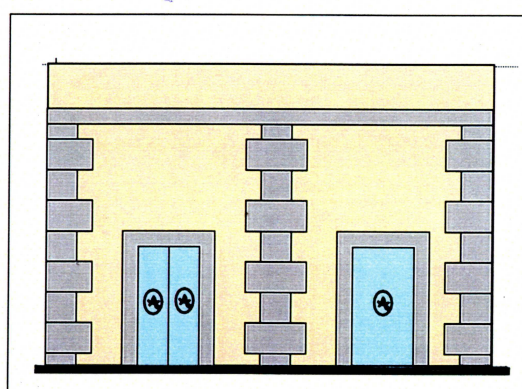
tipo A



tipo B



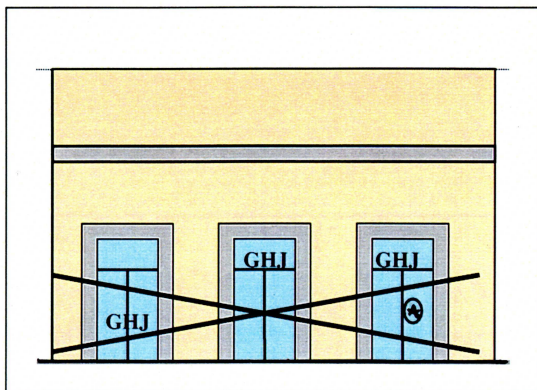
tipo C



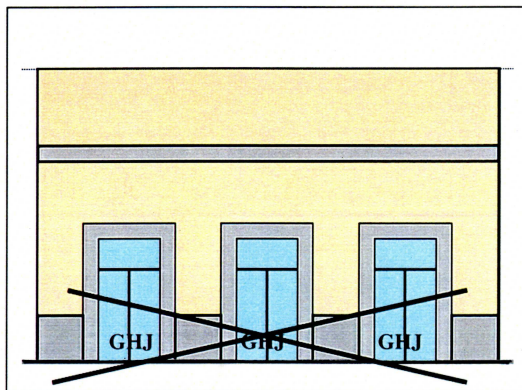
tipo D

# 2F

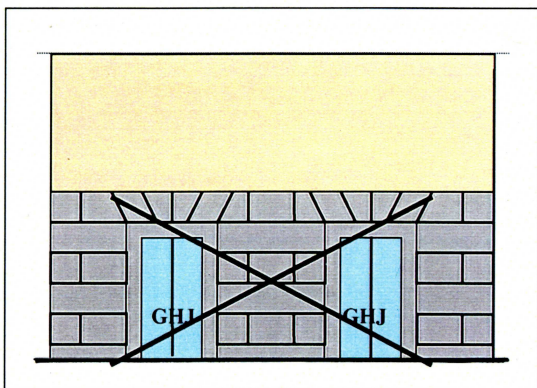
## INSEGNE A VETRINA NON AMMESSE



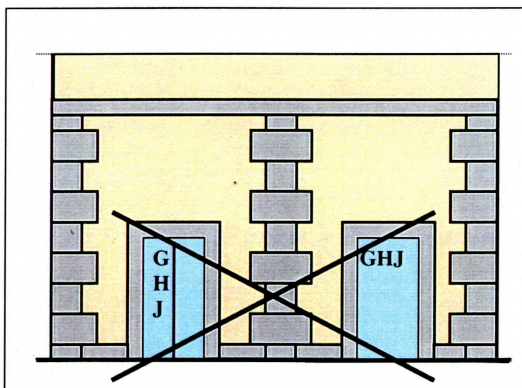
tipo A



tipo B



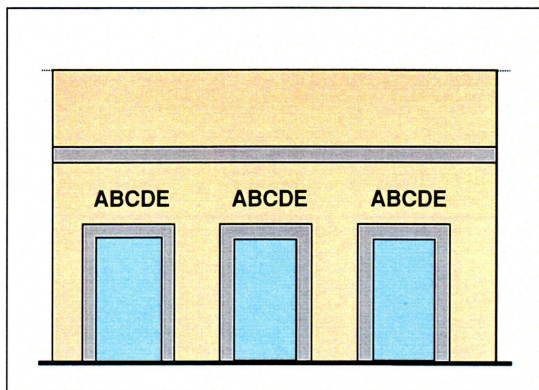
tipo C



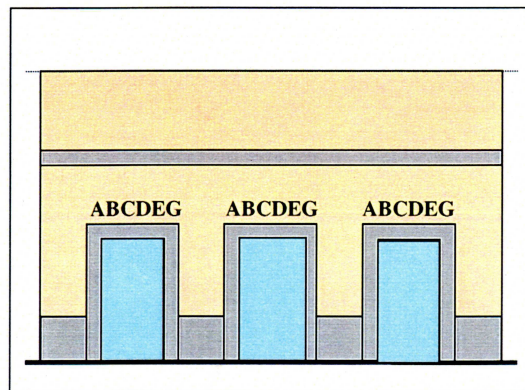
tipo D

## 2G

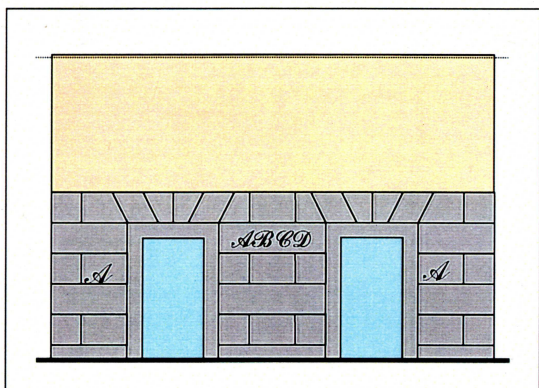
### INSEGNE A CARATTERI INDIPENDENTI AMMESSE



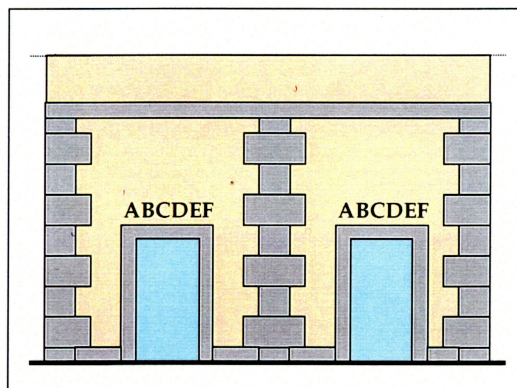
tipo A



tipo B



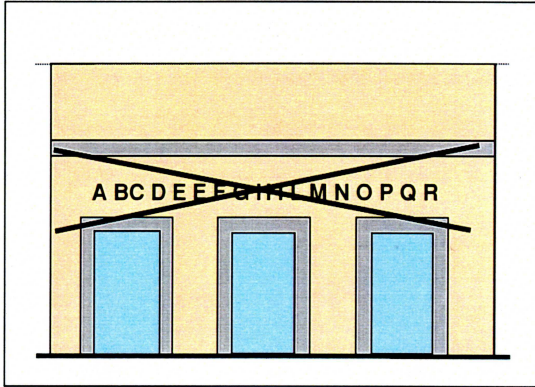
tipo C



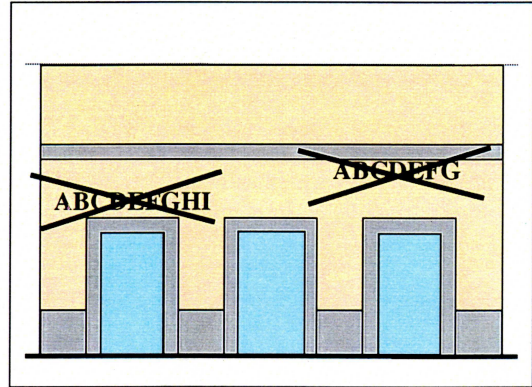
tipo D

2H

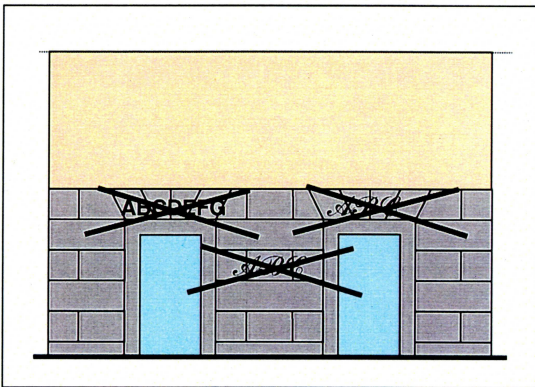
INSEGNE A CARATTERI INDIPENDENTI NON AMMESSE



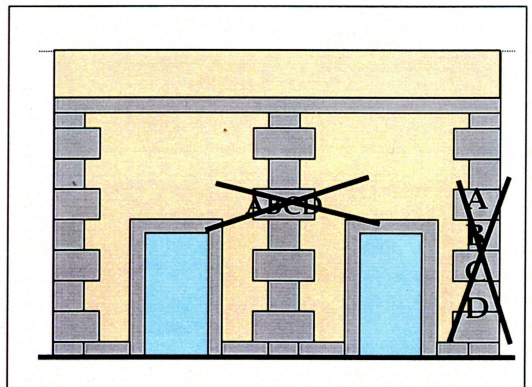
tipo A



tipo B



tipo C



tipo D

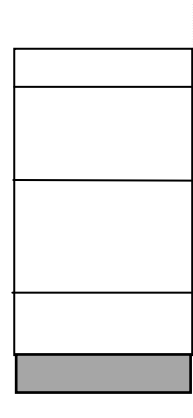
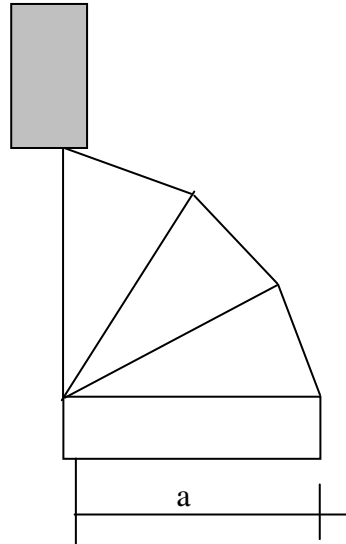
# 3 A

## TENDE PARASOLE

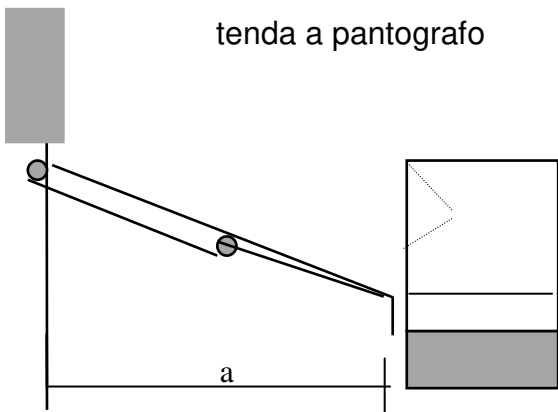
tenda a cappottina

$a = \max 1,20 \text{ ml.}$

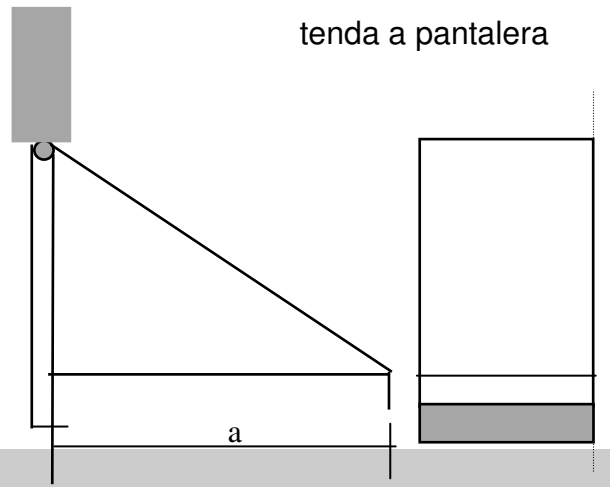
$h = \text{da terra al bordo inferiore}$   
 $\text{min.}2,20 \text{ ml.}$



tenda a pantografo



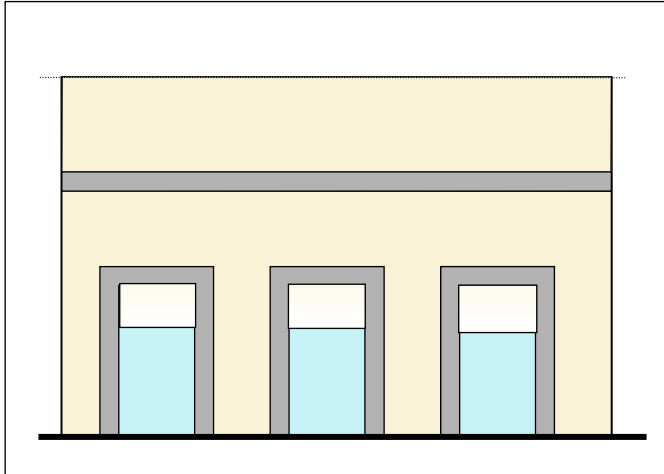
tenda a pantalera



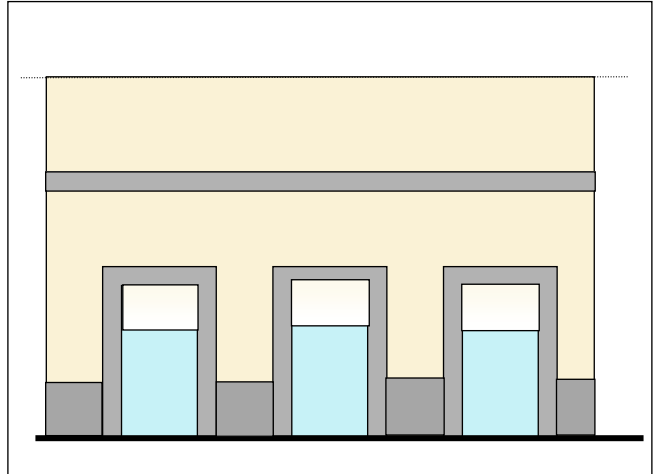


### 3 B

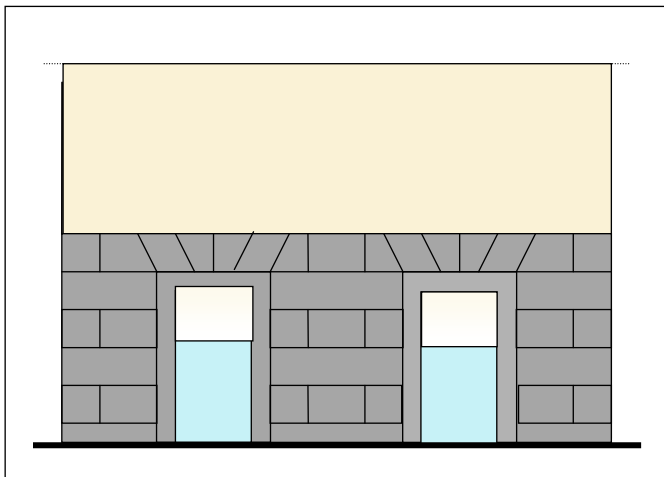
#### TENDE PARASOLE AMMESSE



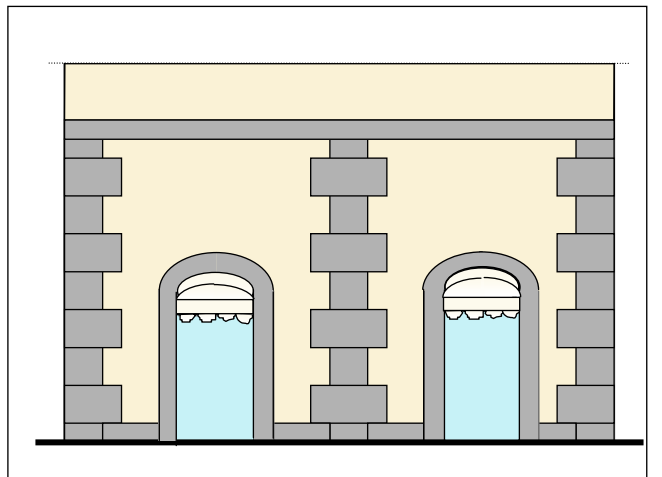
tipo A-B



tipo A-B



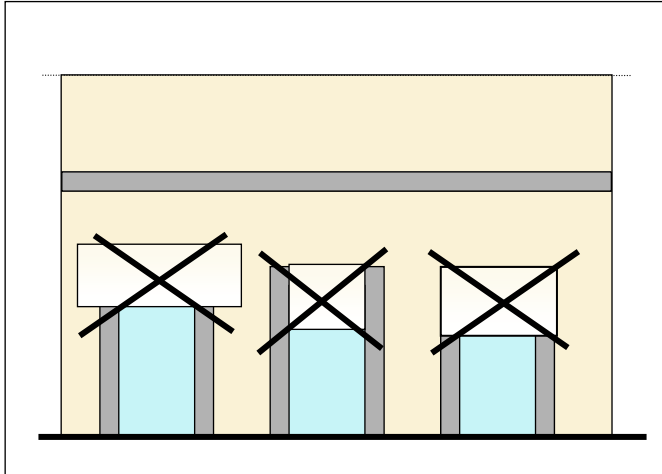
tipo C



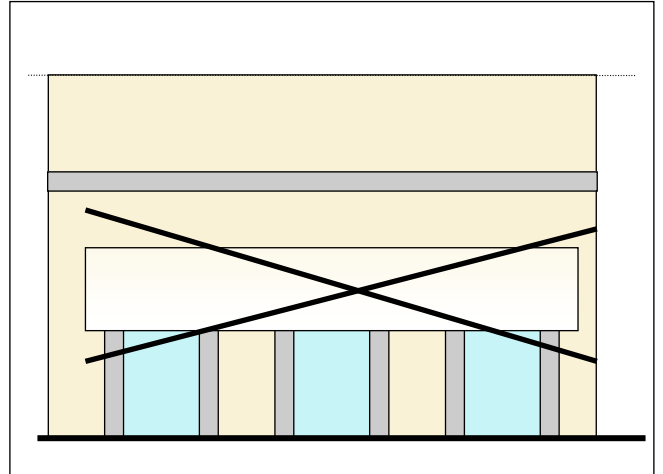
tipo D

### 3 C

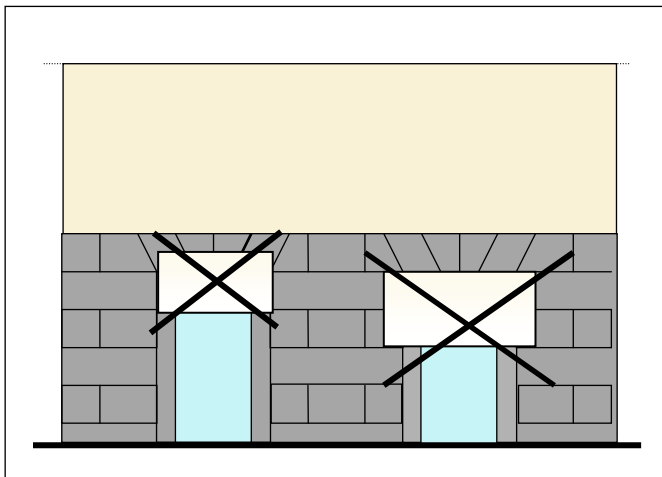
TENDE PARASOLE: NON AMMESSE



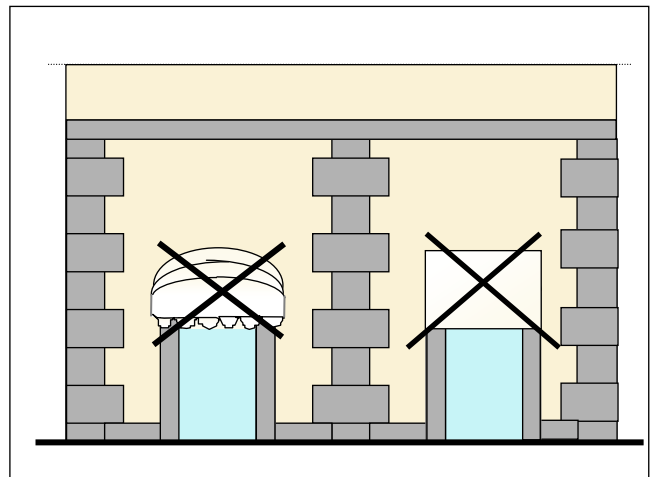
tipo A-B



tipo A-B



tipo C



tipo D

## ALLEGATO "F" (1)

### REGOLAMENTO PER LA TUTELA DELLA RISORSA "VERDE"

Il presente allegato sostituisce in toto quanto approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 06.03.1995 n. 49.

#### Art. 1 Principi Generali

Fermo restando quanto stabilito dalla normativa nazionale e regionale vigente, in particolare LR 39/00 e del relativo regolamento di attuazione si applicano le successive disposizioni.

Considerato che le risorse della flora terrestre, pur definibili: rinnovabili in tempi a misura d'uomo, sono costantemente sfruttate, minacciate e depauperate dalle attività antropiche, rischiando di divenire non rinnovabili;

La vegetazione arborea di Fiesole è di fondamentale importanza, oltre che per fini paesaggistici, anche per motivi culturali e igienico-ambientali.

Non si può quindi prescindere dal "Sistema Verde" delle colline fiesolane costituito da un intrecciarsi armonico di aree boscate: cipressi, pini, lecci, querce, roverelle, aree agricole, vigneti, oliveti, frutteti, orti, aree residenziali, ville, giardini, giardini storici, aree fluviali.

L'alto valore paesaggistico della complessa struttura impone che ogni elemento vegetale, minerale, strutturale, formale abbia la corretta valutazione, sia per opere di mantenimento che per nuovi interventi.

Rilevato che è di primaria importanza stabilire precise prescrizioni e disposizioni per la salvaguardia e la formazione del verde, vengono di seguito riportate le norme che disciplinano gli interventi sia sul verde pubblico che privato, in ottemperanza e in conformità a quanto previsto dalle leggi statali e regionali vigenti.

In riferimento al Regolamento comunale per la tutela della risorsa VERDE, vengono elencate di seguito una serie di norme atte a disciplinare specificatamente ogni intervento sulle alberature cittadine, sia pubbliche che private.

Le norme che seguono sono dirette dunque a:

disciplinare il taglio degli alberi, sia pubblici che privati, limitandolo solo a casi strettamente indispensabili;

regolare gli interventi su di essi per migliorare la vitalità, la funzionalità e dunque prolungarne la durata di vita;

garantire la sostituzione degli alberi abbattuti e l'incremento del patrimonio arboreo e arbustivo cittadino.

#### Art. 2 Compiti dell'Amministrazione Comunale relativi alle alberature pubbliche e private (1)

Tutte le piante del territorio comunale costituiscono, quali risorse straordinarie, l'irripetibile patrimonio storico-ambientale della popolazione di Fiesole e come tali devono essere tutelate e mantenute in buon stato di conservazione.

Ogni eventuale abbattimento di piante può essere effettuato solo previa autorizzazione dell'autorità comunale competente, fatte salve le speciali disposizioni di legge che tutelano le piante insistenti su parchi gestiti direttamente dallo Stato (Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici).

L'Amministrazione comunale garantisce la gestione, in economia o in appalto, del patrimonio arboreo pubblico secondo le norme del presente Regolamento Comunale per la tutela della risorsa verde.

L'Amministrazione Comunale controlla altresì che il patrimonio arboreo privato venga sottoposto a una gestione egualmente oculata.

L'Amministrazione Comunale fornisce indirizzi, a chiunque li richieda, utili alla realizzazione e alla gestione del verde privato e chiarimenti riguardanti quanto riportato, nel presente Regolamento.

L'Amministrazione Comunale sottopone alla Commissione per il paesaggio, tutti i progetti di nuovi impianti arborei, sia pubblici che privati, finalizzati all'incremento del patrimonio arboreo ed arbustivo.

### **Art. 3 Verde pubblico (1)**

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale preservare l'efficienza delle alberature pubbliche, garantire sicurezza alla cittadinanza da pericoli di cedimento improvviso di alberi interi o di parti di essi.

Limitando gli abbattimenti ai casi strettamente necessari, l'Amministrazione comunale comunica agli organi collegiali comunali, e notifica preventivamente alla cittadinanza tramite gli organi di stampa, eventuali operazioni straordinarie di particolare rilievo sulle alberature pubbliche. L'Amministrazione Comunale, inoltre, provvederà, tramite il proprio ufficio Ambiente e con la collaborazione del Settore Agricoltura e Foreste Provinciale oltre che del Corpo Forestale dello Stato, a far effettuare accertamenti anche straordinari sulle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle alberature.

L'abbattimento dei soggetti ritenuti sicuramente pregiudizievoli per l'incolumità pubblica e per la tutela fitosanitaria sarà comunque motivato con apposito verbale .

L'abbattimento di piante appartenenti al patrimonio comunale, eseguito direttamente o in appalto, dovrà avvenire in modo da:

- prevenire ogni tipo di incidente;
- limitare il più possibile eventuali danni a manufatti presenti sul letto di caduta degli alberi; ridurre al minimo eventuali disagi al transito dei veicoli;
- contenere al massimo i rischi di trasmissione di eventuali fitopatie.

Nel caso di abbattimenti eseguiti in appalto, ulteriori accorgimenti da osservare durante le fasi dei lavori saranno specificati nel capitolato speciale di appalto.

### **Art. 4 Modalità di impianto e scelta delle specie da mettere a dimora**

L'Amministrazione comunale fornisce attraverso i propri tecnici indirizzi e suggerimenti riguardanti la realizzazione di nuovi impianti.

La funzionalità delle alberature, alterata a seguito di eventuali abbattimenti, verrà ripristinata o modificata tenendo conto dei parametri storico-paesaggistici e dei moderni criteri di tecnica culturale, privilegiando le specie autoctone a quelle meglio adattabili all'ecosistema urbano. Si elencano di seguito i principali accorgimenti necessari per la messa a dimora di un albero:

- apertura di una buca nel terreno di dimensioni adeguate al pane di terra e comunque non inferiore a 60x60x60 cm.;
- posa dell'albero nella buca facendo sì che il colletto rimanga alla medesima quota che aveva in vivaio;
- copertura del pane di terra e riempimento della buca con terreno fertile;
- irrigazione e ancoraggio delle piante con almeno 3 pali tutori opportunamente fissati al terreno e al fusto senza che questo venga danneggiato dal loro attrito.

Riguardo la scelta della specie viene privilegiato l'impiego di specie autoctone, rispetto alle esotiche.

### **Art. 5 Criteri per l'impianto massivo di alberature stradali**

L'impianto di alberi di proprietà comunale dovrà essere conforme alle nuove esigenze dettate dall'ambiente urbano di destinazione e rispettare i seguenti criteri:

- 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 particolari corpi illuminanti, nonché i tipi di manutenzione da adottarsi unitamente agli effetti paesaggistici da perseguirsi;
- le distanze delle alberature lungo gli assi stradali non dovranno essere inferiori a 6 m dall'allineamento di eventuali edifici; le alberature dovranno inoltre rispettare un arretramento di 25 m dagli incroci stradali e assicurare le esigenze dei passi carrabili ferme le prescrizioni del Codice della Strada;

- le doppie alberature di prima grandezza richiederanno una larghezza delle sezioni stradali di almeno 24 m.; le sezioni stradali inferiori a 20 m. potranno consentire un solo filare di alberi di prima grandezza.

Ai fine di dare adeguata protezione alle alberature stradali contro urti accidentali o costipamenti del terreno dovuti al passaggio di pedoni o alla presenza di parcheggi, è fatto obbligo di salvaguardare la base dei tronchi dei nuovi impianti con elementi di protezione (cordoli, rialzati, pali, picchetti, archetti in ferro, "parapedonali") e di garantire la corretta areazione del suolo per uno spazio minimo di 1,5 x 1,5 m. attorno al colletto delle piante con grigliati protettivi.

Al fine inoltre di assicurare ai nuovi impianti la necessaria stabilità nei primi anni dalla messa a dimora e il necessario fabbisogno idrico, è fatto obbligo di porre in opera adeguati ancoraggi (realizzati con pali di castagno o di pino silvestre impregnato antimarcescenza, e con legacci antiusura in fibra di cocco) e sistemi di subirrigazione a lenta cessione. In particolare, i sistemi di subirrigazione (se facenti parte di impianti a verde realizzati in appalto) dovranno essere progettati e realizzati in stretto accordo con i Servizi Ambiente Tecnico Comunali.

#### **Art. 6 Potatura (1)**

Le potature delle alberature pubbliche dovranno essere eseguite conformemente alle esigenze dettate dall'ambiente urbano di destinazione. Le alberature stradali potranno essere sottoposte ogni 6-8 anni (od ogniqualvolta se ne ravveda la necessità da parte dei tecnici comunali) a potature di mantenimento ed eventualmente di riforma, ai fini di ripristinare l'alterato equilibrio fra parte epigea e ipogea, favorire lo sviluppo armonico delle chiome e garantire la sicurezza del traffico e degli utenti.

Gli alberi presenti nei giardini dovranno di norma essere lasciati crescere liberamente, salvo le necessità legate al riequilibrio e alla rimonda della chioma, ad esempio a seguito di eventi calamitosi, per riduzione obbligatoria dell'apparato radicale o per attacchi parassitari.

I lavori di potatura sono da eseguire a regola d'arte. Per potature eseguite a regola d'arte si considerano:

- per le sole specie decidue: quelle effettuate nel solo periodo autunno-inverno (15 ottobre - 15 marzo);
- quelle effettuate sull'esemplare arboreo interessando branche e rami praticando i tagli all'inserimento della branca o ramo di ordine superiore su quella inferiore, e cioè ai "nodi" o biforcazioni, in modo tale da non lasciare porzioni di branca o di ramo privi di più giovani vegetazioni apicali; tale tecnica risulta comunemente definita "potatura a tutta cima tramite taglio di ritorno".
- quelle ove i tali praticati siano opportunamente trattati con fungistatici o antisettico-coprenti.

#### **Art. 7 Modalità per l'abbattimento di alberature di proprietà privata (1)**

E' fatto divieto a chiunque di abbattere autonomamente soggetti vegetali arborei, siano essi vivi o morti, su tutto il territorio comunale senza la preventiva autorizzazione del competente Servizio Ambiente. Tale autorizzazione viene rilasciata su precisa istanza di abbattimento.

Non è necessario presentare domanda nei seguenti casi:

- alberi da frutto;
- alberi ornamentali appartenenti a specie o varietà colturali che a piena maturità non raggiungano altezza di 3 m (si veda art. 892 del codice civile);
- alberi disseccatisi entro 2 anni dalla data di impianto.

Alla domanda, redatta in bollo, dovranno essere allegate 2 fotografie della pianta in oggetto e potranno essere aggiunte indicazioni ritenute utili dal richiedente.

L'istruttoria, eseguita dal competente Servizio Ambiente, si esaurirà nel termine massimo di 60 gg. dal ricevimento della richiesta nella sua interezza.

Nel caso in cui al Servizio Comunale che ha richiesto ulteriori informazioni sull'istanza non arrivino entro 60 giorni, l'istanza di abbattimento si ritiene decaduta.

In casi di urgenza manifesta e di pericolosità, si potrà procedere immediatamente all'abbattimento delle piante previa comunicazione scritta agli Uffici Comunali con allegata adeguata documentazione fotografica.

Il Servizio Ambiente si riserva di effettuare le opportune verifiche anche ai fini della ripiantumazione.

#### **Art. 8 Attività di scavo in prossimità di alberi (1)**

Tutti gli interventi di scavo, scasso od bitumatura che per varie ragioni dovessero essere effettuati in prossimità di apparati radicali, dovranno avere la preventiva autorizzazione dell'ufficio comunale, che provvederà conseguentemente a disciplinare le relative modalità di esecuzione. Sono vietate cementificazioni, edificazioni, accensioni di fuochi, scarichi e depositi di materiali inquinanti e nocivi alle piante, accumulo di materiale di risulta o simili nell'area di incidenza delle piante.

E' vietato altresì qualsiasi tipo di affissione che provochi ferite alle piante.

Sono invece da incentivare tutti i lavori volti a ripristinare o migliorare le condizioni di vita delle piante, quali la decompattazione del terreno o la posa in opera di grigliati o di varie protezioni.

#### **Art. 9 Aree di pertinenza**

Ai fini della tutela e sviluppo delle alberature d'alto fusto esistenti, sia relativamente all'apparato aereo che radicale, si definiscono le "aree di pertinenza delle alberature di alto fusto esistenti". Per area di pertinenza delle alberature esistenti si intende l'area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del tronco dell'albero, secondo la seguente articolazione:

- per piante con diametro da m.0,21 a m.0,50 m.5,00 di raggio
- per piante con diametro da m.0,51 a m.0,60 m.6,00 di raggio
- per piante con diametro da m.0,61 a m.0,70 m.7,00 di raggio
- per piante con diametro da m.0,71 a m.0,80 m.8,00 di raggio
- per piante con diametro da m.0,81 a m.0,90 m.9,00 di raggio
- per piante con diametro da m.0,91 a m.1,00 m.10,00 di raggio
- per piante con diametro superiore a m.1,00 m.10,00 di raggio.

Tali aree di pertinenza, ferma restando la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal PRG vigente e definiti dal presente regolamento edilizio, sono da considerarsi non direttamente edificabili.

Gli edifici esistenti o le porzioni di essi ricadenti all'interno o parzialmente all'interno delle aree di pertinenza delle alberature esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche o altimetriche), sia entro che fuori terra. Nessuna limitazione è comunque prevista per la messa a dimora di nuove alberature.

In casi eccezionali, e sempre che siano ritenuti validi i motivi della richiesta il Sindaco potrà, sentito il Commissione per il paesaggio, autorizzare alternativamente o l'osservanza di distanze inferiori a quelle prescritte dal presente articolo quando venga garantita comunque la salvaguardia dell'apparato radicale, oppure il trapianto delle alberature qualora - verificato ogni elemento e, in particolare, un dettagliato progetto di intervento redatto da tecnico qualificato - vi siano buone garanzie di successo dell'operazione di trapianto.

Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti il calcolo della potenzialità delle aree.

#### **Art. 10 Sanzioni**

Chiunque eseguirà lavori sul territorio comunale contravvenendo a quanto previsto dal presente Regolamento sarà punito a termine di legge.

Se l'infrazione è commessa da una ditta o impresa, questa sarà altresì esclusa da qualsiasi gara d'appalto indetta dall'Amministrazione Comunale per un periodo minimo di 5 fino ad un massimo di 10 anni, previo accertamento dell'infrazione da parte del Servizio Ambiente o dal Corpo di Polizia Municipale ed a seguito di specifico provvedimento da parte della stessa Amministrazione Comunale.

Chiunque effettui emissioni in atmosfera di sostanze nocive alla vegetazione, nonché all'uomo, in violazione delle norme appositamente stabilite allo scopo di tutelare la qualità dell'aria e prevenire le

deposizioni acide, è punito con le sanzioni previste dalle stesse norme e con la denuncia all'autorità giudiziaria. (L.615/66, DPR 203/88).

L'abbattimento abusivo di alberi comporta l'applicazione nei confronti del/ dei responsabili, delle sanzioni previste dall'art. 106 del T.U. del 1934 della legge comunale e provinciale.

La somma dovuta, stabilita dalla Giunta Comunale può essere pagata nella mani dell'agente verbalizzante o nel termine di 60 gg. dall'avvenuta contestazione.

Le potature eseguite in difformità della "regola d'arte" che risultino compromettenti per la vitalità della pianta potata, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. citato.

#### **Art. 11 Tutele fitosanitarie previste dalla legge (1)**

Gli interventi sui cipressi sono regolamentati dalla L.R. 10/89.

Gli interventi su piante di platano sono regolati dal D.M. 3.9.87n..412 "Lotta obbligatoria contro il cancro colorato del platano".

Potatura e/o abbattimenti di dette piante saranno pertanto consentiti previa autorizzazione del Servizio Fitosanitario Regionale.

Agli inadempienti saranno applicate le norme previste dall'art. 6 del D.M. 412/87.

#### **Art. 12 Misure antinquinamento atmosferico**

Viste le leggi e disposizioni nazionali e locali vigenti in materia di tutela di qualità dell'aria, si stabilisce quanto segue:

E' promosso il controllo diretto, in collaborazione con il Servizio di Polizia Municipale, il S.M.P. della USL 10 e l'istituzione regionale preposta, delle fonti di probabile inquinamento atmosferico, responsabili di danneggiamenti alle piante.

Sarà richiesto all'Autorità Sanitaria competente istituzionalmente, il controllo periodico della qualità dell'aria, previo campagne di analisi, anche in zone diverse dai centri abitati.

Dette campagne analitiche sono mirate all'adozione di misure tendenti alla riduzione della concentrazione alle fonti, sostanze inquinanti l'aria come SOX, NOX, Idrocarburi, Ozono e Particolato.

#### **Art. 13 Realizzazione nuove aree verdi**

In adempimento alla legge 29 gennaio 1992 n.113 e conseguentemente all'approvazione della deliberazione della Giunta Municipale del 18 gennaio 1994 n.48 "Un nuovo albero per ogni neonato", con il presente articolo si stabilisce quanto segue:

per ogni bambino nato e residente nel territorio comunale deve essere piantato un albero tra le specie tipiche del territorio fiesolano, in apposita registrazione sarà indicato il nome e data del neonato in riferimento alla tipologia e sito dell'albero impiantato.

Le zone per la messa a dimora sono definite e perimetrate in apposita planimetria.

Le attività di allevamento piantine, piantumazione, tutela e controllo delle piante da utilizzare per gli scopi del presente atto sono affidate al Servizio Ambiente Comunale.

#### **Art. 14 Specie vegetali indicate nel territorio comunale**

Nel territorio comunale potranno essere messe a dimora le specie tipiche della collina Toscana e in particolare Fiorentina sia per quanto attiene alle alberature, che alberi da frutto, arbusti e rampicanti.

Realizzazione di impianti consistenti di specie non tipiche del territorio Fiesolano dovranno essere comunicate all'Amministrazione comunale che dopo valutazione comunicherà il proprio assenso o motivato diniego (nel termine di trenta giorni dalla richiesta