

Comune di San Casciano in Val di Pesa  
Provincia di Firenze

## REGOLAMENTO EDILIZIO

(approvato con deliberazione C.C. n. 5 del 23.01.2003, modificato con deliberazioni C.C. n. 41 del 27.04.2004, n. 82 del 20.9.2004, n. 77 del 21.6.2005, n. 116 del 27.9.2005, n. 35 del 31.05.2007, n. 93 del 5.10.2009, n. 128 del 21.12.2009, n. 20 del 15.3.2010 e n. 69 del 5.7.2010) *in vigore fino al 4/11/2012*

### Indice

#### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 1 bis - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO
- ART. 1 ter - MODULISTICA
- ART. 2 - ATTI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE
- ART. 2 bis - AVENTI TITOLO
- ART. 3 - NORME PROCEDURALI COMUNI
- ART. 4 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE
- ART. 4 bis - PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE
- ART. 5 - OPERE ED INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- ART. 5 bis - PROCEDURE RELATIVE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
- ART. 6 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E FINE LAVORI
- ART. 6 bis - VARIANTI IN CORSO D'OPERA E VARIANTI FINALI
- ART. 6 ter - CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ
- ART. 7 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA D'URGENZA
- ART. 7 bis - ATTIVITÀ EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE
- ART. 8 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
- ART. 8 bis - PARERE PREVENTIVO
- ART. 9 - ACCESSO AGLI ATTI, VISIONE DEI DOCUMENTI ED ESTRAZIONE DI COPIE

#### CAPO II - COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO

- ART. 10. COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO - AMBITI OPERATIVI
- ART. 11. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE
- ART. 12. ADUNANZE DELLA COMMISSIONE

#### CAPO III - PRESCRIZIONI TECNICHE E IGIENICO - SANITARIE

- ART. 13. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI
- ART. 14. CARATTERISTICHE DEI LOCALI
- ART. 15. CUCINE IN NICCHIA
- ART. 16. SOFFITTI INCLINATI
- ART. 17. SOPPALCHI
- ART. 18. VOLUMI TECNICI
- ART. 19. PIANI SEMINTERRATI
- ART. 20 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE
- ART. 20 BIS - ACQUE METEORICHE DILAVANTI
- ART. 20 TER - DEFINIZIONE E DETERMINAZIONE DI ABITANTE EQUIVALENTE
- ART. 21 - RECAPITO FINALE DEGLI SCARICHI
- ART. 21 BIS - FOGNATURA PUBBLICA

- ART. 22 - GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE
- ART. 22 BIS - OBBLIGHI DI ALLACCIAMENTO ALLA PUBBLICA FOGNATURA
- ART. 22 TER - SCARICHI DI INSEDIAMENTI ISOLATI
- ART. 22 QUATER - GESTIONE DELLE ACQUE REFLUE IN PUBBLICA FOGNATURA
- ART. 22 QUINQUIES - GESTIONE DELLE ACQUE REFLUE FUORI DALLA PUBBLICA FOGNATURA
- ART. 23 - DISCIPLINA DEGLI SCARICHI E REGIME AUTORIZZATORIO
- ART. 24 - SCARICHI DI ACQUE REFLUE DOMESTICHE E ASSIMILATE IN PUBBLICA FOGNATURA
- ART. 24 BIS - SCARICHI DI ACQUE REFLUE DOMESTICHE E ASSIMILATE FUORI DALLA PUBBLICA FOGNATURA
- ART. 24 TER - COMFORT ACUSTICO
- ART. 24 QUATER - IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA
- ART. 24 QUINQUIES - IMPIANTI ED EMISSIONI IN ATMOSFERA
- ART. 24 SEXIES - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI
- ART. 24 SEPTIES - DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI
- ART. 25 - POZZI E CISTERNE
- ART. 26. IMPIANTI SPECIALI
- ART. 27. ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'
- ART. 28 - SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI

#### **CAPO IV – TERMINOLOGIA URBANISTICA**

- 1ART. 29. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI
- ART. 30. (S1) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.
- ART. 31. (S2) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
- ART. 32. (SF) SUPERFICIE FONDIARIA
- ART. 33. (A) AREA DI PERTINENZA
- ART. 34. (ST) SUPERFICIE TERRITORIALE
- ART. 35. (DU) DESTINAZIONI D'USO
- ART. 36. (Te) TIPO EDILIZIO
- ART. 37. (V) VOLUME
- ART. 38. (IT) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE
- ART. 39. (IF) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA
- ART. 40. (SC) SUPERFICIE COPERTA
- ART. 41. (K) RAPPORTO DI COPERTURA
- ART. 42. (H) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI
- ART. 43. (DC) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI
- ART. 44. (DE) DISTANZA FRA FABBRICATI
- ART. 45. (Ds) DISTANZA DAL CONFINE STRADALE
- ART. 46. (Pp) PARCHEGGI PRIVATI
- ART. 47. (Su) SUPERFICIE UTILE LORDA

#### **CAPO V – ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE**

- ART. 48. OPERE SOGGETTE ALLA PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- ART. 49. NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE
- ART. 50. INTERVENTI SOGGETTI
- ART. 51. DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI
- ART. 52. SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE
- ART. 53. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ
- ART. 54. PRESCRIZIONI E DEROGHE

**CAPO VI - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA**

- ART. 55. LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE
- ART. 56. CONVENZIONI PER LOTTIZZAZIONI
- ART. 57. PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.
- ART. 58. CONVENZIONI PER PIANI DI RECUPERO
- ART. 59. PENALITÀ PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI.
- ART. 60. PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE -documentazione necessaria.
- ART. 61. ATTI D'OBBLIGO E CONVENZIONI

**CAPO VII - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA,  
DISCIPLINA SANZIONATORIA E SANATORIA DEGLI ABUSI**

- ART. 62. (ABROGATO)
- ART. 63. (ABROGATO)
- ART. 64. (ABROGATO)
- ART. 65. (ABROGATO)
- ART. 66. (ABROGATO)
- ART. 67. (ABROGATO)
- ART. 68. (ABROGATO)

**CAPO VIII – INTERVENTI IN TERRITORIO APERTO**

- ART. 69. DEFINIZIONE DI RESEDE DI PERTINENZA
- ART. 70. RECINZIONI
- ART. 71 - LOCALI ED AREE PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI
- ART. 72. SERRE STAGIONALI TEMPORANEE
- ART. 73. STRUTTURE IN LEGNO PER AREE AGRICOLE
- ART. 74. PICCOLO DEPOSITO ATTREZZI DA GIARDINO IN CENTRO ABITATO O  
COMUNQUE IN GIARDINI PRIVATI DI PERTINENZA DI CIVILI ABITAZIONI
- ART. 75. CAPANNI DI APPOSTAMENTO PER "CACCIATORI"
- ART. 76. OPERE AGRICOLE E CAMBI DI COLTURE
- ART. 77 – NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL VERDE  
PUBBLICO E PRIVATO
- ART. 77 bis – ALBERATURE OGGETTO DI TUTELA – ALBERI DI PREGIO COMUNALI
- ART. 77 ter – PROCEDURA SEMPLIFICATA DI ABBATTIMENTO
- ART. 77 quater – INTERVENTI AMMESSI SENZA AUTORIZZAZIONE E/O COMUNICAZIONE
- ART. 77 quinquies – OBBLIGO DI REIMPIANTO
- ART. 77 sexies – INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE DELLE AREE VERDI E  
DELLE ALBERATURE
- ART. 77 septies – PROTEZIONE DEGLI ALBERI IN CANTIERE
- ART. 77 octies – DIFESA FITOSANITARIA
- ART. 78. GESTIONE DEI MATERIALI DI RISULTA (terre e rocce da scavo, inerti)
- ART. 79. CARTELLONISTICA PUBBLICITARIA

**CAPO IX - PRESCRIZIONI ESTETICHE**

- ART. 80. DECORO GENERALE
- ART. 81. MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI
- ART. 82. CAMINI E CANNE FUMARIE
- ART. 83. INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI
- ART. 84. NORME E CRITERI DA ADOTTARE NEGLI INTERVENTI DI STRAORDINARIA  
MANUTENZIONE, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE COME DEFINITI DALLA LEGGE  
REGIONALE 52/99 DEGLI EDIFICI E DELLE LORO PERTINENZE.  
Le coperture  
Gli intonaci  
Le coloriture

I marciapiedi  
Gli infissi.  
I comignoli.  
Le recinzioni,  
Le piantumazioni  
I pergolati  
Le piscine  
Antenne e parabole

- ART. 85. TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, INDICATORI STRADALI, etc.  
ART. 86. APPOSIZIONE DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITÀ  
ART. 87. INSEGNE, TENDE, BACHECHE, CARTELLI PUBBLICITARI, MOSTRE E VETRINE, TARGHE, FRECCE SEGNALETICHE etc.

#### **CAPO X - DISPOSIZIONI VARIE**

- ART. 88. DEPOSITI DI MATERIALI  
ART. 89. LAVORI PRIVATI SU STRADE PUBBLICHE  
ART. 90. SEPOLTURE PRIVATE NEI CIMITERI  
ART. 91. GAZEBI  
ART. 92. MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO  
ART. 93. ROULOTTES E MANUFATTI MOBILI PER USO DIVERSO DA QUELLO DELLA RESIDENZA  
ART. 94. DEROGHE  
ART. 95. VIGILANZA  
ART. 95-bis. ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI  
ART. 95-ter. TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI  
ART. 95-quater. ORDINANZA DI DEMOLIZIONE AI SENSI DELL'ART. 132 L.R. 1/2005  
ART. 95-quinquies. ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI  
ART. 95-sexies. DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE E MODALITÀ DI PAGAMENTO.  
ART. 95-septies. SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

#### **CAPO XI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

- ART. 96. ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI  
ART. 97. ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

#### **Allegati:**

- ALLEGATO "A"** - CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE, MODALITÀ DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO DELLE STAZIONI RADIOBASE DI TELEFONIA CELLULARE  
**ALLEGATO "A/1"** - DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO  
**ALLEGATO "A/2"** - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ  
**ALLEGATO "B"** - DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITÀ RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI  
**ALLEGATO "C"** - CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI VARIANTI DI INIZIATIVA PRIVATA ALLA VIABILITÀ PUBBLICA  
**ALLEGATO "D"** - CRITERI E METODOLOGIE PER LA DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI AMMINISTRATIVE DI CARATTERE EDILIZIO

## **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - NATURA E OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e della L.R. 1/2005 e s.m.i ed integrazioni, nonché delle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia è adottato il presente Regolamento Edilizio che è atto normativo disciplinante l'intera attività edilizia di conservazione o trasformazione del territorio comunale, le opere e gli interventi di urbanizzazione, i piani attuativi a scopo edificatorio nonché tutte le altre attività direttamente o indirettamente connesse con quelle sopra indicate, che modificano l'ambiente urbano e territoriale.
2. La presente normativa regolamentare, allo scopo di perseguire un ordinato sviluppo edilizio, disciplina le modalità costruttive, gli aspetti tecnico-estetici, igienico-sanitari, di sostenibilità del costruito, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, nonché tutte le materie attinenti con l'attività edilizia, con il decoro, con la tutela dei valori ambientali ed architettonici nonché con l'attività di vigilanza del territorio.

### **ART. 1 bis - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento contiene sia disposizioni di carattere obbligatorio, anche recepite dalla normativa nazionale e regionale, sia linee guida dirette ad orientare la progettazione e l'esecuzione dell'attività edilizia, nel rispetto del paesaggio e dell'ambiente e finalizzate al conseguimento del decoro cittadino.
2. Le norme del presente Regolamento, ad eccezione degli allegati che possono essere modificati con provvedimento del Responsabile del Servizio, non possono essere modificate o abrogate se non con deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Il Regolamento contiene riferimenti e rimandi alla normativa nazionale e regionale in materia. In caso di successive modifiche alla legislazione nazionale o regionale, i riferimenti alla medesima si intendono automaticamente modificati, anche in assenza di una specifica deliberazione del Consiglio Comunale.
4. Eventuali disposizioni normative nazionali o regionali che venissero approvate successivamente, in quanto fonti di rango superiore, prevalgono sulle norme del presente Regolamento eventualmente in contrasto con le stesse.

### **ART. 1 ter – MODULISTICA**

1. La modulistica predisposta dal Servizio Edilizia ed Urbanistica costituisce strumento attuativo del Regolamento Edilizio e deve essere considerata funzionale allo svolgimento dei procedimenti amministrativi.
2. Al fine della completezza formale delle domande presentate, è obbligatorio l'uso della modulistica predisposta e la sua completa compilazione; in caso di errata o incompleta compilazione della domanda si applicano le disposizioni di cui all'Art. 3.

### **ART. 2 - ATTI ABILITANTI ALLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE**

1. Nel rispetto di quanto prescritto nel Titolo VI Capo II L.R. n. 1/05, l'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie è soggetta:

- a) al rilascio del Permesso di costruire di cui all'Art. 78 della L.R. 1/05, con le procedure di cui al Titolo VI Capo III della stessa legge regionale e con le ulteriori specificazioni delle presenti norme regolamentari, riguardante le attività e le opere che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie che incidono sulle risorse essenziali del territorio;
  - b) a denuncia di inizio attività (DIA) riguardante tutte le opere e gli interventi di cui all'Art. 79 della L.R. 1/05.
2. I progetti da allegare agli atti di cui al comma 1 debbono essere costituiti dai documenti prescritti dal presente regolamento in funzione del tipo d'intervento che s'intende eseguire, così come previsto all'Art. 82 comma 1 L.R. n. 1/05. La documentazione minima da presentare è quella elencata nell'allegato a/1 al presente Regolamento.

#### ART. 2 bis - AVENTI TITOLO

1. Tutte le richieste e le dichiarazioni di qualunque tipo attinenti a procedimenti disciplinati dal presente regolamento, comprese quelle ricadenti nell'ambito della disciplina di cui al D.P.R. 20.10.1998, n. 447, (come modificato dal D.P.R. 7.12.2000, n. 440), sono presentate direttamente dall'avente titolo, all'ufficio protocollo.
2. Hanno titolo a richiedere ed ottenere l'abilitazione allo svolgimento di attività edilizie, fatti salvi i diritti dei terzi:
  - a) il proprietario dell'immobile (persona fisica o legale rappresentante della persona giuridica);
  - b) il superficiario, nei limiti della costituzione del suo diritto;
  - c) l'enfiteuta, nei limiti del contratto;
  - d) l'usufruttuario e il titolare di diritto di uso e di abitazione, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento conservativo;
  - e) il locatario, per i soli interventi di manutenzione nonché di restauro e risanamento conservativo, che abbiano carattere d'urgenza, espressamente autorizzato dal proprietario, con atto pubblico o con dichiarazione sostitutiva di atto notorio;
  - f) l'affittuario agrario, per le opere di semplice miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - g) il concessionario di beni demaniali, per quanto stabilito nella concessione;
  - h) l'azienda erogatrice di pubblici servizi, conformemente alla convenzione stipulata con il proprietario o con la persona legittimata a disporre;
  - i) il titolare di un diritto derivante da provvedimento dell'autorità giudiziaria o amministrativa;
  - j) l'assegnatario di aree P.E.E.P. o P.I.P., in base a deliberazione comunale esecutiva ai sensi di legge;
  - k) il concessionario delle terre incolte di cui alla legge 440/1978, per le opere di miglioramento della casa colonica e degli altri fabbricati rurali;
  - l) il titolare di servitù prediali per gli interventi conformi al titolo;
  - m) il beneficiario di un provvedimento di occupazione d'urgenza per quanto attiene l'opera presupposta del provvedimento;
  - n) il beneficiario di un conforme provvedimento giurisdizionale o amministrativo.
3. In luogo del Titolare, la richiesta può essere presentata dal delegato, mandatario, procuratore, curatore fallimentare, commissario giudiziale, aggiudicatario di vendita fallimentare, o altro soggetto in base a negozio giuridico di diritto privato.
4. Il possesso dei requisiti deve essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (autocertificazione), oppure da copia autentica del documento comprovante il titolo (contratto, certificazione, sentenza o deliberazione di cui trattasi).

5. In caso di condominio, il soggetto avente titolo all'abilitazione è l'Amministratore, o altro soggetto delegato, munito del verbale dell'Assemblea condominiale dal quale risulti la volontà dei condomini di realizzare l'intervento.
6. In caso di più richiedenti è obbligatoria l'indicazione di un avente titolo cui saranno inviate tutte le comunicazioni riguardanti il procedimento.

### **ART. 3 - NORME PROCEDURALI COMUNI**

1. Nel caso in cui venga accertato che la documentazione presentata sia incompleta o non conforme alle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, verrà provveduto a richiedere all'interessato gli elaborati o la documentazione mancanti.
2. Qualora l'interessato non provveda all'integrazione del progetto entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta, si procederà all'archiviazione del procedimento dandone comunicazione al titolare. Un termine più ampio, fino ad massimo di 90 giorni, può essere stabilito dal Responsabile del procedimento in ragione della particolare complessità delle integrazioni da presentare.
3. Gli elaborati integrativi dovranno sostituire integralmente quelli già presentati ed oggetto di modificazioni, anche se apportanti correzioni solo ad una porzione degli stessi.
4. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legge, il rilascio del Permesso di costruire o la presentazione della DIA comportano la corresponsione, secondo le modalità previste dalla L.R. 1/2005 nonché dalle specifiche disposizioni comunali, di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.
5. Nel caso in cui le opere di urbanizzazione siano eseguite direttamente dal soggetto privato, titolare di Permesso di costruire o di denuncia di inizio dell'attività, a scempe totale o parziale del contributo previsto, devono essere attivate le procedure previste dalla normativa nazionale e regionale vigente nonché dalle specifiche disposizioni comunali in materia.
6. Al procedimento abilitativo non sarà dato corso, con conseguente archiviazione dell'istanza, qualora sia riscontrata l'abusività pregressa dell'immobile, o di sue parti, non oggetto di rilascio di sanatoria, e rispetto a cui l'intervento progettato sia correlato funzionalmente e tecnicamente. Qualora non sia stata presentata istanza di sanatoria o non sussistano i presupposti per l'accoglimento della stessa verrà avviato d'ufficio il relativo procedimento sanzionatorio.
7. L'ordine delle istruttorie è stabilito secondo il numero progressivo di presentazione al protocollo. Per le opere pubbliche, per quelle di interesse pubblico e generale, per le opere dichiarate urgenti, per le varianti in corso d'opera, per l'esame delle integrazioni presentate a seguito di parere sospensivo e per il riesame di progetti che abbiano avuto esito negativo, il Responsabile del Procedimento può derogare all'ordine cronologico sopra detto.

### **ART. 4 - TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Sono soggette al rilascio del Permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, le opere indicate all'Art. 78 della L.R. 1/2005.

2. Nel caso in cui l'istanza di Permesso di costruire riguardi interventi soggetti alla presentazione di DIA, ai sensi degli articoli 77 e 79 della L.R. 1/2005, la richiesta di Permesso di costruire viene considerata improcedibile e deve essere richiesta la presentazione di denuncia di inizio dell'attività, facendo riferimento agli elaborati già allegati alla richiesta di Permesso di costruire, opportunamente integrati.

#### **ART. 4 bis – PROCEDURE PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

1. Le procedure relative al Permesso di costruire, comprensive di quelle concernenti il termine per l'inizio e la fine lavori, sono stabilite dagli articoli 82 e 83 della L.R. 1/2005.
2. La richiesta di Permesso di costruire è rivolta al Responsabile del Servizio, utilizzando l'apposita modulistica. La richiesta deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di Coordinatore referente per l'intera opera e dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio nonché dalla normativa vigente.
3. Unitamente alla richiesta devono essere altresì prodotti, in allegato alla stessa, i documenti e gli elaborati di progetto previsti dal presente Regolamento, nella documentazione minima prevista dall'allegato a/1. Tutti gli elaborati devono essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.
4. Tutti gli elaborati di progetto e i fascicoli devono contenere, nel frontespizio, l'oggetto e il numero progressivo, l'indicazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del richiedente e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, in possesso di titolo abilitativo idoneo alla specifica progettazione in conformità alla normativa vigente in materia di competenze professionali.
5. Nel caso in cui per il rilascio del Permesso di costruire sia necessario acquisire preventivamente pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati e l'interessato non abbia provveduto direttamente, provvede l'Amministrazione Comunale. In tal caso il progetto viene qualificato come "particolarmente complesso", ai sensi dell'Art. 83 comma 8 L.R. 1/2005, per il quale il Responsabile del procedimento ha facoltà di raddoppiare i termini del procedimento.
6. In riferimento alla verifica dei parametri igienico-sanitari, quando vi sia necessità di valutazioni tecnico-discrezionali, è necessario acquisire il parere dell'Azienda Sanitaria Locale competente. Il medesimo parere può essere richiesto direttamente dall'interessato oppure dal Comune. In caso contrario, per gli interventi di edilizia residenziale o quando la verifica di conformità non comporti valutazioni di carattere tecnico-discrezionale, la certificazione dei requisiti compete al professionista abilitato.
7. Il ritiro del Permesso di costruire è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuto pagamento del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005.
8. Nel caso in cui l'interessato non provveda al ritiro del Permesso di costruire entro un anno dalla data di rilascio, ovvero non provveda alla corresponsione del contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 entro 60 giorni dalla relativa comunicazione inoltrata dall'Amministrazione Comunale, il Permesso decade e per l'esecuzione delle opere dovrà essere presentata una nuova richiesta di atto abilitativo.
9. Il termine di ultimazione dei lavori può essere prorogato, ai sensi dell'Art. 77 comma 3 L.R. 1/2005, in relazione alla mole ed alla complessità dell'opera, solo per fatti, estranei alla volontà del

titolare del Permesso di costruire, che siano sopravvenuti a ritardare l'esecuzione dei lavori. La richiesta di proroga deve essere presentata al protocollo del Comune in corso di validità del titolo abilitativo.

10. Decorsi tali termini il Permesso decade di diritto per la parte non eseguita. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di un nuovo Permesso per le opere da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante DIA.

#### **ART. 5 - OPERE ED INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Sono soggette a Denuncia di Inizio dell'Attività (DIA) le opere indicate all'Art. 79 della L.R. 1/2005, secondo le procedure disciplinate dagli artt. 82 e 84 della stessa legge nonché dal presente Regolamento.
2. La denuncia è rivolta al Responsabile del Servizio, utilizzando l'apposito modello predisposto dal Servizio competente; deve contenere l'indicazione del Progettista e, nel caso di più progettisti, di quello che svolge la funzione di Coordinatore referente per l'intera opera, dei Responsabili delle singole elaborazioni relative ai requisiti previsti dalle prescrizioni tecniche del Regolamento Edilizio nonché dalla normativa vigente.
3. Unitamente alla denuncia devono essere altresì prodotti, in allegato alla stessa, i documenti e gli elaborati di progetto previsti dal presente Regolamento, nella documentazione minima prevista dall'allegato a/1. Tutti gli elaborati devono essere privi di correzioni, abrasioni o riporti.
4. Tutti gli elaborati di progetto e i fascicoli devono contenere, nel frontespizio, l'oggetto e il numero progressivo, la qualificazione e l'ubicazione dell'intervento, la firma del richiedente e la firma ed il timbro professionale del Progettista o dei Progettisti, in possesso di titolo abilitativo idoneo alla specifica progettazione in conformità alla normativa vigente in materia di competenze professionali.
5. La DIA è costituita da un insieme di dichiarazioni e asseverazioni di cui si assumono diretta responsabilità sia l'avente titolo che il tecnico progettista, ognuno per gli aspetti di propria competenza.
6. In particolare il professionista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'Art. 359 del Codice Penale ed è soggetto, in caso di dichiarazioni o attestazioni non corrispondenti al vero, alle sanzioni penali di cui all'Art. 481 del C.P., nonché alle sanzioni disciplinari del proprio Ordine di appartenenza.

#### **ART. 5 bis – PROCEDURE RELATIVE ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Sono soggette a controllo obbligatorio da parte del Servizio competente:
  - le DIA per le quali sia necessario acquisire preventivamente l'autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 o per le quali gli strumenti di pianificazione comunali prevedano l'espressione del parere della Commissione per il Paesaggio;
  - le DIA onerose.
2. Sono soggette altresì al controllo del Servizio competente ulteriori DIA fino a raggiungere almeno il 50% del totale delle DIA presentate.

3. Al fine di effettuare il controllo delle DIA di cui al comma 2 si dettano le seguenti modalità:
  - una volta alla settimana il Servizio competente procede all'estrazione a campione delle DIA non soggette a controllo obbligatorio;
  - quelle estratte per il controllo vengono assegnate al Responsabile del procedimento;
  - le altre DIA non estratte vengono archiviate, previa comunicazione al titolare degli estremi di registrazione della pratica.
4. Nel caso in cui l'intervento richieda la preventiva acquisizione di atti di assenso comunque denominati, ai sensi dell'Art. 79 comma 4 L.R. 1/2005, gli stessi, se di competenza di Enti diversi dal Comune, sono acquisiti direttamente dall'interessato e allegati alla DIA al momento della presentazione.
5. Se gli atti di assenso necessari per l'esecuzione dei lavori di competenza di Enti terzi non sono stati allegati alla denuncia, il Comune provvede all'acquisizione dei medesimi, previa integrazione degli elaborati, se necessari. In tale caso il procedimento viene sospeso ed i lavori possono iniziare una volta trascorsi venti giorni dall'ottenimento dell'ultimo atto di assenso necessario, del quale verrà data comunicazione all'interessato.
6. Il contributo di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, calcolato dal progettista abilitato, deve essere corrisposto entro venti giorni dalla data di presentazione della DIA. Nel caso in cui la corresponsione abbia luogo oltre i termini si applicano le sanzioni previste per Legge.
7. Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la denuncia stessa.
8. La denuncia di inizio dell'attività consente l'esecuzione dei relativi lavori entro il termine massimo di tre anni dalla data di presentazione della DIA. Nel caso di opere cui siano connessi particolari motivi d'urgenza o che interessino in qualsiasi misura spazi pubblici o di interesse pubblico, il Responsabile del Servizio può prescrivere specifiche modalità di esecuzione e termini più brevi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, motivandone le ragioni.
9. Il superamento del termine dei 20 giorni di cui al comma 1 non preclude in ogni caso la potestà di controllo dell'Amministrazione Comunale e l'adozione dei conseguenti provvedimenti sanzionatori.
10. Il Comune procede comunque, nell'ambito dell'attività di Vigilanza di cui all' Art. 129 della L.R. 1/2005, al controllo anche a campione delle opere realizzate a seguito della presentazione delle denunce di inizio attività. Nei casi in cui ritenga che le attestazioni dei professionisti non corrispondano al vero e siano tali da determinare la violazione della normativa vigente in materia il comune provvede all' applicazione delle sanzioni di cui al Titolo VIII, Capo I, della L.R. 1/05.
11. Non è possibile, ai sensi della normativa vigente, prorogare il termine di validità della DIA né procedere alla volturazione della stessa, in quanto costituita da asseverazioni e dichiarazioni fatte da soggetti privati, estranei alla Pubblica Amministrazione.

#### **ART. 6 - COMUNICAZIONE DI INIZIO E FINE LAVORI**

1. Fermi restando i termini fissati dalla Legge, la comunicazione di inizio lavori deve essere presentata entro la data di effettivo inizio dei lavori.
2. Per le DIA il termine per l'inizio lavori decorre dalla data di presentazione della Denuncia, indipendentemente dalla sua efficacia.

3. La comunicazione di fine lavori deve essere presentata entro i termini di validità del titolo abilitativo.

#### **ART. 6 bis - VARIANTI IN CORSO D'OPERA E VARIANTI FINALI**

1. Alle varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni relative ai Permessi di costruire. La presentazione di una variante in corso d'opera non determina il differimento del termine di fine lavori che deve essere riferito al titolo abilitativo originario.
2. Per le varianti che non comportano sospensioni lavori ai sensi della Legge, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera come effettivamente realizzata, entro i termini di validità del Permesso di costruire e della DIA. Analogamente, le varianti ai Permessi di costruire, realizzabili mediante DIA ai sensi di Legge, devono essere eseguite nei termini di validità del titolo originario.
3. La variante finale può essere presentata, una e una sola volta, entro la scadenza del termine di ultimazione lavori, qualora ricorrano le condizioni previste dalla Legge.
4. Ai fini urbanistici, architettonici e fiscali, si precisa che la qualificazione del singolo intervento edilizio è data dalla sommatoria degli interventi contenuti negli atti abilitanti presentati nel corso della validità del titolo originario; pertanto il professionista ha l'obbligo, per ogni variante al titolo, di graficizzare la totalità degli interventi eseguiti e da eseguire.

#### **ART. 6 ter – CERTIFICATO DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

1. La certificazione di abitabilità o di agibilità, attestata nei casi e con le modalità previste dall'Art. 86 della L.R. 1/2005, deve essere presentata entro sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori al protocollo del Comune utilizzando la modulistica predisposta dal Servizio.
2. La certificazione è valida solo se completa della documentazione obbligatoria, indicata nell'allegato a/2 al presente Regolamento e corretta sotto il profilo formale.

#### **ART. 7 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA D'URGENZA**

1. Potranno essere iniziate, senza la preventiva presentazione della domanda di Permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, le seguenti opere:
  - le opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, adottata ai sensi dell'Art. 50 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.;
  - le opere che rivestano un carattere di assoluta necessità e urgenza e siano da eseguirsi a salvaguardia della pubblica e privata incolumità.
2. In tali casi le opere devono essere quelle strettamente necessarie alla rimozione del pericolo imminente per i cittadini ed alla messa in sicurezza dell'immobile e delle aree interessate.
3. Entro 48 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Servizio Edilizia ed Urbanistica; la comunicazione dovrà contenere la descrizione degli interventi e la motivazione.
4. Entro 20 giorni dalla comunicazione l'avente titolo provvederà alla regolarizzazione amministrativa dell'intervento edilizio, presentando idonea richiesta di Permesso di costruire o denuncia di inizio

dell'attività relativamente agli interventi già eseguiti e a quelli necessari per il completamento delle opere.

#### **ART. 7 bis - ATTIVITÀ EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE**

1. Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale con il quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e successive modificazioni, ha i medesimi effetti del corrispondente titolo edilizio abilitativi.
2. In sede di approvazione del progetto il Responsabile Unico del Procedimento provvede a dare atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

#### **ART. 8 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria che non recano mutamento all'esteriore aspetto degli immobili, purché questi non siano vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004;
  - b) la realizzazione di rampe e ascensori che non alterino la sagoma dell'edificio e cioè quelli che non siano delimitati da pareti e coperture di qualsiasi materiale;
  - c) l'installazione di manufatti temporanei in occasione di feste o sagre, per un periodo non superiore ai 120 giorni;
  - d) l'installazione di manufatti precari in legno per rimessa attrezzi, alle condizioni fissate dal presente Regolamento;
  - e) i pergolati, i barbecue, le serre stagionali per il ricovero delle piante e le altre opere di arredo, collocate in aree private, che abbiano le caratteristiche descritte nel presente Regolamento;
  - f) gli elementi di arredo, collocati in spazi ed aree pubbliche, che abbiano le caratteristiche descritte nel presente Regolamento;
  - g) le targhe professionali da affiggere sui prospetti degli edifici aventi dimensioni e caratteristiche fissate dal presente Regolamento;
  - h) le vetrofanie pubblicitarie da affiggere all'interno delle vetrine di attività commerciali e/o produttive;
  - i) la sostituzione di pavimentazione esterna con materiali simili quando siano rispettate le verifiche dei rapporti permeabili;
  - j) la demolizione dei manufatti abusivi e il ripristino dello stato dei luoghi;
  - k) l'installazione di impianti solari termici, ai sensi della L.R. 39/2005 e s.m.i., laddove l'impianto abbia sviluppo uguale o inferiore a 20 metri quadrati;
  - l) l'installazione di pannelli fotovoltaici, ai sensi della L.R. 39/2005 e s.m.i., laddove l'impianto abbia potenza nominale uguale o inferiore a 3 Kw;
  - m) interventi connessi alla conduzione di fondi agricoli nei limiti e nel rispetto delle condizioni fissati dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo del territorio;
  - n) impianti pubblicitari e di segnaletica aventi le caratteristiche fissate dagli strumenti di pianificazione, dagli atti di governo del territorio o da specifici piani di settore;
  - o) installazioni pubblicitarie con carattere di temporaneità e provvisorietà, come ad esempio cartelli di cantiere, bandiere e striscioni pubblicitari e simili.
2. Gli interventi che possono essere eseguiti in attività edilizia libera debbono comunque rispettare la disciplina in materia urbanistico-edilizia nonché tutte le disposizioni vigenti che regolano l'attività edilizia.

3. Per gli interventi sopra indicati alle lettere b), d), e), k) ed l) qualora ricadano in aree sottoposte a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004, all' interno dei centri storici come individuati dagli atti di governo del territorio vigenti o nel resede di immobili classificati di valore o rilevante valore dagli strumenti di pianificazione, occorre acquisire preventivamente l'autorizzazione paesaggistica o il parere della Commissione per il Paesaggio.

#### **ART. 8 bis – PARERE PREVENTIVO**

1. L'avente titolo, come pure il progettista incaricato, in previsione dell'effettuazione di opere edilizie, può richiedere un parere preventivo su un progetto preliminare, esponendo quesiti specifici in ordine alla conformità dell'intervento edilizio con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti.
2. In merito al parere preventivo, il Responsabile del Procedimento sente i competenti uffici nonché il Responsabile del Servizio Edilizia ed Urbanistica, il quale in ultimo esprime le proprie valutazioni riguardo all'opera da eseguire, fornendo indicazioni sulla fattibilità dell'intervento per la redazione del progetto definitivo.
3. La richiesta di parere preventivo, rivolta al responsabile del servizio, è costituita da un progetto di massima dell'intervento contenente i principali parametri progettuali e deve contenere gli elaborati necessari per l'espressione del parere.
4. Il parere preventivo è un mero parere di massima e non costituisce titolo per l'effettuazione di interventi edilizi, i quali potranno essere realizzati solo con il conseguimento del titolo abilitativi edilizio previsto dalla normativa.
5. Il parere deve essere espresso dall'Amministrazione entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta.

#### **ART. 9 - ACCESSO AGLI ATTI, VISIONE DEI DOCUMENTI ED ESTRAZIONE DI COPIE**

1. Il diritto di accesso è esercitato secondo le disposizioni e le modalità stabilite dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, nonché nelle forme e nei modi fissati dal Regolamento Comunale sull'accesso.

#### **CAPO II – COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO (capo modificato con delib. C.C. n. 41 del 27.04.2004)**

#### **ART. 10. COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO - AMBITI OPERATIVI (modificato con deliberazioni C.C. n. 41 del 27.04.2004, C.C. n. 35 del 31.05.2007 e C.C. n. 93 del 5.10.2009)**

10.01 La Commissione comunale per il paesaggio esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

10.02 La Commissione esprime altresì il proprio parere nei casi previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali.

10.03 Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, la Commissione esprime il proprio parere altresì nei seguenti casi:

- interventi che modificano gli assetti esteriori degli edifici e degli immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. n. 1444 del 02/04/68 ovvero compresi nell'elenco degli edifici di

"valore storico-architettonico-ambientale" di cui all'allegato "C" delle norme di attuazione del vigente P.R.G. comunale o classificati di rilevante valore o di valore dal Piano Strutturale;

- per le istanze di Concessione e le attestazioni di conformità in sanatoria, anche se ricadenti in aree diverse da quelle di cui al punto precedente;
- nei casi in cui pervengano da parte di soggetti privati istanze di parere preventivo di fattibilità per specifiche ipotesi di intervento edilizio;
- nei casi di realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del Comune;
- nei casi in cui sia necessario approfondire sotto il profilo qualitativo la valutazione dell'intervento nonché la sussistenza del danno ambientale e la qualificazione dell'intervento in caso di procedimenti per abusi edilizi, facendo ricorso all'esperienza e competenza professionale dei membri della Commissione.

10.04 Il parere consultivo della Commissione può essere richiesto dal Responsabile del Servizio, in casi di particolare problematicità paesaggistica, su proposta del Responsabile del Procedimento in materia urbanistico-edilizia, sentito il parere del Responsabile del Procedimento in materia paesaggistica.

1

10.05 La Commissione Comunale per il Paesaggio è competente a valutare ed attestare la sussistenza delle condizioni previste dall'Art. 149 del D.Lgs. 42/2004. Della sussistenza di tali condizioni la Commissione deve fare espressa menzione nel parere di propria competenza.

#### **ART. 11. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE (modificato con deliberazioni C.C. n. 41 del 27.04.2004, n. 82 del 20.09.2004, n. 77 del 21.06.2005, n. 35 del 31.05.2007 e n. 93 del 5.10.2009)**

11.01 La Commissione comunale per il paesaggio è composta da:

- il Responsabile del Servizio competente, o un suo delegato, che la presiede, senza diritto di voto;
- il Responsabile del Procedimento in materia di autorizzazione paesaggistica, che svolge le funzioni di segretario e coordinatore, senza diritto di voto;
- tre membri effettivi e tre membri supplenti esperti nelle materie indicate dall'Art. 89 della L.R. 1/2005.

11.02 Può assistere ai lavori della Commissione il Sindaco o suo delegato.

11.03 I membri della Commissione restano in carica per cinque anni e possono essere rieletti una sola volta.

11.04 I membri supplenti sostituiscono i membri effettivi in caso di impossibilità a partecipare alle sedute della Commissione. In caso di tre assenze consecutive, dovute a cause indipendenti dalla sua volontà, il membro della Commissione decade e viene sostituito in via definitiva dal membro supplente.

11.05 L'individuazione dei membri componenti la Commissione viene effettuata sulla base della valutazione dei "Curricula" pervenuti all'Amministrazione, a seguito della pubblicazione di apposito bando, secondo i criteri dell'Art. 89 della L.R. 1/2005;

11.06 I componenti della Commissione non possono avere incarichi professionali da parte dell'Amministrazione Comunale.

11.07 Non possono essere eletti né far parte della Commissione comunale per il paesaggio:  
a. dipendenti del Comune;

- b. membri del Consiglio Comunale;
- c. professionisti che siano contemporaneamente titolari di imprese edilizie operanti nel Comune;
- d. professionisti che operano nel territorio del Comune o facenti parte di studi professionali o associazioni professionali operanti nel territorio del Comune.

11.08 Il verificarsi di una delle condizioni di ineleggibilità di cui ai punti 11.06 ed 11.07 successivamente alla nomina dei componenti della Commissione determina la decadenza con effetto immediato.

**ART. 12. ADUNANZE DELLA COMMISSIONE (modificato con deliberazioni C.C. n. 41 del 27.04.2004 e C.C. n. 93 del 5.10.2009)**

12.01 Di norma la commissione è convocata con cadenza quindicinale e, comunque, secondo un calendario annuale stabilito dal Responsabile del Servizio competente, che dovrà tener conto delle effettive necessità legate alla quantità dei procedimenti ed ai loro tempi di definizione.

12.02 La Commissione delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

1

12.03 I tecnici che hanno firmato il progetto hanno diritto ad essere sentiti, per chiarimenti, dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

12.04 I processi verbali delle adunanze sono trascritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica ma esaustiva del parere espresso. In caso di non unanimità potranno essere iscritte a verbale i voti espressi e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente, dal segretario della Commissione e dai commissari presenti alla seduta. Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato interamente sulla pratica esaminata e, in forma sintetica, sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico.

12.05 La Commissione Comunale per il Paesaggio può esprimere i seguenti pareri:

- a. Parere favorevole senza prescrizioni – nel caso in cui l'intervento, così come proposto e senza necessità di modifiche, sia ritenuto ammissibile.
- b. Parere favorevole con prescrizioni – nel caso in cui l'intervento proposto sia positivamente valutato nel suo complesso ma siano necessari adeguamenti e modificazioni di limitata entità che non necessitano di un successivo esame da parte della Commissione.
- c. Parere sospeso con prescrizioni – nel caso in cui per un esame dell'intervento sia necessario integrare o modificare, in tutto o in parte, gli elaborati progettuali presentati e che, successivamente, questi debbano essere valutati dalla Commissione.
- d. Parere negativo: nel caso in cui l'intervento proposto non sia ritenuto ammissibile; in tal caso non possono essere dettate prescrizioni, restando comunque salvo l'obbligo di motivazione del parere espresso.

**CAPO III – PRESCRIZIONI TECNICHE E IGIENICO – SANITARIE**

**ART. 13. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI**

13.01 I locali sono classificati in:

- 1• Locali di abitazione e locali accessori
- 2• Sono definiti locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. Essi si distinguono in:
  - A.1 - soggiorni, cucine, sale da pranzo, tinelli, studi, camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

113.02 Sono definiti locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si distinguono in:

S.1 - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2 - locali non di servizio a civile abitazione

1a) scale che collegano più piani;

2b) corridoi e disimpegni comunicanti;

3c) magazzini e depositi in genere;

4d) autorimesse di solo posteggio;

5e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

6f) lavanderia, guardaroba, stenditoi e legnaie;

7g) cantine;

S.3 - locali a servizio di civile abitazione

a) disimpegni;

1b) ripostigli (o magazzini);

2c) vani scala colleganti solo due piani;

3d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione;

4e) magazzini;

5f) cantine.

113.03 I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a giudizio dell'Amministrazione, su parere della Commissione Edilizia.

## ART. 14. CARATTERISTICHE DEI LOCALI

14.01 Tutti i locali di Cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

14.02 Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, per conservare le caratteristiche esteriori degli edifici mantenendone le peculiarità estetiche e architettoniche, i locali già adibiti a scopi abitativi possono derogare dal suddetto rapporto purché l'intervento non peggiori il rapporto esistente. Nel recupero in funzione abitativa del patrimonio edilizio esistente attualmente non adibito a tale scopo, i locali dovranno avere tutti i requisiti di carattere igienico sanitario previsti dal presente regolamento nonché dal D.M. del 5 luglio 1975 e delle altre norme vigenti in materia, ad eccezione del rapporto illuminotecnico il quale non potrà comunque essere inferiore a 1/12.

0 14.03 Le dimensioni minime dei locali devono essere non inferiori a mq. 9 e in ogni caso devono ottemperare a quanto previsto dal D.M. del 5 luglio 1975.

1 14.04 L'altezza minima dei locali di Cat. A.1 può essere consentita in metri 2,70 netta come da D.M. 05 luglio 1975; per la Cat. A.2 deve essere pari ad almeno metri 3,00. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, in zona omogenea A o in edifici che pur ricadendo in altre zone risultano ad essi assimilati, sia i locali già adibiti alle destinazioni previste nella cat. A2 che quelli da adibire a tale scopo possono avere un'altezza minima pari a ml. 2.70.

114.05 I locali di Cat. S devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno mediante finestre con esclusione dei locali S.2 b) e dei locali S3.

- 214.06 I locali di Cat. S.1 (servizi igienici) possono essere areati attraverso impianti di aerazione forzata qualora non siano finestrati, o non lo siano in modo sufficiente.
- 14.07 In deroga alle disposizioni di cui sopra, i locali adibiti a centrali termiche dovranno essere progettati e costruiti nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.
- 114.08 Le dimensioni minime dei locali di Cat. S dipendono dalla particolare attribuzione dei locali medesimi; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, ad eccezione dei locali destinati a cantina e garage a servizio delle abitazioni, per i quali l'altezza minima può essere consentita in misura non inferiore a metri 2,00.
- 214.09 I locali classificati S.1 (servizi igienici) non devono avere accesso diretto dai locali destinati a cucina e cucinotto, se non attraverso un antibagno nel quale possono essere sistemati lavelli, lavandini ed attacchi per lavatrici.
- 314.10 Sono esclusi dall'osservanza delle disposizioni del presente Art. gli interventi eseguiti su fabbricati esistenti consistenti in:
- 0 a) Manutenzione ordinaria;
  - 1 b) Manutenzione straordinaria qualora non modifichi sostanzialmente l'assetto distributivo delle unità immobiliari.

#### **ART. 15. CUCINE IN NICCHIA**

- 0 15.01 Possono essere consentite cucine in nicchia per una superficie minima di mq. 4 e massima inferiore a mq. 9. La cucina in nicchia può essere priva di finestra purché comunichi con il vano contiguo a mezzo di apertura non inferiore a mq. 4. L'altezza minima consentita è di ml. 2.40. Il posto cottura deve essere munivo di adeguato impianto di aspirazione forzata in corrispondenza dei fornelli.
- 1 15.02 Nel caso in cui il vano cucina sia sprovvisto di finestra, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata sul pavimento totale del vano e della cucina.

#### **ART. 16. SOFFITTI INCLINATI**

- 2 16.01 Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno eguale ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di mt. 2,20 per i locali di Cat. S. e con un minimo assoluto di mt. 2,40 per i locali di cat. A1. Sono fatti salvi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona omogenea A o in edifici che pur ricadendo in altre zone risultano ad esso assimilati, per i quali è prevista un'unica altezza minima assoluta di mt. (2,20) 2,00 per tutti i locali.

#### **ART. 17. SOPPALCHI**

- 3 17.01 Qualora i locali siano destinati ad accessori l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a m. 2.40. L'altezza minima media che deve intercorrere fra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a m. 2,40 con un minimo di m. 2.20. Qualora siano destinati a locali ad uso abitativo le altezze devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975.
- 4 17.02 La superficie dei soppalchi non deve essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato.
- 5 17.03 La presenza di più altezze, compatibili con i vari minimi della norma, in un unico locale, è ammissibile qualora le corrispondenti parti del locale abbiano superfici utili ed altezze conformi alle disposizioni del D.M. 5 luglio 1975 in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche previste per tali parti.

## ART. 18. VOLUMI TECNICI

- 118.01 Sono considerati volumi tecnici gli scannafossi controterra con larghezza massima consentita di ml. 0.80 realizzati per preservare gli edifici ad uso di civile abitazione dall'umidità, i locali di alloggiamento delle autoclavi, i depositi e le cisterne dell'acqua interrate, gli extra corsa degli ascensori, i locali utilizzati a deposito per le attrezzature tecniche relative al riscaldamento e/o alla refrigerazione degli edifici, (ivi compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), i locali di alloggiamento di impianti per la depurazione delle acque delle piscine.
- 218.02 La realizzazione di tali volumi è consentita solo nel caso in cui negli edifici interessati dall'intervento non siano già presenti e limitatamente ai soli spazi necessari per l'alloggiamento di tali impianti e per consentirne la riparazione e manutenzione e comunque per una volumetria inferiore al 2% dell'intero edificio. Sono esclusi da tale calcolo gli scannafossi e le cisterne completamente interrate. La deroga per volumetrie maggiori potrà essere concessa su parere della C.E., solo a seguito di dimostrazione di assoluta necessità e impossibilità di reperire tali spazi con altre soluzioni nell'ambito delle volumetrie totali esistenti.
- 318.03 Nelle zone a destinazione produttiva sono inoltre considerati volumi tecnici i volumi occupati da camini, tiraggi, ciminiere, apparecchiature tecniche di aspirazione e ventilazione per la parte che in altezza supera l'impostare della copertura.

## ART. 19. PIANI SEMINTERRATI

- 4
- 519.01 In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati:
- 6(1) Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- 7(2) Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.
- 8(3) Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.
- 9a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso areato ed ispezionabile;
- 10b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati;
- 11c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1.80 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
- 12d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.
- 1319.02 I locali di abitazione classificati A1 e S1 devono essere, di norma, del tipo fuori terra. I suddetti locali possono essere eccezionalmente seminterrati purché soddisfino a tutte le seguenti condizioni :
- 1419.03 Solo nel caso di situazioni abitative già in essere può essere consentita la realizzazione di un'intercapedine areata dello spessore di almeno 10 cm in quanto costituisce comunque un miglioramento rispetto alla situazione esistente.
- 1519.04 In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati non possono essere adibiti a locali classificati A1. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.
- 1619.05 Nel caso di interventi su edifici esistenti e già destinati ad abitazione le disposizioni del presente Art. non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il
- 0 progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non

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

- 1 19.06 Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede e del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A.2 purché:
  - l'altezza sia non inferiore a mt. 3,00;
  - la quota del soffitto sia in media metri 1,50 più alta della quota del marciapiede;
  - esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza non inferiore a cm. 50;
  - il pavimento posi su un vespaio o solaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione corredata da calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

## ART. 20 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

1. In funzione della loro natura, le acque di scarico provenienti da immobili e insediamenti si distinguono in:
  - acque meteoriche dilavanti
  - acque reflue
2. Le acque meteoriche dilavanti (AMD) sono le acque derivanti da precipitazioni atmosferiche e si distinguono in acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC) e acque meteoriche dilavanti contaminate (AMDC) per le cui caratterizzazioni si rimanda alla normativa regionale vigente.
3. Le acque reflue si distinguono a loro volta in:
  - acque reflue domestiche
  - acque reflue industriali
  - acque reflue urbane
4. Le acque reflue domestiche sono quelle provenienti da insediamenti di tipo residenziale e di servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche.
5. Le acque reflue industriali sono costituite da qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.
6. Le acque reflue urbane sono il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali e/o di quelle meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato.
7. Le acque reflue domestiche assimilate sono quelle acque reflue provenienti da insediamenti e/o stabilimenti di cui alla normativa regionale vigente, nel rispetto delle condizioni ivi stabilite. Sono assimilate ad acque reflue domestiche anche le acque di condensa derivanti dagli impianti di condizionamento e/o climatizzazione dell'aria ad uso degli edifici.
8. In funzione della loro natura le acque reflue domestiche si distinguono in :
  - acque reflue nere
  - acque reflue saponose
9. Sono acque reflue nere quelle provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri impianti e/o apparecchi sanitari con analoga funzione.

10. Sono acque reflue saponose quelle provenienti dai locali cucina, dai lavabi ed in genere da tutti quegli impianti e/o apparecchi sanitari e/o elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

#### **ART. 20 bis - ACQUE METEORICHE DILAVANTI**

1. Le acque meteoriche dilavanti (AMD) devono essere avviate al riutilizzo nell'insediamento all'interno del quale si sono prodotte, previa separazione delle acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC) da quelle contaminate (AMDC).
2. Le acque meteoriche di prima pioggia (AMPP) sono assimilate alle acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC) se provenienti da superfici scolanti non suscettibili di essere contaminate da sostanze pericolose.
3. Per le aree di cava, gli impianti di lavorazione di inerti ed i cantieri, la gestione delle acque meteoriche dilavanti (AMD) è attuata e disciplinata nel rispetto dei criteri delle norme vigenti, fermo restando l'obbligo di acquisizione dell'autorizzazione per gli scarichi previsti nel "piano di gestione delle acque meteoriche".

#### **ART. 20 ter - DEFINIZIONE E DETERMINAZIONE DI ABITANTE EQUIVALENTE**

1. Per abitante equivalente (AE) si intende il carico organico biodegradabile avente una richiesta biochimica di ossigeno a cinque giorni (BOD5) di 60 grammi di ossigeno al giorno; è da considerarsi equiparabile una richiesta chimica di ossigeno di 130 grammi di ossigeno al giorno. Solo nel caso in cui non sia disponibile il dato analitico di carico organico si fa riferimento al volume di scarico di 200 litri per abitante al giorno.
2. Gli impianti di trattamento delle acque reflue domestiche sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
3. La determinazione del numero di abitanti equivalenti, per scarichi di acque reflue domestiche, può essere effettuata in via speditiva come da allegato al Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

#### **ART. 21 - RECAPITO FINALE DEGLI SCARICHI**

1. Le acque di scarico, di qualunque natura e provenienza, devono essere raccolte e collettate ad uno dei recettori finali, distinti tra:
  - pubblica fognatura
  - corpo idrico superficiale
  - suolo
2. Per pubblica fognatura si intende il sistema di condotte per la raccolta ed il convogliamento delle acque reflue domestiche o del miscuglio di acque reflue domestiche, acque reflue industriali ed acque meteoriche dilavanti.
3. Per corpo idrico superficiale si intende qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenta proprie caratteristiche ideologiche, fisiche, chimiche e biologiche.
4. Per suolo si intende l'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurativa del terreno.

5. Per gli scarichi recapitanti in un corso d'acqua nel quale sia accertata una portata naturale nulla per oltre 120 giorni annui ovvero in corpo idrico non significativo, l'autorizzazione tiene conto del periodo di portata nulla e della capacità di diluizione del corpo idrico negli altri periodi e stabilisce eventualmente l'assimilazione a scarico su suolo al fine di garantire le capacità autodepurative del corpo recettore e la difesa delle acque sotterranee.

#### **ART. 21 bis - FOGNATURA PUBBLICA**

1. La fognatura pubblica è il complesso di canalizzazioni di proprietà pubblica, servita o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinata a raccogliere e portare al recapito le acque meteoriche e di lavaggio provenienti da agglomerati e quelle reflue domestiche, urbane e industriali, quale risulta da atti ricognitivi o da provvedimenti di presa in carico formalmente approvati dall'Amministrazione Comunale.
2. La fognatura si distingue in:
  - fognatura mista: la rete fognaria appositamente progettata e realizzata per la canalizzazione in un'unica condotta degli scarichi di acque reflue e delle acque meteoriche di dilavamento.
  - fognatura separata: la rete fognaria costituita da due canalizzazioni, la prima delle quali adibita alla raccolta e al convogliamento delle sole acque meteoriche di dilavamento, e dotata o meno di dispositivi per la raccolta e la separazione delle acque di prima pioggia, detta condotta bianca; la seconda adibita alla raccolta e al convogliamento delle acque reflue urbane unitamente alle eventuali acque di prima pioggia, detta condotta nera.
3. E' vietato immettere acque reflue nere o acque reflue saponose nella condotta bianca della fognatura pubblica. E' vietato immettere acque meteoriche dilavanti non contaminate (AMDNC) nella condotta nera della fognatura pubblica.
4. Il trattamento delle acque di scarico e le modalità della loro immissione nella fognatura pubblica variano, in funzione della tipologia di fognatura presente, secondo le prescrizioni dettate dal presente Regolamento e dal Regolamento di fognatura e depurazione dell'Ente gestore.

#### **ART. 22 - GESTIONE DELLE ACQUE METEORICHE**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un sistema di condutture atto a garantire la raccolta delle acque meteoriche ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
2. Deve essere privilegiato il reimpiego delle acque meteoriche 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.
3. Ove non sia possibile provvedere al riutilizzo, le acque meteoriche possono essere smaltite mediante:
  - recapito in acque superficiali;
  - dispersione nel suolo;
  - recapito in pubblica fognatura bianca o mista.

4. Le condutture 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 raccolte fino al recapito finale.  
1
5. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutto il perimetro, tanto verso le aree ad uso pubblico quanto verso i cortili e gli altri spazi scoperti.
6. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici, il tratto terminale delle condutture fino ad un'altezza di ml 4,00 da terra deve essere incassato nella muratura.
7. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.  
1
8. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparte la tubazione che conduce al recapito finale.
9. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque meteoriche acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
10. La confluenza di acque meteoriche 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.

#### **ART. 22 bis - OBBLIGHI DI ALLACCIAMENTO ALLA PUBBLICA FOGNATURA**

1. Tutti gli immobili devono essere collettati alla rete fognaria comunale per il recapito delle acque reflue di scarico, di qualunque natura esse siano (domestiche, industriali o urbane), nel rispetto degli obblighi, delle condizioni e delle modalità stabilite dal Regolamento di fognatura e depurazione dell'Ente gestore
2. A tal fine l'Amministrazione Comunale determina, con proprio provvedimento, il termine entro il quale gli insediamenti esistenti debbono essere allacciati con spese a carico dei rispettivi proprietari, previa richiesta, ove occorrente, delle concessioni o autorizzazione necessarie. I nuovi insediamenti devono essere allacciati sin dall'attivazione dei propri scarichi.
3. Eventuali deroghe all'obbligo di allacciamento potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentito il gestore del Servizio Idrico Integrato, in relazione a documentate difficoltà tecniche che impediscono o rendono eccessivamente onerosa l'esecuzione dell'allacciamento e consentono altresì uno smaltimento autonomo delle acque reflue senza pregiudizio ambientale. La concessione della deroga è altresì subordinata alla presentazione, da parte del proprietario dell'insediamento, della domanda di autorizzazione allo scarico fuori fognatura con relativo progetto dell'impianto di smaltimento adottato.
4. L'obbligo di allacciamento non sussiste per i fabbricati che distano dalla pubblica fognatura per più di 50 m.l.

#### **ART. 22 ter - SCARICHI DI INSEDIAMENTI ISOLATI**

1. Nel caso di insediamenti ubicati in zone non provviste di rete fognaria comunale ovvero per i quali non vige l'obbligo di allacciamento alla rete fognaria pubblica, ai sensi del Regolamento del Servizio Idrico, ovvero ancora nei casi di cui all'Art. 103 e seguenti del d. lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. si applicano le disposizioni delle norme vigenti in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

#### **ART. 22 quater - GESTIONE DELLE ACQUE REFLUE IN PUBBLICA FOGNATURA**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un sistema di condutture atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.
2. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.
3. Le tubazioni verticali devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavei od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici.
4. Le tubazioni orizzontali interrato devono essere provviste di pozzetti di ispezione senza interruzione del transito nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione, una variazione di livello o la confluenza di più condutture.
5. Nelle zone non servite da impianto di depurazione, le acque nere, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad una fossa settica conforme a quanto prescritto dal Regolamento di fognatura e depurazione dell'Ente gestore o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a produrre un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
6. Nelle zone servite da impianto di depurazione, le acque nere possono essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, in conformità a quanto previsto dal Regolamento di fognatura e depurazione dell'Ente gestore, tenuto conto delle caratteristiche della rete fognaria di adduzione all'impianto.
7. Le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a produrre un reflu con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.
8. Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.
9. Per interventi sugli edifici esistenti, eventuali deroghe all'obbligo di realizzazione di tali dispositivi di depurazione potranno essere concesse dal Responsabile del Servizio, sentito il gestore del Servizio Idrico Integrato, in relazione a documentate difficoltà tecniche che impediscono l'esecuzione di tali dispositivi.
10. Le acque reflue provenienti da insediamenti produttivi sono assimilate ad acque reflue domestiche nel rispetto delle condizioni vincolanti di cui alla tabella di riferimento del regolamento regionale vigente.

11. Il recapito in pubblica fognatura di acque reflue urbane e/o industriali può avvenire nel rispetto del Regolamento di fognatura e depurazione dell'Ente gestore, previa separazione dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche contaminate fino al pozzetto d'ispezione e di prelievo finale.
12. Lo scarico di acque reflue urbane e/o industriali in pubblica fognatura è comunque subordinato al rispetto dei valori limite di immissione previsti dalla normativa vigente.

**ART. 22 quinquies - GESTIONE DELLE ACQUE REFLUE FUORI DALLA PUBBLICA FOGNATURA**

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente regolamento.
2. Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, devono avere giunture a perfetta tenuta ed avere caratteristiche sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.
3. Tutte le calate delle acque reflue devono terminare in basso con sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrante ad un impianto di trattamento conforme a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di ispezione e di prelievo, uno a monte e uno a valle del sistema di trattamento, per la verifica dei limiti imposti dalla normativa vigente per gli scarichi fuori dalla pubblica fognatura.
- 1
4. Gli scarichi di acque reflue urbane, di acque reflue domestiche e di acque reflue assimilate a domestiche debbono essere sottoposti ad un trattamento depurativo appropriato conforme a quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti. Per gli scarichi di acque reflue domestiche, recapitanti in acque superficiali interne, sono ritenuti idonei i trattamenti indicati dalla normativa regionale vigente, in funzione del carico prodotto in termini di abitanti equivalenti e del grado qualitativo del corpo idrico recettore.
- 2
5. Le acque reflue domestiche devono essere esclusivamente quelle provenienti da edifici o abitazioni, con esclusione di immissione delle acque meteoriche dilavanti non contaminate.
- 3
6. Il Comune, su specifica e motivata richiesta del titolare dello scarico, può ritenere, caso per caso, idonei anche trattamenti diversi, rimanendo comunque da perseguire il medesimo livello di tutela ambientale e igienico-sanitaria.
- 4
7. È vietato lo scarico sul suolo o negli strati superficiali del sottosuolo, fatta eccezione per i casi previsti dalla normativa vigente.
8. E' altresì vietata la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali o strade, nonché di qualsiasi altro scarico di acque reflue, anche se depurate, all'interno della zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile di cui alla normativa vigente.
9. Le acque reflue provenienti da insediamenti produttivi sono assimilate ad acque reflue domestiche e quindi sottoposte ai trattamenti di cui sopra, nel rispetto delle condizioni vincolanti di cui alla tabella di riferimento del regolamento regionale vigente.

10. Lo scarico di acque reflue urbane e/o industriali fuori dalla pubblica fognatura è comunque subordinato al rispetto dei valori limite di immissione previsti dalla normativa vigente.

#### **ART. 23 - DISCIPLINA DEGLI SCARICHI E REGIME AUTORIZZATORIO**

1. Tutti gli scarichi devono essere preventivamente autorizzati.
2. La durata dell'autorizzazione allo scarico è di quattro anni decorrenti dalla data del rilascio.
3. Gli scarichi in pubblica fognatura di acque reflue domestiche e acque reflue assimilate sono sempre ammessi e non necessitano di autorizzazione purché conformi alle disposizioni del gestore del Servizio Idrico Integrato.
4. Gli scarichi di acque reflue domestiche e assimilate non in fognatura si intendono autorizzati con il rilascio del relativo Permesso di costruire. Nel caso di opere ed interventi sottoposti a denuncia di inizio dell'attività che incidano sulle caratteristiche qualitative e/o quantitative dello scarico o sull'impianto di trattamento ed allontanamento dei reflui dovrà essere acquisita specifica autorizzazione allo scarico da allegare all'atto della presentazione della DIA.
5. Le autorizzazioni allo scarico di cui ai punti precedenti sono tacitamente rinnovate qualora le caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico non vengano modificate rispetto a quelle precedentemente autorizzate.
6. Il rinnovo tacito per gli scarichi di acque reflue assimilate è subordinato ad una specifica comunicazione da inoltrare al Comune, prima della scadenza dell'autorizzazione, attestante che le condizioni che hanno portato all'assimilazione sono rimaste invariate. In mancanza di tale comunicazione l'autorizzazione non è rinnovata e deve essere ripresentata nuova domanda.
7. Negli altri casi, il rinnovo dell'autorizzazione deve essere richiesto almeno 6 mesi prima della scadenza.
8. Le modifiche sostanziali di un impianto già autorizzato, quali modifiche di destinazione, ampliamento o ristrutturazione dell'immobile, che comportino variazioni qualitative-quantitative dello scarico medesimo, in particolare il numero di abitanti equivalenti (A.E.), il sistema di trattamento delle acque reflue o il corpo recettore, devono essere espressamente autorizzate con un procedimento analogo a quello della prima autorizzazione.
9. Gli scarichi di acque reflue industriali e urbane in pubblica fognatura sono autorizzati dall'Autorità di Ambito, sentito il gestore del Servizio Idrico Integrato.
10. Gli scarichi di acque reflue industriali e urbane fuori dalla pubblica fognatura sono autorizzati dalla Provincia territorialmente competente.
11. Lo scarico di AMPP, assimilate a AMDC, provenienti da aree private in pubblica fognatura mista o nera è soggetto ad autorizzazione dell'Autorità di Ambito, sentito il gestore del Servizio Idrico Integrato.
12. Lo scarico di AMPP, assimilate a AMDC, provenienti da aree private fuori dalla pubblica fognatura, provviste di idoneo impianto di trattamento, è soggetto ad autorizzazione della Provincia.

13. Lo scarico di AMPP, assimilate a AMDC, provenienti da aree private in pubblica fognatura bianca, provviste di idoneo impianto di trattamento, è soggetto ad autorizzazione del Comune.

**Art. 24 - SCARICHI DI ACQUE REFLUE DOMESTICHE E ASSIMILATE IN PUBBLICA FOGNATURA**

1. L'autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche e assimilate in fognatura pubblica è subordinato alla presentazione, a corredo della pratica edilizia relativa (Permesso di costruire o DIA), della seguente documentazione tecnica:
  - Relazione tecnica descrittiva della rete di smaltimento interno delle acque reflue, della natura delle acque reflue prodotte, con verifica del corretto dimensionamento degli impianti di trattamento in relazione al numero degli abitanti equivalenti;
  - planimetria in scala adeguata riportante lo schema della rete fognaria interna.
2. L'allacciamento della rete fognaria interna è subordinato a rilascio del Permesso o domanda di allacciamento rilasciato dal gestore del Servizio Idrico Integrato e di occupazione di suolo pubblico rilasciato dal competente ufficio comunale.

**ART. 24 bis - SCARICHI DI ACQUE REFLUE DOMESTICHE E ASSIMILATE FUORI DALLA PUBBLICA FOGNATURA**

1. Nelle zone non servite da pubblica fognatura è sempre da privilegiare lo scarico in acque superficiali. Qualora sia accertata l'impossibilità tecnica o l'eccessiva onerosità a recapitare in corpi idrici superficiali, a fronte di benefici ambientali conseguibili, è ammesso un sistema di scarico sul suolo o negli starti superficiali.
2. Lo scarico di acque reflue domestiche e assimilate fuori dalla pubblica fognatura deve essere autorizzato dal Comune, con formale atto rilasciato ai sensi della normativa vigente, a seguito di domanda di autorizzazione allo scarico utilizzando i modelli predisposti.
3. La domanda è presentata dagli aventi titolo d'uso sullo scarico, responsabili a tutti gli effetti civili e penali della veridicità delle affermazioni contenute nella domanda.
4. La domanda di autorizzazione di un nuovo scarico deve essere presentata contestualmente al permesso a costruire o della denuncia di inizio attività ovvero, nel caso di autorizzazione amministrativa inerente il fabbricato da cui originerà lo scarico, all'Ufficio Ambiente prima dell'attivazione dello stesso. In ogni caso l'autorizzazione allo scarico è condizione indispensabile per l'abitabilità o agibilità dell'immobile e non vi devono essere difformità tra i documenti presentati per i due procedimenti.
5. Condizione di procedibilità della domanda è il pagamento dei relativi costi di istruttoria da versare presso la tesoreria comunale. Alla domanda deve essere allegata l'attestazione di versamento di cui sopra e, nel caso di scarichi superiori a 100 abitanti equivalenti (AE), soggetti a parere dell'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT), anche l'attestazione di versamento dei diritti di istruttoria desumibili dal tariffario ARPAT.
6. La domanda di autorizzazione allo scarico, completa di tutti gli elaborati indicati nella modulistica predisposta, è presentata in duplice copia, di cui una in bollo di legge. Nel caso in cui vi sia anche la necessità di ottenere l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico (per gli scarichi sul suolo ovvero in corpo idrico non significativo ovvero in corpo idrico con

portata naturale nulla per oltre 120 giorni annui), la domanda è da presentare in quattro copie unitamente alla modulistica per l'autorizzazione ai fini del vincolo medesimo. Nel caso di scarichi con potenzialità superiore a 100 AE è invece necessaria una ulteriore copia, oltre quelle sopra indicate, che sarà inviata dal Responsabile del procedimento all'ARPAT per il parere di competenza.

7. Nel caso in cui lo scarico recapiti sul suolo ovvero in corpo idrico non significativo ovvero in corpo idrico con portata naturale nulla per oltre 120 giorni annui e nel caso in cui sia utilizzato un sistema di trattamento dei reflui che preveda la sub-irrigazione, è comunque necessario, indipendentemente dalla presenza del vincolo idrogeologico sull'area di interesse, allegare anche una relazione idrogeologica, redatta e firmata da un tecnico abilitato, da cui risultino le valutazioni sulla natura del terreno e sulla permeabilità dello stesso per giustificare il dimensionamento dell'impianto e la scelta del tipo di dispersione del liquame, oltre agli ulteriori vincoli dettati dalla normativa vigente.
8. Nel caso in cui il sistema di trattamento dei reflui proposto non rientri tra le tipologie impiantistiche adottabili come trattamenti appropriati e non sia considerato idoneo, la domanda è respinta con provvedimento motivato, con indicazione dell'obbligo di adeguare lo scarico entro i termini previsti dalla normativa di settore.
9. I sistemi di trattamento delle acque reflue domestiche sono classificati in trattamenti primari e trattamenti secondari.
10. Ad un trattamento primario va abbinato un trattamento secondario per costituire un "trattamento appropriato" che, se condotto in modo corretto, garantisce l'immissione nell'ambiente di uno scarico adeguatamente depurato.
11. Le acque nere devono essere separate dalle acque saponose e sottoposte ad un trattamento primario in una fossa settica prima di unirsi alle acque saponose.
12. Le acque saponose devono essere separate dalle acque nere e sottoposte ad un trattamento primario in un pozzetto degrassatore prima di unirsi alle acque nere.
13. L'utilizzo del pozzo disperdente non è ammesso per i nuovi insediamenti.
14. Tutti i soggetti che utilizzano uno scarico di acque reflue domestiche fuori fognatura sono tenuti a conservare copia dell'atto d'autorizzazione ed a conoscerne e rispettarne le prescrizioni.
15. I titolari di scarichi esistenti non conformi alle prescrizioni dettate dal presente Regolamento e dal Regolamento Regionale vigente devono inoltrare all'Ufficio Ambiente domanda di autorizzazione corredata da un progetto di adeguamento dello scarico alla normativa vigente in modo tale che i lavori di adeguamento dello scarico possano essere ultimati entro i termini indicati nella norma regionale di riferimento.
16. La domanda deve essere presentata sull'apposito modello predisposto dal servizio Urbanistica ed Edilizia e la stessa costituisce titolo edilizio per la realizzazione delle opere necessarie all'adeguamento dello scarico. Tale domanda seguirà l'iter procedurale della D.I.A. ai sensi di quanto disposto dal Regolamento Edilizio Comunale e dovrà essere asseverata da un tecnico abilitato.

#### **ART. 24 ter - COMFORT ACUSTICO**

1. Ogni intervento edilizio deve essere realizzato in modo da garantire il rispetto dei requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, al fine di ridurre l'esposizione umana al rumore.
2. Gli ambienti abitativi di cui all'Art. 2 comma 1 lett. b) della legge n. 447 del 26/10/1995 sono distinti nelle categorie indicate nella tabella A allegata al D.P.C.M. 05/12/1997. In tabella B allegata al D.P.C.M. 05/12/1997 sono riportati i valori limite delle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne. Le grandezze cui fare riferimento per l'applicazione del D.P.C.M. 05/12/1997 sono definiti nell'allegato A al decreto medesimo.
3. Ai sensi dell'Art. 8 comma 1 del D.P.R. n. 142 del 30/03/2004, per gli edifici esistenti e gli interventi edilizi ricadenti all'interno delle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali di cui al comma 1 dell'Art. 3, il rispetto dei limiti di cui agli artt. 5 e 6 del decreto stesso è a carico del titolare della concessione edilizia, se rilasciata dopo la data di entrata in vigore del succitato decreto.
4. Ai fini dell'obbligo di presentazione di idonea documentazione previsionale di clima acustico, per intervento edilizio si intendono:
  - nuove edificazioni;
  - cambi di destinazione d'uso da "altra destinazione a residenziale" in aree diverse da quelle individuate dagli strumenti urbanistici come residenziali ovvero all'interno delle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali;
  - ampliamenti volumetrici in prossimità di attività produttive di cui all'Art. 8 commi 2 e 4 della Legge n. 447/1995 ovvero all'interno delle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali.
5. In caso di interventi di nuova edificazione e di cambio di destinazione d'uso da "altra destinazione a residenziale" in aree ricadenti all'interno delle aree di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali, il rispetto dei limiti acustici dettati dai decreti relativi (D.P.R. n. 459 del 18/11/1998 e D.P.R. n. 142 del 30/03/2004) deve essere verificato e rispettato in ambiente esterno, quale condizione per l'edificazione ed il cambio di destinazione.
6. Per tutti gli altri interventi edilizi, sia nel caso di sorgenti sia nel caso di recettori, localizzati esternamente alle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali, si dovrà fare riferimento ai valori limite dettati dal D.P.C.M. 14/11/1997 in quanto il Comune di San Casciano in Val di Pesa è dotato di classificazione acustica comunale.
7. In particolare, ai sensi della legge n. 447 del 26/10/1995 e della legge regionale n. 89 del 1/12/1998, gli interventi edilizi di cui all'Art. 8 comma 2, 3 e 4 della legge n. 447 del 26/10/1995 devono essere corredati della idonea documentazione relativa alla previsione di impatto acustico ovvero alla valutazione previsionale di clima acustico secondo i criteri dettati dalla d.g.r. n. 788 del 13/07/1999 emanata ai sensi dell'Art. 12 commi 2 e 3 della legge regionale n. 89 del 1/12/1998 come modificata dalla legge regionale n. 67 del 29/11/2004.
8. Ai fini dell'obbligo di presentazione di idonea documentazione previsionale di impatto acustico, per intervento edilizio si intendono:
  - nuove edificazioni, modifiche, potenziamento ovvero ampliamenti delle opere di cui all'Art. 8 commi 2 e 4 della Legge n. 447/1995, ivi comprese i cambi d'uso "da residenziale ad altro d'uso".

9. Ai fini dell'obbligo di presentazione di idonea documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera, per intervento edilizio si intendono:
- nuove edificazioni;
  - cambi di destinazione d'uso da "altra destinazione a residenziale" in aree diverse da quelle individuate dagli strumenti urbanistici come residenziali ovvero all'interno delle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali;
  - ampliamenti volumetrici in prossimità di attività produttive di cui all'Art. 8 comma 2 della Legge n. 447/1995 ovvero all'interno delle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali.
10. In tutti gli altri casi il rispetto dei requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti dovrà essere asseverata dal tecnico progettista.

#### **ART. 24 quater – IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE ESTERNA**

1. Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione estesi anche al resede dell'edificio devono trovare applicazione le disposizioni del Regolamento sul risparmio energetico e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso approvato con Deliberazione del C.C. n.42 del 26.06.2008.

#### **ART. 24 quinquies - IMPIANTI ED EMISSIONI IN ATMOSFERA**

1. Tutti gli impianti che producono emissioni in atmosfera devono essere autorizzati ai sensi della normativa vigente.
2. Chiunque intenda installare un impianto nuovo ovvero trasferire un impianto da un luogo ad un altro ovvero apportare una modifica ad un impianto esistente deve presentare all'autorità competente una domanda di autorizzazione.
3. L'autorizzazione in oggetto sostituisce ogni atto e procedimento di competenza del Comune ai sensi delle norme di settore nel campo dell'edilizia e delle norme in materia di leggi sanitarie.

#### **ART. 24 sexies - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI**

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti individuati come "insalubri", ai sensi della vigente legislazione, e iscritti nella prima classe di tale individuazione, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma unicamente nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali e artigianali ovvero in quelle in cui tali attività sono consentite e comunque opportunamente distanti dalle abitazioni più prossime.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono rimanere ove risultano ubicati, a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o particolari cautele, il loro esercizio non reca nocumento alla salute degli abitanti. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali.
3. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione ed il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la legislazione vigente, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione che siano adottate tutte le

cautele, riconosciute dal competente servizio sanitario atte ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

#### **ART. 24 septies - DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI**

1. I fabbricati nuovi, ampliati e/o ristrutturati, devono disporre di un deposito per i contenitori destinati al conferimento dei rifiuti ivi prodotti, opportunamente dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi e delle norme vigenti in materia di deposito temporaneo dei rifiuti presso il luogo di produzione.
2. Detto locale deve essere ubicato in prossimità e allo stesso livello della strada pubblica prospiciente, preferibilmente all'interno del perimetro del fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile da scale e/o ascensori.
3. Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000. Tale deposito deve altresì avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'aria e di scarico sifonato.

#### **ART. 25 - POZZI E CISTERNE**

1. I pozzi si distinguono in pozzi per uso domestico e pozzi per uso industriale.
2. I pozzi ad uso domestico ai sensi del r.d. 1775/33 non sono soggetti ad autorizzazione all'escavazione, salvo rispettare i regimi vincolistici presenti, le zone di rispetto e le distanze, imposte per legge, ma unicamente al rilascio di idonea concessione a derivare.
3. Per uso domestico si intende anche l'innaffiamento di giardini ed orti occorrenti direttamente al proprietario del fondo, nonché l'abbeveraggio del bestiame.
4. I pozzi ad uso industriale a servizio di insediamenti produttivi di qualsiasi tipo, comprese le attività agricole, sono soggetti ad autorizzazione preventiva all'escavazione oltre che al rilascio di idonea concessione a derivare di competenza della Provincia. La suddetta domanda deve essere inoltrata per conoscenza anche all'Amministrazione comunale.
5. Chiunque intenda realizzare impianti fissi per la captazione di acque del sottosuolo e/o di sorgente, dovrà farne domanda al Responsabile del Servizio competente, con le modalità previste dal capo I del presente regolamento.
6. La domanda (denuncia di inizio attività) dovrà essere corredata dai seguenti documenti, pareri e nulla osta:
  - autorizzazione provinciale per le ex competenze del Genio civile in materia di autorizzazione all'escavazione e di concessione a derivare;
  - autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, qualora l'area interessata dall'intervento ricada all'interno della perimetrazione del vincolo di cui alla legge 30/12/1923 n. 3267, asseverante anche che la realizzazione dello stesso pozzo non danneggia le fondazioni degli eventuali edifici circostanti;
  - nulla osta della ASL competente per territorio nel caso di un uso potabile delle acque derivate;
  - dichiarazione congiunta asseverata da parte del tecnico incaricato e del proprietario;

- a) di essere a conoscenza che il sindaco si riserva, per giustificati motivi di tutela igienica o della normale funzionalità della falda freatica, il diritto di revoca della autorizzazione richiesta;
  - b) che nella zona circostante il pozzo (zona di tutela e di rispetto) sono vietate quelle attività di cui alle norme vigenti in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
  - c) di obbligarsi ad effettuare la denuncia di tale pozzo agli organi competenti nei modi e termini di legge ed ad installare specifico misuratore dei consumi effettuati.
  - d) nel caso in cui non venga accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua, anche nel corso dei controlli analitici successivi, di non utilizzare l'acqua derivata per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze o bevande.
7. Ai sensi del r.d. 1775/33, e' fatto obbligo di denunciare l'avvenuta scoperta di tutte le acque sotterranee e pertanto deve essere data comunicazione dell'esito delle ricerche e della perforazione del pozzo (a qualsiasi uso adibito) al competente ufficio del Genio Civile e, per conoscenza, all'Amministrazione provinciale e comunale. Tale comunicazione deve contenere l'ubicazione e la tipologia dell'opera di captazione, il piano di utilizzo delle acque, le caratteristiche della falda, nonché quant'altro previsto dalle normative vigenti. Si rammenta inoltre l'obbligo di comunicazione al Servizio Geologico nazionale per le escavazioni che raggiungano profondità maggiori a 30 metri.
8. Il Sindaco si riserva il diritto di sospendere o impedire la captazione delle acque per giustificati motivi di tutela igienica o normale funzionalità della falda freatica.
9. In ogni intervento edilizio deve essere prevista l'installazione di apposite cisterne interrato a servizio dei nuovi edifici e, tenuto conto dell'entità degli interventi eseguiti, degli edifici esistenti.
10. Pozzi e cisterne dovranno essere eseguiti lontano da ogni ragione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera. Dovranno distare almeno 200 metri da pozzi neri, dalle concimaie, fossi di scolo ed altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi. Pozzi e cisterne di qualunque dimensione e specie dovranno essere realizzati in forma tale da impedire qualsiasi rischio alla incolumità di chiunque.

## ART. 26. IMPIANTI SPECIALI

- 26.01 Nei casi di adozione di un sistema completo di condizionamento d'aria comprendente i seguenti elementi:
- (1) Aspiratore e relativo condotto per la presa dell'aria captata;
  - (2) Sistema di filtrazione;
  - (3) Sistema di ozonizzazione per la deodorizzazione e la sterilizzazione dell'aria;
  - (4) Camera di regolazione termica per il riscaldamento o il rinfrescamento dell'aria;
  - (5) Camera di regolazione igrometrica;
  - (6) Sistema di distribuzione.
- (a) Per la cui messa in opera si dovrà avvalere di apposita ditta specializzata nel settore;
- 26.02 Il responsabile del servizio gestione del territorio, acquisito preliminarmente il parere di congruità dell'impianto da parte della ASL competente per territorio, potrà stabilire anche prescrizioni diverse da quelle precedentemente indicate per il locali di categoria A e S.

- 26.03 All'istanza di concessione edilizia dovrà essere allegato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto, redatto da tecnico specializzato ed abilitato, per il quale dovrà essere acquisito il parere di congruità da parte della ASL, prima di procedere al rilascio della concessione edilizia.
- 26.04 All'istanza di certificazione di abitabilità o agibilità dovrà essere allegato il certificato di collaudo dell'impianto, opportunamente redatto da tecnico specializzato ed abilitato.
- 26.05 In casi particolari possono essere consentite condotte interne di ventilazione soltanto per locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso, con creazione di tiraggio naturale o aspirazione forzata; queste comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.
- 26.06 Tali condotte di ventilazione possono essere annesse solo previo parere della ASL competente per territorio, per particolari tipi di edifici e previa apposita certificazione redatta da tecnico abilitato, in sede di progetto, delle caratteristiche costruttive, di dimensionamento e di funzionalità dell'impianto.

#### **ART. 27. ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'**

27.01 Tutti gli edifici debbono essere isolati dall'umidità del suolo con l'adozione di idonee tecniche costruttive, che ne impediscano l'assorbimento capillare dell'umidità, sia da basso che lateralmente.

- 0 27.02 Le fondazioni degli edifici devono essere costruite con materiali aventi potere di assorbimento capillare scarso o nullo, quali: malte a base di cemento, calcestruzzo, cemento armato, etc.
- 1 27.03 Per prevenire l'umidità proveniente dal suolo, attraverso il pavimento, qualora lo stesso sia collocato direttamente sul suolo, occorre separare il pavimento dal suolo mediante idoneo vespaio, di spessore almeno pari a cm. 30, con ampia circolazione d'aria effettuata attraverso apposite bocchette di ventilazione collegate direttamente all'esterno.
- 2 27.04 Il vespaio può essere realizzato a camera d'aria o con ciottolame di idoneo spessore tale da assicurare una sufficiente circolazione d'aria.
- 3 27.05 Si potrà altresì procedere, per ulteriore difesa dall'umidità ascendente, a collocare un idoneo strato impermeabile da inserire o sotto il pavimento o sotto il vespaio.
- 4 27.06 Qualora si sia in presenza di locali seminterrati o interrati, si dovrà procedere ad isolarli dal terreno circostante mediante idonee intercapedini (scannafossi), che dovranno avere ampiezza utile massima, tra il muro di fabbricazione e il muro di sostegno del terrapieno, di ml. 0.60 - 0.90, e dovranno approfondirsi fino ad almeno cm. 15 - 20 al di sotto del pavimento del corrispondente locale. Il loro sistema costruttivo dovrà essere tale da consentire agevolmente il deflusso delle eventuali infiltrazioni di acqua provenienti dai terrapieni laterali.

#### **ART. 28 - SALUBRITA' DEI TERRENI EDIFICABILI**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di rifiuti, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato la matrice coinvolta. È inoltre vietata la realizzazione di nuove costruzioni ove sia riscontrata nel sottosuolo la presenza di gas radon.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia ambientale e igienico-sanitaria, previa acquisizione della documentazione e dei pareri tecnici ritenuti necessari.

3. Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi superficiali e profondi, fino alla completa bonifica del terreno stesso.
4. Qualora il progetto approvato preveda la realizzazione di rilevati è vietato l'utilizzo di terra o di altro materiale inerte contaminato, nel rispetto delle norme nazionali e regionali vigenti in materia.
5. E' comunque fatto obbligo di adottare per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte ad impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.

#### **CAPO IV – TERMINOLOGIA URBANISTICA**

##### **ART. 29. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

129.01 Ai fini della redazione dei P.P. delle lottizzazioni, dei progetti di massima unitari e dei progetti edilizi, la edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai parametri di cui ai seguenti articoli.

2

329.02 Per gli interventi previsti nelle schede normative relative alle previsioni di nuova edificazione e di recupero urbanistico introdotte (o regolamentate ex novo con la variante organica adottata con atto C.C. n. 16 del 23 febbraio 1998 e approvata con atto C.C. n. 118 del 30 novembre 2000. ed esecutiva dal 7 febbraio 2001, data di pubblicazione sul BURT, è stato utilizzato un nuovo parametro, la superficie utile lorda (Su), che si definisce al successivo Art. 47.

##### **ART. 30. (S1) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

430.01 E' la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle seguenti opere:

5(1) le strade pubbliche a servizio dell'insediamento (residenziale, produttivo etc.);

6(2) fognature e impianti di depurazione;

7(3) gli spazi pubblici di sosta e parcheggio;

8(4) le aree di verde elementare attrezzato.

9(5) manufatti inerenti le reti idriche del pubblico acquedotto;

10(6) manufatti inerenti le reti di distribuzione elettrica, telefonica e del gas metano.

1130.02 La superficie delle suddette aree costituisce la superficie (S1) per opere di urbanizzazione primaria.

##### **ART. 31. (S2) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1231.01 E' la superficie delle aree destinate ad attrezzature per la vita degli insediamenti e poste a suo diretto servizio, quali scuole, chiese, centri sociali e culturali, ambulatori, mercati, attrezzature sportive, verde pubblico di quartiere e tutte le attrezzature ed impianti pubblici o di interesse collettivo, ad esclusione di quelli compresi al precedente Art. n. 30.

##### **ART. 32. (SF) SUPERFICIE FONDIARIA**

1332.01 Per la superficie fondiaria pertinente ad uno o più edifici si intende, al fine di applicare e valutare gli indici urbanistici, la superficie di terreno edificabile. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione; alla superficie fondiaria si applica l'indice If (indice di fabbricabilità fondiaria) e il rapporto di copertura K secondo le definizioni degli articoli seguenti.

1432.02 Per le zone ad intervento urbanistico preventivo, quali ad esempio le lottizzazioni convenzionate etc, la superficie fondiaria sarà l'area edificabile che risulta dalla superficie territoriale  $S_t$  deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria  $S_1$  e le superfici per opere di urbanizzazione secondaria  $S_2$  interne alla lottizzazione, o P.P. o altro strumento urbanistico preventivo.

#### **ART. 33. (A) AREA DI PERTINENZA**

1533.01 Per area di pertinenza (A) si intende la superficie fondiaria del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o esistente anche nel caso di ampliamento o di ricostruzione. Tale area deve essere continua. A questo fine non potranno essere sommate aree non continue, anche se facenti parte della stessa proprietà ed aventi uguale destinazione prevista dal P.R.G..A detta superficie si applicano gli indici urbanistici della zona, cioè l'indice di fabbricabilità fondiario ( $I_f$ ) e il rapporto di copertura.

1633.02 Qualsiasi quantità di superficie fondiaria che alla data di adozione del P.R.G. vigente (17.12.1973) sia già di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione determini il superamento (per i fabbricati esistenti o autorizzati) degli indici e le prescrizioni di zona. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni, non frazionata e non suddivisa da spazi e aree pubbliche e/o di uso collettivo, risulta pertanto inammissibile il trasferimento di possibilità edificatorie da aree non facenti parte del lotto

0 pertinente alla costruzione esistente o prevista.

233.03 Le sedi viarie private o condominiali non interrompono la continuità agli effetti della determinazione della superficie fondiaria pertinente.

333.04 Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalle leggi regionali e nazionali sulle zone agricole e la normativa di P.R.G. e comunque quanto previsto all'Art. 68 del presente regolamento.

433.05 Non possono essere considerati come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche, nè le aree di proprietà privata ma di uso pubblico, come le strade e le piazze private.

533.06 Qualsiasi area di pertinenza di costruzioni già eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora con la sua sottrazione vengano superati per i fabbricati esistenti o autorizzati gli indici e le caratteristiche urbanistiche di zona.

#### **ART. 34. (ST) SUPERFICIE TERRITORIALE**

634.01 Per superficie territoriale si intende l'area comprendente le superfici per opere di urbanizzazione primaria ( $S_1$ ), per l'urbanizzazione secondaria ( $S_2$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ) quindi  $S_t = S_1 + S_2 + S_f$ .

#### **ART. 35. (DU) DESTINAZIONI D'USO**

735.01 Si intendono per destinazioni d'uso le funzioni ammesse negli immobili e sulle aree ricadenti nelle singole zone in cui è diviso il territorio comunale, così come fissate dalle norme di P.R.G. e dal piano delle funzioni ai sensi della legge regionale 39/94.

#### **ART. 36. (Te) TIPO EDILIZIO**

836.01 Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato col numero dei piani, i punti scala, le fondamentali destinazioni di uso ai vari piani.

#### **ART. 37. (V) VOLUME**

(Art. modificato con deliberazione C.C. n. 116 del 27.09.2005)

- 937.01 Per volume di un fabbricato esistente o di progetto al fine della verifica dei parametri urbanistici If e IT e della volumetria massima edificabile fissata dal P.R.G. nelle diverse zone, si intende l'intero volume fisico fuori terra e interrato dell'immobile.
- 1037.02 Il volume verrà calcolato quale sommatoria dei singoli volumi elementari costituenti il fabbricato e calcolati moltiplicando le superfici dei diversi piani per le rispettive altezze.
- 1137.03 Le superfici saranno calcolate facendo riferimento alla figura geometrica risultante dalla intersezione di un piano orizzontale ideale con le pareti perimetrali dell'edificio.
- 1237.04 Le altezze verranno così calcolate:
- 13(1) per i piani terreni, interrati o seminterrati e intermedi l'altezza sarà quella intercorrente fra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio del piano superiore dove lo spessore del solaio sia cm. 30 salvo diversa specificazione dettata da calcoli statici a giustificazione;
  - 14(2) per l'ultimo piano l'altezza verrà misurata riferendosi alla base al piano di calpestio e in sommità al:
    - 15(a) nel caso di copertura piana, praticabile o non, all'estradosso della stessa;
    - 16(b) nel caso di copertura inclinata:
      - 11) al punto di incrocio dell'intradosso della copertura inclinata con il piano della facciata - nel caso che l'ultimo piano sia controsoffittato in piano.
      - 22) nel caso in cui la soffittatura dell'ultimo piano non sia piana, il riferimento alla sommità sarà dato dalla media delle altezze utili.
      - 33) nel caso di sottotetti anche non abitabili, là dove l'altezza utile interna raggiunga o superi la misura di ml. 1,80 la volumetria della parte di detto sottotetto con altezza superiore o uguale a ml. 1,80 sarà computata nel volume.
- 437.05 Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:
- 5(1) Nel calcolo del volume dovranno essere computate le eventuali "chiostre" e tutti gli spazi all'interno del perimetro del fabbricato (anche se scoperti) con superficie inferiore ai 10 mq.
  - 6(2) I volumi delle zone a pilotis o loggiati delimitati da murature perimetrali per uno sviluppo inferiore a  $\frac{3}{4}$  del perimetro saranno computati per metà del loro effettivo volume.
  - 7(3) Il volume delle logge (spazi coperti e delimitati da murature perimetrali per uno sviluppo uguale ai  $\frac{3}{4}$  del loro perimetro o a tre lati nel caso di forme quadrangolari) sarà computato per  $\frac{1}{2}$  dell'effettivo volume, qualora la loro profondità non superi i ml. 2 dal filo della facciata del fabbricato.
  - 8(4) Per logge con profondità superiore a ml. 2,00 la parte eccedente la suddetta profondità dovrà essere computata per intero.
  - 9(5) I volumi degli spazi coperti delimitati da murature perimetrali per uno sviluppo superiore a  $\frac{3}{4}$  del loro perimetro saranno computati per intero.
  - 10(6) I volumi tecnici, così come definiti dall'Art. 18 del presente regolamento, non verranno computati.
  - 11(7) Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume: i portici ad uso pubblico, i volumi dei vespai, scannafossi, intercapedini ed altri spazi interrati necessari ad isolare le parti interrate dei fabbricati.
- 1237.06 Negli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente la volumetria da prendere a riferimento sarà quella effettiva geometrica totale dell'edificio interessato.
- 1337.07 Qualora si adottino accorgimenti tecnici atti a contenere la dispersione termica degli edifici, quali ad esempio il "cappotto termico" applicato a muri perimetrali esterni negli spessori minimi indispensabili necessari, l'aumento di volumetria conseguente non è da computarsi nel calcolo volumetrico dell'edificio.
- 1437.08 Non sono computate nel calcolo volumetrico degli edifici le strade carrabili di adduzione completamente interrate nonché le strade di distribuzione del traffico veicolare interne all'edificio.

## ART. 38. (IT) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

1538.01 Esprime in mc il volume massimo costruibile per ogni ha di superficie territoriale  $It = (V/St)$ .

#### ART. 39. (IF) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

1639.01 Esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (SF) di pertinenza (A), compresa nella zona edificabile di P.R.G. -  $If = V/Sf$  oppure  $If = V/A$ .

#### ART. 40. (SC) SUPERFICIE COPERTA

1740.01 Per superficie coperta (Sc) di un fabbricato si intende la superficie della figura geometrica ottenuta proiettando su di un piano orizzontale il fabbricato stesso nella sua parte fuori terra, nonché: le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso e le logge coperte anche se non delimitate da murature perimetrali.

140.02 Le terrazze, le scale esterne aperte e le pensiline in aggetto nonché gli oggetti ornamentali non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

#### ART. 41. (K) RAPPORTO DI COPERTURA

241.01 Per rapporto di copertura si intende il rapporto espresso in percentuale, tra la superficie coperta di tutti i fabbricati esistenti e di progetto e la superficie fondiaria ad essi pertinente ( $K=Sc/Sf$ ); esso non potrà superare il rapporto K stabilito per le varie zone di P.R.G.. Nelle zone soggette a intervento urbanistico preventivo, l'area coperta complessiva dovrà rispettare il K riferito all'intera superficie fondiaria; comunque la superficie coperta di ciascun lotto non potrà superare quella stabilita per il lotto dai progetti urbanistici suddetti, anche nel caso in cui questa comporti un rapporto di copertura inferiore a quello stabilito per la zona.

341.02 La superficie di eventuali volumi interrati potrà comportare il superamento del K previsto nella zona fino a raggiungere il 50% della superficie fondiaria.

441.03 Nel caso di lotti singoli il rapporto di copertura esprime il rapporto fra l'area coperta e l'area di pertinenza ( $K=Sc/A$ ) compresa nella zona edificabile di P.R.G.

#### ART. 42. (H) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

542.01 Per altezza massima dei fabbricati si intende la distanza intercorrente fra il riferimento in sommità ed il riferimento alla base dell'edificio, come definiti nei punti seguenti:

642.02 Per riferimento alla sommità si intende il punto più alto sulla linea di:

7(1) incontro dell'estradosso della copertura più alta con il piano verticale della facciata quando la copertura sia piana (accessibile o non);

8(2) incontro dell'intradosso della copertura più alta con il piano della facciata quando la copertura è inclinata, anche nel caso di gronde ricalate.

942.03 Per riferimento alla base si intende il punto più basso sulla linea di:

10(1) incontro della facciata verticale con il marciapiede di protezione del fabbricato;

11(2) incontro della facciata con il terreno comunque modificato rispetto al naturale andamento, quando non esiste il marciapiede.

1242.04 L'altezza dei nuovi fabbricati o il loro ampliamento non potrà superare l'altezza massima fissata per la zona nelle tabelle contenute nella legenda del P.R.G. e/o nelle norme di Piano, misurata con i criteri di cui sopra. Sono soggetti a tali limiti anche i corpi arretrati rispetto alle murature perimetrali dell'edificio.

1342.05 Per quanto sopra detto il riferimento alla sommità dovrà essere a quota non superiore a quella di una ideale superficie, parallela al riferimento alla base, e posta ad una quota corrispondente alla altezza massima consentita nella zona.

1442.06 Fanno eccezione le rampe di accesso ai piani seminterrati o interrati che abbiano una larghezza inferiore o uguale a ml. 3,00 ed in numero non superiore ad una per ogni unità edilizia; in questo caso il riferimento alla base sarà considerato riferendosi al piano naturale di campagna o al terreno comunque modificato comprendente la quota più alta della rampa di accesso. Si intende per unità edilizia ogni immobile da terra a tetto comprendente una o più unità immobiliari sovrapposte.

1542.07 Particolari prescrizioni in merito ai criteri di misurazione delle altezze massime consentite potranno

0 essere dettate per le varie zone omogenee dalle norme di P.R.G.

1 42.08 In ogni caso, essendo il Comune di San Casciano Val di Pesa dichiarato zona sismica con grado di sismicità  $S=9$  ai sensi del 2° comma dell'Art. 3 della L. n. 64/74, come stabilito con D.M. LL.PP. 16/1/1996, per ogni fronte esterna l'altezza dei nuovi edifici, rappresentata dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi, non può superare nelle strade e negli edifici in piano i seguenti limiti:

Tipo di struttura	Altezza massima (m)
Legno	7
Muratura ordinaria	11
Muratura armata	19
Pannelli portanti	25
Intelaiatura in c.a. o acciaio	Nessuna limitazione

142.09 Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota d'imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota dell'imposta più alta. Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrioni delle scale e degli ascensori. Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota d'imposta delle falde) e quello di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti nella precedente tabella. Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa. Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella vanno riferiti alla sola parte in legno.

242.10 Quando un edificio, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando i limiti fissati nel precedente punto 42.08 e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste nel presente regolamento e nelle Norme Tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, la sua altezza  $H$ , per ciascun fronte dell'edificio verso strada, valutata con i criteri di cui al punto 42.09, non può superare i seguenti valori, espressi in metri:

$$\text{pe } L \leq 3 \quad H = 3$$

$$\text{pe } 3 < L \leq 11 \quad H = L$$

$$\text{pe } L > 11 \quad H = 11 + 3 \cdot (L - 11)$$

in cui con  $L$  viene indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata. Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- (1) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
- (2) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- (3) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto b);
- (4) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

#### **ART. 43. (DC) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI**

- 1
- 243.01 Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del corpo del fabbricato formante la superficie coperta (esclusi gli aggetti della copertura, degli elementi decorativi, le terrazze e le scale a sbalzo) ed il confine prospiciente. La stessa deve essere osservata sull'intero fronte del fabbricato.
- 343.02 Quando la costruzione su fondi confinanti non sia sul confine, colui che costruisce per primo deve mantenersi ad una distanza minima di ml. 5 dal confine stesso, salvo che tra i confinanti sia stipulata una convenzione per atto pubblico o scrittura privata trascritta nei registri immobiliari, in base alla quale venga assicurato in ogni caso il rispetto della predetta distanza minima, nel senso che una distanza minore osservata da uno dei confinanti deve essere compensata dall'impegno dell'altro confinante di osservare una maggiore distanza, in modo che sia mantenuta la distanza minima fra i fabbricati di cui al seguente Art. n. 44.
- 443.03 Le disposizioni del presente Art. non si applicano agli edifici ricadenti all'interno di piani attuativi particolareggiati o lottizzazioni convenzionate. Le disposizioni trovano comunque applicazione riguardo alle distanze dai confini del piano attuativo e dagli edifici esistenti esterni allo stesso.

#### **ART. 44. (DE) DISTANZA FRA FABBRICATI**

- 544.01 Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato formante la superficie coperta (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.
- 644.02 Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444. In particolare si precisa che:
- 7(1) Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.
  - 8(2) Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.
  - 9(3) E' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate qualora dall'altra parte del confine stesso non vi siano edifici con pareti finestrate a distanza inferiore a ml. 10. Qualora entrambe le pareti non siano finestrate valgono le distanze previste dal codice civile.
  - 10(4) E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti, nel rispetto delle modalità previste dalle norme antisismiche.
  - 11(5) Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto (1) del presente Art. o alle disposizioni del D.M. 1444 quando

ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia;

12(6) Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10 l'eventuale ampliamento, sopraelevazione o rialzamento delle coperture potrà avvenire purché non si diminuisca la distanza esistente fra le pareti finestrate la quale comunque non potrà essere inferiore a ml. 6.

1344.03 Ai sensi del D.M. LL.PP. 16/1/1996, due edifici non possono essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano un unico organismo statico realizzando la completa solidarietà strutturale. Nel caso in cui due edifici formino organismi distaccati, essi devono essere forniti di giunto tecnico di dimensione non minore di:

$$d(h) = h / 100$$

144.04 ove  $d(h)$  è la distanza fra due punti affacciati, posti alla quota  $h$  a partire dallo spiccatto delle strutture in elevazione.

#### ART. 45. (Ds) DISTANZA DAL CONFINE STRADALE

145.01 Per distanza dal confine stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso, escluso gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, ed il confine stradale stesso. Per quanto riguarda la definizione e classificazione delle strade, nonché le definizioni stradali e di traffico si rimanda agli Art. 2 e 3 del Nuovo Codice della Strada, approvato con D. L.vo n. 285 del 30/4/92. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

245.02 Ai sensi del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con DPR n. 495 del 16/12/92, la distanza dal confine stradale da rispettare fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del Codice, risulta dal seguente quadro:

3(1) Nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade la distanza non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m;

4(2) Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, la distanza non può essere inferiore a:

5(a) 60 m per le strade di tipo A;

6(b) 40 m per le strade di tipo B;

7(c) 30 m per le strade di tipo C;

8(d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;

9(e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

10(3) Nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, la distanza non può essere inferiore a:

11(a) 5 m per le strade di tipo A, B;

12(b) 3 m per le strade di tipo C, F.

13(4) All'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, la distanza non può essere inferiore a:

14(a) 30 m per le strade di tipo A;

15(b) 20 m per le strade di tipo B;

16(c) 10 m per le strade di tipo C;

17(5) Nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, la distanza non può essere inferiore a:

18(a) 5 m per le strade di tipo A, B;

19(b) 3 m per le strade di tipo C.

- 20(6) Per impiantare alberi lateralmente alla strada la distanza non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
- 21(7) Per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, nonché recinzioni costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, con altezza non superiore a 1 m sul terreno, la distanza non può essere inferiore a 1 m.
- 2(8) Per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni, nonché recinzioni costituite da staccionate in legno, reti metalliche e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, con altezza superiore a 1 m sul terreno, la distanza non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza minima è valida anche per recinzioni di altezza inferiore ad 1 m sul terreno, se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
- 345.03 Ai sensi del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con DPR n. 495 del 16/12/92, la distanza dal confine stradale da rispettare nei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'Art. 4 del Codice, risulta dal seguente quadro:
- 4(1) Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, la distanza non può essere inferiore a:
- 5(a) 30 m per le strade di tipo A;  
6(b) 20 m per le strade di tipo D.
- 7(2) Nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, la distanza non può essere inferiore a:
- 8(a) 3 m per le strade di tipo A;  
9(b) 2 m per le strade di tipo D.
- 1045.04 Nelle fasce di rispetto definite ai punti 45.02 e 45.03 sono comunque consentita la realizzazione di opere a servizio della strada, la collocazione delle canalizzazioni dei servizi, nonché le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nell'arteria principale. In particolare sono ammissibili nelle fasce di rispetto le seguenti opere:
- 11(1) parcheggi scoperti, sempreché non comportino la costruzione di manufatti;  
12(2) distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;  
13(3) cabine di distribuzione elettrica;  
14(4) sostegni di linee elettriche e telefoniche;  
15(5) reti idriche;  
16(6) reti fognarie;  
17(7) canalizzazioni irrigue;  
18(8) pozzi;  
19(9) metanodotti, gasdotti.
- 2045.05 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore ed a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

#### **ART. 46. (Pp) PARCHEGGI PRIVATI**

- 2146.01 Ogni nuova costruzione, anche se in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, dovrà prevedere parcheggi o spazi di sosta privati nella misura minima prescritta dall'Art. 2 comma secondo della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni.
- 2246.02 I parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso; nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse), essi dovranno essere ricavati per quanto possibile, nel perimetro del corpo principale dell'edificio.

- 2346.03 In applicazione dei commi primo e secondo dell'Art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, viene precisato che nelle zone omogenee (secondo le definizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) A, B e C classificate tali dal Piano Regolatore Generale, indipendentemente dalle modalità di effettuazione degli interventi, intervento edilizio diretto attuabile mediante concessione e/o autorizzazione, intervento urbanistico preventivo attuabile mediante Lottizzazione Convenzionata già effettuata o in essere al momento dell'intervento, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare già effettuato o in essere al momento dell'intervento
- 146.04 possono essere realizzati nel sottosuolo degli edifici e/o delle aree pertinenti da parte dei proprietari, locali da destinare a parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari, in conformità delle seguenti prescrizioni:
- 2(1) Nel caso di locali di sosta in edifici posti in zona classificata C ai sensi del suddetto D.M. 2/4/1968 n. 1444, questi dovranno essere ubicati esclusivamente nel piano seminterrato dell'edificio cui sono pertinenti,
- 3(2) La misura massima realizzabile non dovrà, superare la quantità minima prevista dal secondo comma dell'Art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122; qualora il posto auto venga ricavato esclusivamente nel sottosuolo degli edifici questi potrà raggiungere la dimensione massima della proiezione sul piano orizzontale dell'edificio interessato;
- 446.05 I locali potranno essere realizzati senza che venga computata ai fini urbanistici la loro volumetria vuoto su pieno e la loro superficie coperta;
- 546.06 I locali devono essere interrati su tre lati e non devono superare, con il loro riferimento in sommità, la misura massima di 50 cm. rispetto al riferimento alla base del fabbricato principale cui siano pertinenti; inoltre potranno avere un solo lato aperto, cioè non coperto dal terreno, nel quale dovrà essere effettuato l'accesso o gli accessi;
- 646.07 La pertinenza alle singole unità immobiliari servite verrà dimostrata e garantita stipulando, prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, oppure prima della attivazione della procedura prevista dal secondo comma dell'Art. 9 della predetta legge 24 marzo 1989 n. 122, apposito atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità, trascritto e registrato, mediante il quale il proprietario dell'immobile si impegna per sé e per gli eventi causa a non alienare i costruendi locali destinati a parcheggio con la procedura di cui sopra, separatamente dalla unità o dalle unità immobiliari residenziali cui questi locali o spazi di sosta coperti siano pertinenti.
- 746.08 Nelle zone omogenee B e D1 sono ammessi inoltre parcheggi coperti ma non chiusi su più di un lato; la loro superficie non sarà computata ai fini della verifica del rapporto di copertura (K) ed il loro volume vuoto su pieno non sarà computato ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità (If). In ogni caso dovrà essere stipulato, con le modalità e condizioni in precedenza descritte, l'atto d'obbligo unilaterale di pertinenzialità per evitare la cessione dei suddetti spazi di sosta separatamente dalle unità immobiliari pertinenti. La quantità massima dei sopraccitati parcheggi sarà quella necessaria al raggiungimento della misura minima di parcheggi privati prescritta dall'Art. 18 della legge 765/67, così come modificato dal secondo comma dell'Art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122; l'altezza massima interna non potrà superare i ml. 2,50.

#### **ART. 47. (Su) SUPERFICIE UTILE LORDA**

- 847.01 Si definisce superficie utile lorda la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne a servizio dei piani oltre al primo) con esclusione di:
- 9(1) terrazze e bussole di entrata;
- 10(2) locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili) purché conformi alle caratteristiche architettoniche e morfologiche degli edifici principali;
- 11(3) piani seminterrati ed interrati e piani terra in corpi di fabbrica isolati, quando siano destinati a parcheggio e ad autorimessa nonché a servizi connessi;

- 1(4) piani seminterrati ed interrati quando siano destinati magazzini e a locali di servizio;
  - 2(5) sottotetti e soppalchi che non abbiano le caratteristiche di abitabilità.
- 347.02 In analogia a quanto stabilito per i loggiati e le logge chiuse per almeno  $\frac{3}{4}$  del loro perimetro all'Art. 53 la superficie utile lorda si calcola:
- 4(1) per i loggiati al 50%.
  - 5(2) Per le logge chiuse su tre lati o comunque per almeno  $\frac{3}{4}$  del perimetro al 50% per i primi due metri di profondità e al 100% per la restante parte.

## CAPO V – ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

### ART. 48. OPERE SOGGETTE ALLA PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 148.01 Tutti gli edifici pubblici o privati ad uso pubblico in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.
- 248.02 Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

### ART. 49. NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

- 349.01 Per le finalità di cui all'Art. 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 :
- 4(1) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. n. 503 del 24.07.1996.
  - 5(2) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia re-sidenziale 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.
  - 6(3) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 nr.49 e Del. C.R. 03.11.1993 n. 417;
  - 7(4) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 n. 47 e le norme tecniche che saranno emanate dal Consiglio Regionale secondo quanto previsto dall'Art. 13 della legge.
  - 8(5) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: Art. 24 della L. 05.02.1992 n. 104.
- 949.02 Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.
- 1049.03 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. 50. INTERVENTI SOGGETTI

- 1150.01 Le norme indicate al precedente Art. 49 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 :
- 1(1) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;

- 2(2) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- 3(3) 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. 51. DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI**

- 451.01 Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.
- 551.02 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.
- 651.03 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 pre-viste 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. 52. SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE**

- 752.01 Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'Art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma 51.03.
- 852.02 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. 53. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ**

- 953.01 La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'Art. 1 comma 4 della L. 13/89.
- 1053.02 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'Art. 63 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.

#### **ART. 54. PRESCRIZIONI E DEROGHE**

- 1154.01 Le autorizzazioni e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
- 1 54.02 Ove necessario, ai sensi dell'Art. 5 comma 4 della L.R. 47/91, in sede di rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie, il soggetto competente al rilascio delle concessioni e autorizzazioni impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

- 2 54.03 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla L. 1089/39, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'Art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'Art. 7 del DPR 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
- 3 54.04 Le prescrizioni delle norme di cui all'Art. 49 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
- 4 54.05 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo re-stando quanto disposto dall'Art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.
- 5 54.06 Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia.

## CAPO VI - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA

### ART. 55. LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

- 155.01 Le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G..
- 255.02 In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare concessioni edilizie per nuove co-struzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal P.R.G (nel caso di edifici soggetti a specifica classificazione) o dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi (negli altri casi).
- 355.03 Gli elaborati necessari per la presentazione di domanda di lottizzazione sono di seguito specificati:
- 4(1) Stralcio del P.R.G. con individuazione della zona oggetto del piano;
  - 5(2) Relazione illustrativa delle previsioni di piano;
  - 6(3) Documentazione fotografica della zona d'intervento;
  - 7(4) Documentazione cartografica in scala adeguata dello stato di fatto comprendente una planimetria in scala 1:2.000 aggiornata estesa alla zona compresa entro ml. 100 dal perimetro dell'area oggetto del piano particolareggiato e una pianta quotata del terreno in scala 1:500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M. e curve di livello con equidistanza non superiore a m. 1.00.;
  - 8(5) Progetto planivolumetrico;
  - 9(6) Relazione geologica particolareggiata;
  - 10(7) Norme di attuazione del Piano;
  - 11(8) Estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle interessate dalla lottizzazione;
  - 12(9) Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
  - 13(10) Schema di convenzione tra Comune e operatori privati;
  - 1(11) Stralcio delle norme di attuazione del P.R.G. relativo alla zona oggetto di Piano di Lottizzazione.

### ART. 56. CONVENZIONI PER LOTTIZZAZIONI

- 256.01 L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente, con la quale sia prevista:

- 3(1) 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 P.R.G.;
  - 4(2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - 5(3) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  - 6(4) 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;
  - 7(5) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
  - 8(6) 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;
  - 9(7) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, consistenti nell'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito in denaro presso la Tesoreria comunale vincolato a favore del Comune o mediante polizza fideiussoria, per un valore pari al costo presunto delle opere d'urbanizzazione, maggiorato del 20%;
  - 10(8) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.
  - 11(9) Rimborso per eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finali delle opere di urbanizzazione eseguite dal tecnico che verrà nominato dall'Amministrazione Comunale
  - 12(10) Il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere ultimate l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.
- 1356.02 La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.
- 1456.03 Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di area per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in accordo con l'Amministrazione Comunale.
- 1556.04 Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.
- 1656.05 Il valore delle aree da cedere sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

#### **ART. 57. PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.**

- 1757.01 I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'Art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del  
1P.R.G. o dal presente Regolamento.
- 257.02 L'individuazione delle zone di recupero avviene con necessario riferimento alle categorie di degrado di cui all'Art. 8 della L.R. 59/80.
- 357.03 Ai sensi dell'Art. 9 della L.R. 59/80, all'interno delle zone di recupero vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è

subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Detta deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

457.04 I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.

557.05 Il progetto del Piano di Recupero è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto al parere della Commissione Edilizia. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposto, unitamente alla Convenzione quando necessaria, all'approvazione della Giunta Comunale. Gli elaborati costituenti il piano di recupero devono essere presentati in copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm. 210x297 e debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

657.06 In via generale gli elaborati del Piano di recupero saranno quelli elencati e definiti di seguito. In relazione alle caratteristiche peculiari ed alla consistenza dei singoli Piani di Recupero, potranno essere omessi gli elaborati dell'elenco che non risulteranno, a giudizio dell'Ufficio Urbanistica Comunale, pertinenti a tali caratteristiche:

7(1) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dall'Art. 8 della l. 59/80;

8(2) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenenti:

9(a) i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, etc.);

10(b) vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona omogenea di P.R.G., vincolo idrogeologico e forestale etc.);

11(c) vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al Piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare).

12(3) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

13(a) rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;

14(b) destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);

15(c) forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, etc.);

16(d) struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, etc.);

17(e) caratteristiche costruttive del fabbricato;

18(f) presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni eseguite nel medesimo fabbricato);

19(g) eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico).

20(4) Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle

11 tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'Art. 27, tit. IV della legge 457/78.

2(5) Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno m. 50 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.

- 3(6) Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, nella quale risultino indicati:
    - 4(a) orientamento;
    - 5(b) viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
    - 6(c) tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
    - 7(d) elementi di arredo degli spazi scoperti;
    - 8(e) quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.
  - 9(7) Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.
  - 10(8) Documentazione fotografica nel formato 13x18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.
  - 11(9) Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P. di R. e particolarmente:
    - 12(a) schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
    - 13(b) inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
    - 14(c) programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie).
- 1557.07 Alla relazione illustrativa devono essere allegati:
- 16(a) relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
  - 17(b) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
  - 18(c) computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
- 19(2) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:
    - 20(a) le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base, il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
    - 21(b) allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
    - 22(c) destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
    - 23(d) standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'Art. 2 della l. 122/89.
    - 24(e) sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
    - 25(f) tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
    - 26(g) materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, etc.;
    - 27(h) tipo di recinzione da adottare;
    - 28(i) relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21 gennaio 1981.
  - 29(3) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
    - 30(a) ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
    - 31(b) individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;

- 2(c) ubicazione e dimensioni degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
- 3(d) ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
- 4(e) sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.
- 5(4) Rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.
- 6(5) Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, reti di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, illuminazione pubblica, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, etc. distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.
- 7(6) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:
  - 8(a) superficie di intervento
  - 9(b) superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
  - 10(c) abitanti insediati;
  - 11(d) superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
  - 12(e) superficie utile e/o volume totale esistente nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
  - 13(f) superficie utile e /o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
  - 14(g) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
  - 15(h) totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
  - 16(i) totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
  - 17(j) superficie destinata a verde privato;
  - 18(k) superficie destinata a verde condominiale;
  - 19(l) superficie destinata ai parcheggi privati (Art. 2 L.122/1989 ).
- 20(7) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera del Consiglio Comunale ed in base ai contenuti specifici del Piano di Recupero.
- 21(8) Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21.1.1981. In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica e firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.
- 22(9) Alla domanda da presentarsi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia devono essere allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

- 23(10) Nel caso che il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939, alla domanda deve essere allegata copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie  
1del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed architettonici, ai sensi dell'Art. 11 della citata legge 1089/1939.
- 257.08 Il Piano di Recupero definitivamente approvato trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio delle relative concessioni edilizie o, in zone non vincolate ai sensi del testo unico 490/99, di D.I.A., qualora il piano di recupero sia completo di tutti gli elaborati indicati nelle norme di attuazione del PRG.
- 357.09 Normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'Art. 11, comma 4, della L.R. 59/80. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.
- 457.10 La competenza a redigere progetti di piani di recupero (è limitata ai soli ingegneri o architetti) è disciplinata dalle vigenti leggi in materia in relazione alla normativa locale.

## **ART. 58. CONVENZIONI PER PIANI DI RECUPERO**

- 558.01 Nei casi in cui il piano di recupero non consista nel mero superamento del grado di intervento previsto dalle norme di attuazione del PRG l'efficacia dello stesso è subordinato alla stipula, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:
- 6(1) 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 P.R.G.;
  - 7(2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
  - 8(3) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
  - 9(4) 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;
  - 10(5) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
  - 11(6) 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;
  - 12(7) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, consistenti nell'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito in denaro presso la Tesoreria comunale vincolato a favore del Comune o mediante polizza fideiussoria, per un valore pari al costo presunto delle opere d'urbanizzazione, maggiorato del 20%;
  - 13(8) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.
  - 14(9) Il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere ultimate l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.
- 1558.02 La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche.

La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

- 1658.03 Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di area per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in accordo con l'Amministrazione Comunale.
- 158.04 Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.
- 258.05 Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'Art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.
- 358.06 Il valore delle aree da cedere sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

#### **ART. 59. PENALITÀ PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI.**

- 459.01 Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare o scaduto il termine di validità del Piano di Recupero, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultano inferiori dell'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.
- 559.02 Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e spese del lottizzante. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### **ART. 60. PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE documentazione necessaria.**

- 660.01 Le istanze presentate consistenti in piani di miglioramento agricolo ambientale ai sensi della legge 64/95 così come modificata dalla legge regionale n. 25 DEL 4/4/1997 dovranno essere presentate con lo stampato predisposto dall'ufficio debitamente compilato in ogni sua parte.
- 760.02 In ogni caso dovranno contenere:
- 8(1) Stampato redatto dalla Provincia di Firenze settore agricoltura debitamente compilato in ogni sua parte;
  - 9(2) Relazione specifica sul percorso urbanistico degli immobili e dell'azienda stessa con elencate le vendite effettuate negli ultimi dieci anni con raffronto delle modifiche succedutesi nella consistenza dell'azienda, soprattutto in presenza di piani aziendali precedenti. Il percorso dovrà anche evidenziare tutti gli atti amministrativi che hanno interessato a vario titolo tutti gli immobili di proprietà dell'azienda stessa corredata da planimetrie esplicative in cui si evidenziano le varie modificazioni della proprietà e degli immobili intervenute nel tempo;
  - 10(3) Elenco dettagliato, con riferimento ed individuazione sulla planimetria generale, dei fabbricati rurali e non esistenti all'interno dell'azienda. A tale elenco dovranno essere allegati schede, per ogni edificio, con la storia urbanistica ed edilizia dello stesso e in cui dovranno essere riportate destinazioni d'uso, consistenza planivolumetrica (volumi complessivi e superfici) documentazione fotografica, ubicazione, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;
  - 11(4) La descrizione della situazione attuale dell'azienda, graficizzata sulla carta tecnica regionale eventualmente ingrandita, deve rappresentare lo stato di fatto complessivo di quest'ultima, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento alle risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:

- 1(a) le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
- 2(b) le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- 3(c) gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'Art. 8 della L.R. 8 novembre 1982 n. 82;
- 4(d) le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
- 5(e) i corsi d'acqua naturali o artificiali;
- 6(f) la rete scolante artificiale principale;
- 7(g) le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- 8(h) i manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali
- 9(i) la viabilità rurale esistente;
- 10(5) Planimetria catastale acquisita in data non anteriore a mesi 6 della data di presentazione del presente piano dell'intera consistenza della proprietà;
- 11(6) Certificato catastale acquisito in data non anteriore a mesi 6 della data di presentazione del presente piano dell'intera consistenza della proprietà;
- 12(7) Certificato di iscrizione alla camera di commercio;
- 13(8) Planimetria con indicate le colture in atto e raffronto con la situazione catastale con documentazione degli eventuali aggiornamenti relativi ai cambi di coltura;
- 14(9) Elenco dettagliato degli interventi agricoli richiesti con individuazione planimetrica;
- 15(10) Elenco dettagliato degli interventi ambientali richiesti con individuazione planimetrica e specifiche tecniche;
- 16(11) Contratti di compravendita.
- 17(12) Nel caso si richieda la deruralizzazione di immobili dovrà essere allegata apposita planimetria con l'individuazione del resede catastale il quale dovrà essere frazionato prima della stipula dell'atto d'obbligo.
- 18(13) Nel caso il terreno di pertinenza degli edifici da deruralizzare sia superiore a un ettaro dovrà rimanere a servizio del terreno di pertinenza una volumetria idonea al mantenimento di un ordinato assetto agronomico dello stesso.
- 19(14) L'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

#### **ART. 61. ATTI D'OBBLIGO E CONVENZIONI**

- 2061.01 Come previsto dalla legge regionale 64/95 all'approvazione dei Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale consegue la stipula di specifico atto d'obbligo che regola gli interventi previsti Il suddetto atto deve essere registrato e trascritto a spese del richiedente ed a cura del Comune.
- 2161.02 L'Art. 9 della L.R. 76/94 prescrive che le concessioni edilizie relative ad interventi finalizzati all'esercizio di attività agrituristica siano rilasciate previa sottoscrizione delle convenzioni o degli atti d'obbligo unilaterali di cui alla L.R. 64/95.
- 2261.03 Con atto della Giunta vengono predisposti i testi dei possibili atti d'obbligo da stipulare a seconda delle casistiche ricorrenti.

#### **CAPO VII - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA, DISCIPLINA SANZIONATORIA E SANATORIA DEGLI ABUSI**

(ART. 62. - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA E GENERALITA' SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI) **ABROGATO**

(ART. 63. - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI) **ABROGATO**

(ART. 64. - TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI) **ABROGATO**

stampato il 03/02/2011

regolamento edilizio

(ART. 65. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI) **ABROGATO**

(ART. 66. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 34 L.R. 52/99) **ABROGATO**

(ART. 67. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E SANATORIA GIURISPRUDENZIALE DEGLI ABUSI) **ABROGATO**

(ART. 68. ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI) **ABROGATO**

**CAPO VIII – INTERVENTI IN TERRITORIO APERTO****ART. 69. DEFINIZIONE DI RESEDE DI PERTINENZA**

- 0 69.01 Nelle zone omogenee E si intende per resede di pertinenza di un edificio o di un complesso edilizio l'area contigua all'abitazione e/o aggregato comprensivo di tutti gli annessi agricoli, accessori etc. e di quelle parti di terreno adibite ad uso esclusivo dell'agglomerato (parchi storicizzati, giardini, orti etc.), comunque quell'ambito territoriale storicizzato a corredo dello stesso e delimitato da emergenze geografiche naturali stratificate e consolidate nel tempo.
- 169.02 In alcuni casi tale spazio si identifica con la pertinenza catastale in altri dovrà essere individuato seguendo i gli elementi geografici di cui sopra con ausilio di documentazione storica, fotografica cartografia derivante dalla restituzione cartografica a seguito di rilevazioni fotografiche aeree. La pertinenza quindi comprende il resede catastale, qualora individuato, e non potrà estendersi oltre mq. 5.000 di superficie, salvo particolari pertinenze a corredo di Ville in presenza di parchi storicizzati.
- 269.03 Nelle aree di pertinenza individuate nei precedenti commi, potranno essere realizzate le sistemazioni esterne previste negli articoli 84, etc.(piscine, posti auto, pergolati etc.).
- 369.04 Tali aree dovranno essere in ogni caso accatastate come resede di pertinenza degli edifici e/o agglomerati, con dimostrazione al comune dell'espletamento della procedura contestualmente all'invio della comunicazione di ultimazione dei lavori.

**ART. 70. RECINZIONI**

- 4
- 570.01 Nelle rimanenti zone (territorio aperto o, comunque, zone omogenee E) le recinzioni potranno essere autorizzate per dimostrata necessità di sicurezza prevalentemente per le abitazioni. In tal caso la recinzione, nel rispetto del codice della strada per i rapporti fra l'altezza della stessa e la distanza dal filo stradale, non potrà estendersi oltre il resede catastale dell'abitazione stessa o comunque per una superficie di pertinenza non superiore a mq. 5000. In tal caso tale area dovrà essere contestualmente accatastata come resede di pertinenza dell'edificio. L'accatastamento dovrà essere prodotto contestualmente alla comunicazione di fine dei lavori.
- 670.02 I suddetti interventi sono soggetti alle procedure di cui all'Art. 3.1 del presente regolamento.

**ART. 71 - LOCALI ED AREE PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI**

1. I locali e le aree per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati al di fuori dei centri e dei nuclei abitati e devono essere realizzati in conformità alle disposizioni sanitarie vigenti e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

**ART. 72. SERRE STAGIONALI TEMPORANEE**

- 772.01 Nel solo caso di serre stagionali temporanee legate a colture a carattere stagionale, escludendo quindi i casi di serre stabilmente infisse al suolo e pertanto legate a colture specializzate a gestione annuale e che necessitano di apposito piano di miglioramento agricoli ambientale in quanto assimilabili ad annessi agricoli a tutti gli effetti, ne deve essere data preventiva comunicazione almeno 20 giorni prima dell'installazione del manufatto al Responsabile del Servizio.

872.02 L'installazione dei suddetti manufatti è consentita a servizio della conduzione di Aziende agricole o di unità poderali condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli.

972.03 La comunicazione deve essere redatta da tecnico abilitato e deve contenere la seguente documentazione:

10(1) relazione asseverata attestante il rispetto di quanto previsto dall'Art. 8 del regolamento regionale del 5 settembre 1997 n. 4 di attuazione della legge regionale n. 64/95 e successive modificazioni e la durata del ciclo produttivo per il quale vengono realizzati i manufatti

11(2) documentazione dei materiali impiegati, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente in particolare nel caso di coperture con ombreggianti questi devono essere di colore intonato all'ambiente

12(3) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione dell'intervento con specificati gli estremi catastali

13(4) elaborato tecnico che illustri le dimensioni, le caratteristiche tipologiche del manufatto.

1(5) Dimostrazione dei requisiti del richiedente e dell'azienda o dell'unità poderale interessata dall'intervento

2(6) Documentazione fotografica dell'area

3(7) l'impegno alla rimozione del manufatto, al termine del periodo di utilizzazione dichiarato, da parte del proprietario.

4(8) Nel caso di mancata rimozione verrà applicata sanzione come previsto dall'Art. 95 e il manufatto verrà rimosso a spese del proprietario del manufatto stesso.

**ART. 73. STRUTTURE IN LEGNO PER AREE AGRICOLE ai sensi dell'Art. 7 del regolamento regionale di attuazione della legge regionale 64/95 del 5 settembre 1997 n. 4.**

5

673.01 Nel solo caso di manufatti precari realizzati in strutture in legno semplicemente appoggiati a terra l'installazione è consentita a seguito di preventiva comunicazione a firma del proprietario e del tecnico almeno 20 giorni prima dell'installazione del manufatto stesso al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio.

773.02 La comunicazione deve essere redatta da tecnico abilitato e deve contenere la seguente documentazione:

8(1) relazione asseverata attestante il rispetto di quanto previsto dall'Art. 7 del regolamento regionale del 5 settembre 1997 n. 4 di attuazione della legge regionale n. 64/95 e successive modificazioni nonché le motivate esigenze produttive di cui all'Art. 2 della legge regionale stessa;

9(2) documentazione dei materiali impiegati, nel rispetto delle caratteristiche all'ambiente;

10(3) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione dell'intervento con specificati gli estremi catastali;

11(4) elaborato tecnico che illustri le dimensioni, le caratteristiche tipologiche del manufatto.

12(5) Dimostrazione dei requisiti del richiedente e dell'azienda o dell'unità poderale interessata dall'intervento

13(6) Documentazione fotografica dell'area

14(7) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione dichiarato.

15(8) la dichiarazione che l'intervento avviene in conformità della legge regionale, del presente regolamento, della eventuale disciplina speciale e delle eventuali norme pianificatorie e regolamentari del Comune.

1673.03 Nel caso di mancata rimozione verrà applicata sanzione come previsto dall'Art. 95 e il manufatto verrà rimosso a spese del proprietario del manufatto stesso.

1773.04 I manufatti precari possono essere reinstallati anche in parti diverse dell'azienda per più periodi consecutivi previa comunicazione.

1873.05 Le caratteristiche dei suddetti manufatti devono essere:

19(1) altezza massima minore o uguale a ml. 2.20.

20(2) superficie coperta massima mq. 15.

21(3) La copertura dovrà avere pendenze tali da rientrare nelle caratteristiche della zona.

2273.06 Inoltre è tassativamente proibito dotare i manufatti di:

23(1) impianto elettrico

24(2) impianto idrosanitario

25(3) impianto termico

26(4) qualsiasi impianto o allacciamento a pubblici servizi.

2773.07 I suddetti manufatti possono comunque essere collocati solo su fondi agrari che abbiano consistenza minima pari alla metà delle superfici agrarie previste al secondo comma dell'Art. 3 della legge

regionale 25/97.

273.08 Nel caso di appezzamenti inferiori comunque utilizzati a fini agricoli anche se non condotti da imprenditori agricoli è ammessa la costruzione dei manufatti di cui ai precedenti commi e con le stesse modalità ma con una superficie utile massima di mq. 9.

#### **ART. 74. PICCOLO DEPOSITO ATTREZZI DA GIARDINO IN CENTRO ABITATO O COMUNQUE IN GIARDINI PRIVATI DI PERTINENZA DI CIVILI ABITAZIONI**

374.01 In deroga alle norme urbanistiche previste per le varie zone omogenee del territorio comunale, comprese le disposizioni di legge e quelle contenute nel presente regolamento edilizio in merito alle distanze dai confini e dagli edifici, E' consentito, nei resedi di pertinenza, l'installazione di manufatti in legno per deposito attrezzi da giardino.

474.02 Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati sul suolo, privi di qualsiasi ancoraggio allo stesso, privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere.

574.03 La dimensione massima per manufatto dovrà essere non superiore a mq. 4 di superficie coperta e ml 2 di altezza utile interna.

674.04 E' consentita l'installazione di un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

774.05 L'installazione del manufatto è soggetta alla presentazione di apposita comunicazione. L'istanza dovrà essere corredata da:

8(1) documentazione dei materiali impiegati, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente;

9(2) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione dell'intervento con specificati gli estremi catastali;

10(3) elaborato tecnico che illustri le dimensioni, le caratteristiche tipologiche del manufatto.

11(4) Documentazione fotografica dell'area.

#### **ART. 75. CAPANNI DI APPOSTAMENTO PER "CACCIATORI"**

1275.01 Possono essere realizzati capanni per appostamento fisso in radure all'interno delle aree boscate senza abbattimento di vegetazione arborea.

1375.02 Tali manufatti potranno essere realizzati in legno, senza l'utilizzo di materiali plastici, lamiere o altri prodotti non biodegradabili.

1475.03 L'installazione del manufatto è soggetta alla presentazione di apposita comunicazione.

1575.04 L'istanza dovrà essere inviata al Servizio Gestione del Territorio Ufficio Ambiente.

16

#### **ART. 76 - OPERE AGRICOLE E CAMBI DI COLTURE**

1. Nei terreni soggetti a periodica lavorazione non è necessario nessun atto autorizzativo per le ordinarie lavorazioni del terreno, quali aratura, erpicatura, vangatura e zappatura purché eseguite nel rispetto delle norme riguardanti le modalità di lavorazione dei terreni agrari (DPR n. 48/r del 08/08/2003 e s.m.i.). E' consentita inoltre la manutenzione ordinaria e straordinaria delle sistemazioni idraulico-agrarie dei terreni a condizione che non siano

eliminati terrazzamenti, gradoni, ciglioni e muri a secco esistenti, che non siano ostruite o eliminate fosse o altre linee di sgrondo delle acque esistenti.

2. In caso di aree ricadenti all'interno del vincolo paesaggistico o nelle aree di pregio paesaggistico individuate dal Piano Strutturale, al fine di tutelare il paesaggio e lo stato dei luoghi, il proprietario del fondo o altro avente titolo che intende estirpare, reimpiantare o impiantare vigneti, oliveti, frutteti o altro tipo di coltura nonché intenda modificare o realizzare nuovi muri a retta, muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, gradoni o altra opera di sistemazione idraulico-agraria deve fare apposita domanda Autorizzazione paesaggistica compilando l'apposita modulistica allegando:
  - Estratto del PRG con individuazione delle particelle interessate dall'intervento;
  - Estratto del Piano Strutturale con individuazione delle particelle interessate dall'intervento ;
  - Relazione tecnica dettagliata;
  - Relazione paesaggistica
  - Estremi di eventuali Piani di Miglioramento Agricolo Aziendale contenenti le particelle oggetto degli interventi;
  - Estremi dei diritti di reimpianto in base ai quali viene impiantato il nuovo vigneto;
  - Documentazione fotografica delle particelle interessate dagli interventi nonché delle particelle limitrofe, con punti di ripresa fotografica, dalle quali si possa evincere il tipo di colture presenti;
  - Studio sulla regimazione delle acque mediante l'eventuale ripristino o nuova realizzazione dei drenaggi (canalette, fossi) e l'eventuale costruzione di muri a secco o scarpate per ridurre l'eccessiva pendenza del terreno
  - Estratto di mappa catastale in scala 1:2.000 con indicato il perimetro dell'intervento
  - Visura catastale dell'area d'intervento;
  - Elaborati di progetto:
    - Planimetria in scala adeguata delle particelle interessate nello stato attuale, di progetto e sovrapposto con schema delle fosse, drenaggi, posizionamento dei filari;
    - Planimetria in scala adeguata con giallo e rosso delle eventuali piantumazioni eliminate per la realizzazione del nuovo impianto;
    - Piano quotato con curve di livello;
    - Sezioni tipo nei tre stati in base agli eventuali scassi, livellamenti e modellazioni del terreno interessato;
    - Relazione geologica, in caso di presenza di vincolo idrogeologico e nel caso di significative modifiche del terreno;
3. Non sono soggetti ad Autorizzazione paesaggistica, in quanto non alterano lo stato dei luoghi, gli interventi che prevedono l'espianto ed il reimpianto dello stesso tipo di coltura con mantenimento:
  - dell'assetto morfologico dei terreni;
  - di terrazzamenti, gradoni o ciglioni, e le relative opere di sostegno;
4. In caso di vincolo idrogeologico devono essere espletate le necessarie procedure presso l'ente competente.
5. Ottenuti tutti gli atti autorizzativi necessari deve essere depositata presso il Comune dal proprietario del fondo o altro avente titolo apposita Denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione dei lavori.

6. Nei terreni soggetti a periodica lavorazione per le opere riguardanti modesti interventi di livellamento del terreno per uno spessore massimo di 50 centimetri è sufficiente depositare presso il Comune la comunicazione di inizio lavori, a condizione che:
  - non venga aumentata o variata la pendenza del terreno;
  - non siano create aree di ristagno delle acque;
  - non siano realizzati né modificati o demoliti muri a secco, terrazzamenti, ciglioni, gradoni o altra opera di sistemazione idraulico-agraria;
7. La Comunicazione dovrà avvenire sotto forma di dichiarazione asseverata a firma del proprietario o altro avente titolo, del direttore dei lavori e della ditta esecutrice dei lavori e corredata da estratto di mappa dell'area interessata, breve relazione tecnica illustrativa e documentazione fotografica.
8. Al fine di garantire l'assetto idrogeologico del territorio ed evitare fenomeni di erosione e smottamenti, le sistemazioni delle coltivazioni e le opere agricole devono garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche con l'obbligo di una continua manutenzione dei fossi principali, degli "acquadocci" e delle scoline, va inoltre dedicata particolare attenzione alle regimazione delle acque di profondità con costruzione di appositi drenaggi.
9. Nelle nuove realizzazioni di vigneti si raccomanda l'uso di pali in legno, trattati con materiali atossici; è comunque obbligatorio l'uso di pali in legno almeno in testa al filare e pali in ferro zincato lungo il filare. I pali in cemento esistenti devono essere comunque sostituiti.
10. Nelle nuove realizzazioni di vigneti dovranno essere evitate sistemazioni a rittochino, in aree con pendenza media o superiore al 15%. Tuttavia quando il rittochino risultasse l'unica soluzione possibile dovranno essere adottate forme di allevamento e sestri di impianto che prevedano filari interrotti da spazi posti ortogonalmente alla linea di massima pendenza, definibili di volta in volta in base al luogo, all'andamento e al tipo di terreno.
11. Nelle ristrutturazioni fondiari di miglioramento ambientale, valutando il quadro d'insieme dell'azienda agricola, si devono conservare ove ancora esistenti alcune forme tipiche mantenendo esempi di terrazzamento in muratura, ciglioni, le sistemazioni a cavalcapoggio, a girapoggio o a spina.
12. Quando possibile, per incrementare la varietà del paesaggio, si raccomanda il reintegro delle colture arboree tradizionali o vernacolari (gelsi, aceri, alberi da frutto, cipressi, querce, ecc.).
13. E' vietato rimuovere la vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua, salvo interventi finalizzati alla riqualificazione ecologica degli stessi o alla messa in sicurezza idraulica, soggetti a specifiche procedure autorizzative. Lungo le sponde dei corpi idrici minori, si raccomanda invece la piantagione e l'agevolazione allo sviluppo di vegetazione autoctona tipica degli ambienti ripari.
14. Quando l'intervento agricolo comporti l'espianto di olivi il progetto deve prevedere, quando possibile e tecnicamente ammissibile, il loro reimpianto o il reimpianto di nuove piante pari a quelle espantate, nelle particelle limitrofe a quella oggetto dei lavori o all'interno di altre particelle dell'azienda. Si suggerisce, inoltre, di piantare delle piante di olivo lungo il perimetro delle particelle costeggianti strade carrabili e poderali.

## **ARTICOLO 77 – NORME GENERALI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DEL VERDE PUBBLICO E PRIVATO**

1. La gestione e la progettazione delle aree verdi di proprietà pubblica o privata deve perseguire la finalità di tutelare e promuovere il verde come elemento qualificante del contesto urbano e come fattore di miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

2. Le norme del presente Regolamento si applicano a tutela del patrimonio botanico di proprietà pubblica e del patrimonio arboreo su suolo privato presente sul territorio comunale. Per patrimonio botanico di proprietà pubblica si intendono tutti gli alberi, gli arbusti, le siepi, le piante tappezzanti, le piante rampicanti, le aiuole fiorite, le fioriere, i tappeti erbosi e le altre tipologie vegetali di proprietà comunale, indipendentemente dalla loro dimensione. Per patrimonio arboreo su suolo privato si intendono tutte le alberature collocate su proprietà appartenenti a privati e/o ad enti pubblici diversi dal Comune.

3. Esulano dall'ambito del presente Regolamento alberi e gruppi di alberi per i quali sono state stabilite particolari forme di protezione in base alla legislazione, nazionale e regionale, vigente.

#### **ARTICOLO 77 bis – ALBERATURE OGGETTO DI TUTELA – ALBERI DI PREGIO COMUNALI**

1. Sono considerati "alberi di pregio comunali", ai fini del presente Regolamento, gli alberi, i filari e le alberate per cui siano verificati entrambi i requisiti di cui sotto:
  - appartenenza alla specie proprie della vegetazione naturale *Acer campestre*, *Quercus ilex*, *Fraxinus ornus*, *Pyrus pyraeaster*, *Quercus pubescens*, *Quercus cerris*, *Quercus petraea*, *Quercus robur*, *Ulmus minor*, *Ulmus laevis*, *Sorbus domestica*, *Prunus avium*, *Ostrya carpinifolia*, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa* o appartenenza alle specie proprie della vegetazione storicizzata caratterizzanti il paesaggio *Cupressus sempervirens*, *Pinus pinea*, *Olea europaea*, *Quercus suber*, *Celtis australis*, *Tilia spp.*, *Platanus spp.*, *Cedrus libani* e *Cedrus atlantica*;
  - gli esemplari devono avere diametro del tronco (misurato a 130 cm di altezza), superiore a 80 cm di diametro per le specie di prima grandezza (sviluppo complessivo oltre i 30 m in altezza); superiore a 60 cm di diametro per le specie di seconda grandezza (sviluppo complessivo oltre i 20 m in altezza), superiore a 40 cm per le specie di terza grandezza (sviluppo complessivo oltre i 10 m in altezza). Nel caso di alberi policormici fa fede la sommatoria dei singoli fusti o dove esistente il diametro al di sopra del colletto.
2. Ai fini del presente regolamento sono considerati comunque meritevoli di tutela alberi, filari o alberate che, pur non possedendo le caratteristiche sopraelencate al comma 1, presentando uno sviluppo complessivo considerevole ed un ottimo stato di salute risultano in possesso di almeno due dei seguenti elementi:
  - a. particolarità del genere e della specie, quale possono averla alberi esotici, isolati o in filari, facenti parte di parchi storici edificati seguendo le mode del tempo (ad esempio le sequoie, le conifere esotiche in genere, etc.);
  - b. significativo pregio paesaggistico o botanico, in quanto la pianta o il gruppo di piante costituiscono elemento caratterizzante del paesaggio – per collocazione o caratteristiche – o perché risultano oggetto di interesse da un punto di vista scientifico;
  - c. particolare ubicazione nel contesto urbano o territoriale, in quanto la pianta o il gruppo di piante risultano associati ad elementi caratterizzanti del paesaggio, quali tabernacoli, viali alberati, manufatti di pregio, ecc.;
  - d. costituire un riferimento di eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale o religioso, o rappresentare un riferimento tradizionale per la popolazione locale, in quanto l'esemplare o gli esemplari possono essere strettamente associati ad eventi storici o manifestazioni ed eventi tradizionali di carattere culturale o religioso che hanno avuto o abbiano luogo sul territorio.

3. Singoli cittadini, Organi ed Enti pubblici e Associazioni possono segnalare all'Amministrazione Comunale, utilizzando la modulistica a tal fine predisposta, l'esistenza di alberi, filari o alberate aventi le caratteristiche sopra descritte, allegando alla segnalazione idonea documentazione fotografica ed altra documentazione attestante la sussistenza dei requisiti richiesti (quali ad esempio estratti di pubblicazioni o di quotidiani di epoca, foto storiche, etc.).
4. L'ufficio competente, se valutata positivamente la segnalazione, procederà ad informare i proprietari degli alberi segnalati invitandoli a presentare, entro il termine di 15 giorni dal ricevimento della comunicazione, eventuali controdeduzioni.
5. Gli alberi, filari o alberate che, a seguito dell'esame delle segnalazioni e delle eventuali controdeduzioni presentate da parte dei proprietari, potranno essere considerati meritevoli di tutela in quanto "alberi di pregio comunali" saranno inseriti in un apposito elenco ai fini della pianificazione urbanistica e degli interventi di cui al presente articolo.
6. Qualsiasi intervento sugli alberi di pregio, come sopra individuati, riveste carattere di assoluta eccezionalità, fatta eccezione per la manutenzione ordinaria. L'abbattimento degli alberi di proprietà privata, definiti dai requisiti di cui ai commi che precedono è comunque vietato se non in caso di grave pericolo per le persone o di danno per le cose.
7. Eventuali interventi di abbattimento, di potatura con modifica sostanziale della chioma e dell'apparato radicale che si rendessero indispensabili, dovranno essere preventivamente autorizzati dagli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale.
8. In caso di rischio di schianto, andranno preventivamente individuate opere provvisorie di mantenimento in sito, alternative all'abbattimento.
9. Ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al comma 7, l'interessato dovrà inoltrare specifica richiesta utilizzando la modulistica a tal fine predisposta dal Servizio competente. Nell'istanza, il privato deve indicare i motivi per cui intende procedere all'abbattimento, allegando una relazione tecnica completa di scheda di analisi VTA e di eventuale analisi strumentale redatta ed asseverata da dottore agronomo o forestale, a supporto della domanda stessa, richiedendo, ove necessario, la preventiva autorizzazione paesaggistica ovvero l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico.
10. Il richiedente dovrà allegare alla domanda una planimetria quotata con rilievo completo delle piante presenti nell'area ed estesa ad una porzione di terreno di almeno mt. 20 oltre il limite dell'intervento, più ogni elemento utile a dettagliare il lavoro che si intende eseguire (es.: ingombro cantiere e sezione scavi).
11. L'autorizzazione potrà contenere le eventuali prescrizioni tecniche per l'esecuzione di scavi e l'allestimento di cantieri. Il proprietario dovrà indicare il nominativo della ditta esecutrice dei lavori e comunicare al Servizio competente con almeno 7 giorni di anticipo l'inizio dei lavori.
12. Il richiedente dovrà, inoltre, garantire l'impegno a risarcire gli eventuali danni prodotti. Quanto sopra dovrà inoltre essere accompagnato da una documentazione fotografica dello stato del luogo.
13. In casi di particolare complessità o ove si rendessero necessarie valutazioni tecniche specifiche, è facoltà dell'Ufficio competente acquisire consulenze specialistiche ai fini della valutazione delle richieste di abbattimento o delle segnalazioni di cui al comma 3.
14. Il rilascio dell'autorizzazione dovrà avvenire entro 45 giorni dalla data di richiesta, decorsi inutilmente i quali essa si intende rilasciata. Nel caso di abbattimenti richiesti in concomitanza con

l'esecuzione di lavori di carattere edilizio soggetti a Permesso di Costruire il titolo rilasciato dall'Amministrazione Comunale costituirà altresì nulla osta all'esecuzione degli interventi di abbattimento.

15. È fatto obbligo, ai proprietari degli alberi di pregio, di eliminare tempestivamente le cause di danno alla vitalità delle piante nonché di adottare i provvedimenti necessari per la protezione contro eventuali effetti nocivi.
16. Il proprietario di alberi di pregio può eseguire, senza necessità di autorizzazione, le seguenti operazioni al fine di evitare che un abbandono al libero sviluppo vegetativo, possa comportare un pericolo di scosciatura o instabilità:
  - a. potatura a tutta cima con tecnica del taglio di ritorno;
  - b. rimonda periodica del secco;
  - c. conservazione della forma della chioma degli esemplari allevati in forma obbligata.

#### **ARTICOLO 77 ter – PROCEDURA SEMPLIFICATA DI ABBATTIMENTO**

1. L'abbattimento di piante non comprese tra le alberature di pregio è ammesso, comunque, solo nei seguenti casi:
  - a) nel caso in cui derivino situazioni di pericolo per persone o di danneggiamento di cose;
  - b) quando la salute dell'albero non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili;
  - c) quando la pianta sia giunta al termine del suo ciclo vitale;
  - d) nel caso in cui l'abbattimento sia effettuato in correlazione ad interventi edilizi che rendono incompatibile la presenza della pianta nella sua collocazione attuale;
  - e) quando la collocazione della pianta o il suo sviluppo siano divenuti incompatibili con il contesto in cui è collocata;
  - f) quando sia effettuata nell'ambito della coltivazione di fondi agricoli e nell'esercizio delle pratiche agricole;
  - g) per alberi collocati nella zona di rispetto del fiume Greve e del torrente Pesa e degli altri corsi d'acqua individuati dalle norme vigenti in materia, intendendo per zona di rispetto tutto l'alveo e le fasce, in sponda destra e in sponda sinistra ricomprese entro i primi 10 metri dall'argine quando queste non siano interne ad aree recintate.
  - h) quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
2. Qualora ricorrano le condizioni previste dal punto che precede l'interessato è tenuto ad inviare una comunicazione, redatta utilizzando la modulistica predisposta dal Servizio competente, allegando adeguata documentazione fotografica comprovante la sussistenza delle condizioni che impongono l'abbattimento.
3. Decorsi 10 giorni dalla presentazione, senza che l'interessato abbia ricevuto comunicazioni in senso contrario da parte dell'Amministrazione Comunale, può essere dato corso all'intervento.
4. La procedura di cui al presente articolo è ammessa, per gli interventi eseguiti nell'ambito della manutenzione dei corsi d'acqua, solo a condizione che siano eseguiti da Enti o soggetti pubblici e con sistemazioni delle rive dei corsi d'acqua di tipo naturalistico.

#### **ARTICOLO 77 quater – INTERVENTI AMMESSI SENZA AUTORIZZAZIONE E/O COMUNICAZIONE**

1. Non sono soggetti ad alcuna autorizzazione gli interventi di abbattimento nel caso di:
  - a) alberi costituenti colture arboree specializzate con finalità produttive (arboricoltura da legno);
  - b) alberi disseccatisi entro tre anni dall'anno dell'impianto (fallanze) se sostituiti;
  - c) alberi ornamentali di specie e varietà colturali che a piena maturità non oltrepassino 3,5 m di altezza;
  - d) abbattimento di alberi appartenenti alle seguenti specie: Ailanto, Acacia (Robinia pseudoacacia), Indaco bastardo, gelso papirifero;
  - e) Il taglio al piede di polloni di un albero con portamento policormico;
  - f) alberi con una circonferenza del tronco inferiore a 30 cm misurata a 100 cm. da terra;
  - g) alberi con un'altezza inferiore a 2 m, indipendentemente dalla circonferenza del fusto e non ricompresi negli articoli che precedono;
  - h) alberi da frutta, ad eccezione di noci e ciliegi.

#### ARTICOLO 77 quinquies – OBBLIGO DI REIMPIANTO

1. Per gli interventi di abbattimento consentiti ai sensi dell'articolo 77 bis e lettere a), b), c), d) ed e) del comma 1 dell'articolo 77 ter, il soggetto che effettua l'abbattimento è comunque tenuto al reimpianto di un numero di esemplari pari a quelli abbattuti.
2. Nel caso in cui i reimpianti non siano possibili nelle aree a disposizione del soggetto che ha eseguito l'abbattimento, è ammesso il reimpianto delle alberature in aree di proprietà pubblica o nella disponibilità della Pubblica Amministrazione, con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale.
3. Decorso il termine massimo di 6 mesi dall'intervento di abbattimento, il responsabile è tenuto alla presentazione di documentazione fotografica attestante l'avvenuto reimpianto ai sensi del comma che precede.

#### ARTICOLO 77 sexies – INTERVENTI DI ORDINARIA MANUTENZIONE DELLE AREE VERDI E DELLE ALBERATURE

1. E' fatto obbligo ai proprietari di aree verdi di effettuare tutte le operazioni di manutenzione necessarie alla pulizia e conservazione delle aree verdi;
2. Viene fatto divieto nel territorio comunale di eseguire operazioni di capitozzatura, cioè tagli che interrompono la crescita apicale del fusto o tagli praticati su branche con diametro superiore a 15 cm, nonché qualunque intervento di cimatura di conifere a portamento monopodiale, ad eccezione di quelle costituenti siepi da tenere a forma. Ogni intervento di capitozzatura o di potatura non eseguito a regola d'arte si configura a tutti gli effetti come abbattimento e, come tale verrà sanzionato. Vengono escluse da vincoli di potatura le piante in coltura e le siepi campestri nelle zone agricole, anche lungo le strade, nonché le sistemazioni vernacolari (viti maritate, capitozze lungo fossati, etc).
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono sc
  - potatura di specie arboree ed arbustive solo laddove corretta collocazione e impianto delle alberature del sviluppo della pianta senza bisogno di interventi ces-
  - concimazioni;
  - taglio dei tappeti erbosi;

INTERVENTI IN

ZONA AGRICOLA

— CAMBI DI COLTURA  
CON O SENZA MOVIM.  
TERRA: ACQUISIZIONE  
PARERI SE CI SONO  
+ SCIA

+ SOLO MOVIMENTI  
TERRA RICONDUCIBILI  
ART. 80 CR 1/05.

- irrigazione ed annaffiature;
  - diradamenti.
4. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono, ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando il rispetto degli aspetti di tutela ambientale, igienico-sanitaria e di prevenzione contro il rischio di incendio, oltre che di decoro urbano, da parte dei soggetti proprietari, fermo restando il diritto di coltivazione in maniera naturaliforme e spontanea di siepi e giardini. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso che determinano o che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde e se necessario di disinfezione o di derattizzazione.
  5. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui al punto che precede, oltre all'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
  6. La vegetazione può oltrepassare il limite di proprietà verso il suolo pubblico solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a m 4,00 rispetto al medesimo. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente la proprietà altrui (privata o pubblica) di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare e pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata. Qualora, per qualsiasi motivo, cadono sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

#### **ARTICOLO 77 septies – PROTEZIONE DEGLI ALBERI IN CANTIERE**

1. Per impedire danni da costipamento o altro provocati da lavori di cantiere, le superfici vegetali da conservare devono essere dotate di recinzione alta almeno mt. 1,80. Su queste superfici non possono essere versate sostanze inquinanti di nessun tipo. E' vietato, inoltre, addossare materiali di qualsiasi tipo alla base degli alberi, contro il tronco, sulle aiuole e utilizzare le piante come sostegno per cavi, transenne o ripari. Dovrà in ogni caso essere mantenuto libero l'accesso alle piante per i necessari interventi manutentivi, antiparassitari o altro. Gli impianti di riscaldamento del cantiere devono essere realizzati ad una distanza minima di mt. 5 dalla chioma degli alberi e dei cespugli. Nel caso sia assolutamente necessario il passaggio sui prati con mezzi pesanti (oltre 10 q.li) potrà avvenire solo previo posizionamento di assi in legno o altro mezzo idoneo a preservare la superficie vegetale. Nel caso che un cantiere impedisca per più di 5 giorni la fruibilità parziale o totale di un giardino, dovranno essere posizionati dal concessionario cartelli di avviso rivolti all'utenza la cui forma e contenuto dovranno essere preventivamente approvati dal competente Servizio Comunale.
2. Per la difesa contro danni meccanici da parte di veicoli ed attrezzature di cantiere, tutti gli alberi isolati nell'ambito del cantiere devono essere dotati di una recinzione che racchiuda la superficie del suolo sotto la chioma estesa su tutti i lati per almeno mt. 2. Se per insufficienza di spazio, a giudizio della Direzione dei Lavori, non è possibile mettere in sicurezza l'intera superficie, gli alberi devono essere protetti mediante una incamiciatura di tavole di legno alte almeno mt. 2, disposta contro il tronco, con interposizione di materiale cuscinetto (ad esempio gomme di autoveicoli) evitando di collocare le tavole direttamente sulla sporgenza delle radici e di inserire chiodi nel tronco.

3. La realizzazione degli scavi, a causa del pericolo di rottura delle radici, dovrà essere effettuata ad una distanza dal tronco variabile, in funzione del diametro del fusto, misurato a cm. 130 dalla base secondo la seguente tabella:

Diametro fusto (cm)	Raggio minimo area di rispetto (mt)
< 20	1,5
20 < x < 80	3,0
> 80	5,0 (valutando le situazioni, anche in considerazione dell'apparato radicale)

4. Durante lo scavo gli apparati radicali non devono mai essere strappati, ma recisi con taglio netto; le superfici di taglio delle radici aventi un diametro superiore ai cm. 5 devono essere protette con apposito mastice; la parete di scavo deve essere contenuta e coperta con tavoli o teli ed il terreno periodicamente bagnato nel caso di lavori durante il periodo estivo. Negli scavi non possono essere lasciati detriti o materiali di scarto e devono essere richiusi con terreno di coltura di buona qualità. Durante i lavori, le aree a verde non interessate non devono essere adibite a deposito o costipate; durante i lavori non possono essere addossati al colletto delle piante terreno, detriti o materiali. Il materiale di risulta proveniente dagli scavi e contenente inerti derivati da demolizione di manufatti preesistenti (ad es.: laterizi, asfalti, ecc.) ricco di pietrame e/o ciottoli, nonché quello risultante dalle superfici danneggiate da transito di veicoli e da accumuli di materiali dovrà essere allontanato al momento stesso della manomissione e conferito a impianti autorizzati.
5. Nel caso si debbano, per esigenze ineludibili, eseguire scavi a distanze inferiori a quelle descritte, al fine di arrecare il minor danno possibile alla futura stabilità degli alberi, dovranno obbligatoriamente essere adottate particolari attenzioni, ad esempio:
- scavi a mano;
  - rispetto delle radici portanti evitando il danneggiamento o l'amputazione;
  - impiego di attrezzature particolari nel tratto di scavo prossimo alle piante (spingitubo, ecc.).
6. In presenza di pavimentazioni impermeabili, dovrà essere lasciata attorno alla pianta un'area di rispetto, grigliata, di almeno mt. 2 di diametro per le essenze di grande sviluppo; di mt. 1,50 per quelle a sviluppo medio e di mt. 1 per le essenze a sviluppo limitato.
7. L'installazione di qualsiasi tipo di impianto, sia sotterraneo che aereo, di pavimentazione o di corpi illuminanti, dovrà tener conto dell'esistenza delle piante e del loro ingombro, adeguando le proprie scelte tecniche alle loro dimensioni attuali e alle loro naturali capacità di sviluppo e rispettando quanto previsto dai precedenti paragrafi. Nella richiesta di installazione di manufatti (chioschi, edicole) dovranno essere indicati gli ingombri in altezza e si dovrà verificare che non ledano l'apparato aereo e l'apparato radicale degli alberi presenti in luogo. Non saranno ammessi, soprattutto per quanto riguarda punti di vendita e ristoro, la posa di pavimentazioni impermeabili, l'accatastamento di attrezzature o materiali alla base e contro le piante, l'infissione di chiodi o appoggi, l'installazione di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento di tronchi. Dovrà inoltre essere mantenuto libero l'accesso alle piante per tutti gli interventi manutentivi: ogni eventuale rimozione di materiali sarà comunque a carico del titolare.

## ARTICOLO 77 octies – DIFESA FITOSANITARIA

1. Per la lotta contro i parassiti dovranno essere privilegiati l'utilizzo di prodotti ecocompatibili, la lotta integrata e le misure di tipo preventivo, volte a diminuire al massimo le condizioni di stress per le piante, migliorandone le condizioni di vita.
2. La prevenzione dovrà essere attuata attraverso:
  - la scelta di specie adeguate e l'impiego di piante sane;
  - la difesa delle piante da danneggiamenti;
  - l'adeguata preparazione dei siti di impianto;
  - il rispetto delle aree di pertinenza indicate dal presente regolamento e la protezione delle stesse da calpestio, ecc.;
  - l'eliminazione o la riduzione al minimo degli interventi di potatura.
3. Nei casi in cui sia indispensabile il ricorso a trattamenti con presidi fitosanitari si dovranno scegliere sostanze quanto più possibile rispondenti alle seguenti caratteristiche:
  - efficacia nella protezione delle piante ornamentali;
  - registrazione in etichetta per l'impiego su verde ornamentale e nei confronti delle avversità indicate;
  - bassa tossicità per l'uomo e per gli animali superiori;
  - scarso impatto ambientale, in rapporto soprattutto alla selettività nei confronti delle popolazioni di insetti utili;
  - assenza di fitotossicità o di effetti collaterali per le piante oggetto del trattamento;
  - rispetto delle normative vigenti.
4. Negli spazi pubblici quali verde scolastico, verde pertinenziale e di decoro, giardini e parchi, alberate è fatto divieto di uso di erbicidi sull'intero territorio comunale. Nelle stesse aree la Pubblica amministrazione è obbligata altresì a ricorrere esclusivamente a presidi contemplati nell'annuario dei mezzi per l'agricoltura biologica.
5. Le dosi di impiego, l'epoca e le modalità di distribuzione dei prodotti dovranno essere tali da limitare la dispersione dei principi attivi nell'ambiente (macchine irroratrici efficienti, assenza di vento, ecc.). In relazione al prodotto impiegato può essere necessario delimitare con mezzi ben evidenti le zone di intervento, per prevenire l'accesso a non addetti ai lavori è comunque sempre opportuno effettuare i trattamenti, per quanto possibile, nelle ore di minore transito.

#### **ART. 78 - GESTIONE DEI MATERIALI DI RISULTA (terre e rocce da scavo, inerti)**

1. Per ogni scavo, demolizione od altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, in concomitanza con la dichiarazione di fine lavori, comunicare i dati relativi alla quantità e alla natura del materiale di risulta ed il luogo di conferimento dello stesso, mediante la presentazione della documentazione prevista dalle norme vigenti.
2. Per il riutilizzo di terre e rocce da scavo, di cui all'Art. 186 del d. lgs. n. 512/2006 e ss.mm.ii., si rimanda alle disposizioni legislative vigenti, per le quali è prevista la presentazione, nell'ambito del procedimento edilizio da cui originano, di apposita documentazione tecnico-amministrativa a supporto della richiesta medesima, distinguendo il riutilizzo in sito dal riutilizzo in altro sito rispetto a quello di produzione.
3. Le operazioni di raccolta, deposito temporaneo, trasporto e smaltimento del materiale risultante dall'attività edilizia sono soggette alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione di rifiuti e di sottoprodotti.

**ART. 79. CARTELLONISTICA PUBBLICITARIA**

- 0 79.01 E' consentita l'installazione di pannelli pubblicitari limitatamente alle attività presenti sul territorio comunale o comunque tipiche della zona geografica del Chianti.
- 1 79.02 L'installazione di pannelli pubblicitari, frecce segnaletiche, insegne di vario tipo etc. lungo la viabilità nelle zone extraurbane, anche se nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, è vietata nelle zone agricole classificate di notevole valore paesaggistico specifico, in prossimità dei complessi edilizi e immobili di valore storico architettonico e ambientale di cui all'allegato alle norme di attuazione del vigente PRG, in prossimità dei centri storici minori e dei centri abitati in genere.
- 2 79.03 In ogni caso le installazioni di tali manufatti in zone sottoposte a vincolo di cui al D. l.vo n. 490/99 dovranno acquisire l'autorizzazione ambientale previo parere della commissione edilizia comunale e nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Firenze e Pistoia.
- 3 79.04 Nelle aree prive del suddetto vincolo dovrà essere comunque asseverato da tecnico abilitato il rispetto delle norme di cui al punto 96.01 e di quanto previsto dal vigente codice della strada. Su tali istanze il servizio gestione del territorio esprimerà un solo giudizio estetico.
- 4 79.05 Le procedure per l'installazione saranno disciplinate con apposito regolamento.

**CAPO IX - PRESCRIZIONI ESTETICHE****ART. 80. DECORO GENERALE**

- 0 80.01 Gli edifici e i resedi di pertinenza degli stessi debbono mantenere un aspetto ordinato e consono con le caratteristiche storiche e ambientali del contesto in cui si trovano.
- 1 80.02 Pertanto dovranno conservare tutti gli elementi esteriori in buono stato di conservazione e manutenzione.

**ART. 81. MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

- 2 81.01 In caso di trascuratezza e degrado che si protraggono nel tempo, anche se ciò non comporta pericolo per la pubblica incolumità, il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, anche se non prospettanti dalla pubblica via, ma visibili dalla stessa.
- 3 81.02 In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio può provvedere di autorità a spese del medesimo.

**ART. 82. CAMINI E CANNE FUMARIE**

- 4 82.01 L'installazione di canne fumarie è consentita solo all'interno delle murature. I camini devono essere progettati con criteri e materiali tipologici congrui con l'edificio progettato. Dovranno inoltre essere accorpati in modo da ridurre l'impatto sulle coperture.
- 5 82.02 Negli edifici esistenti potrà essere eccezionalmente consentita la realizzazione di canne fumare esterne alle murature solo per dimostrate esigenze strutturali e tecnologiche. In tal caso la realizzazione dovrà attenersi ai seguenti criteri:
  - 1(1) Normalmente per sezioni di una certa consistenza la canna fumaria dovrà essere opportunamente rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata negli stessi colori della facciata e comunque collocata in punti dell'edificio che la rendano meno visibile nel rispetto delle distanze di legge.
  - 2(2) Nel caso di sezioni limitate potrà essere consentita l'installazione di canne fumarie con rivestimento esterno in rame in modo che si mimetizzino con le calate di gronda.

382.03 La realizzazione dei predetti interventi è soggetta alla procedura di cui all'Art. 3 del presente regolamento.

#### **ART. 83. INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI.**

483.01 E' consentita l'installazione di pannelli solari nei centri abitati purché nella collocazione degli stessi si rispettino le tipologie degli edifici e le loro caratteristiche storiche architettoniche e ambientali. Quindi tali impianti dovranno essere collocati in modo da uniformarsi alla configurazione dell'edificio, in particolare qualora gli stessi siano collocati sulle falde del tetto si dovrà adeguare la loro inclinazione a quella del tetto stesso e dovranno essere di superficie contenuta e limitata alle effettive necessità dimostrate da apposita relazione e calcoli tecnici.

583.02 Nelle zone extraurbane dovrà essere di norma evitata l'installazione dei pannelli solari sugli edifici. Gli stessi dovranno essere collocati nei rezedi di pertinenza con particolari accorgimenti in ordine al rispetto e alla tutela dei valori paesaggistici ambientali.

683.03 Le procedure relative all'ottenimento degli atti autorizzativi necessari all'installazione dei predetti impianti sono disciplinati dall'Art. 3 del presente regolamento.

#### **ART. 84. NORME E CRITERI DA ADOTTARE NEGLI INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE COME DEFINITI DALLA LEGGE REGIONALE 52/99 DEGLI EDIFICI E DELLE LORO PERTINENZE.**

784.01 Le coperture dovranno essere normalmente a falde o a padiglione e dovranno avere manti di copertura in elementi di cotto con preferenza alla tipologia del coppo e tegola. Le gronde dovranno mantenere le quote di impostare esistenti, le sporgenze, nonché gli spessori. Infatti in caso di interventi di straordinaria manutenzione con inserimento di materiale isolante, guaina impermeabilizzante etc dovranno essere adottati accorgimenti tali da mantenere il maggior spessore dovuto alla coibentazione all'interno dell'immobile con lo sfalsamento dei travetti oppure mediante la rastremazione dello strato coibentante sulle murature perimetrali e sulla gronda.

8(1) Non è consentito la realizzazione del cordolo in incremento all'altezza esistente ma solo contenuto nelle stesse, in caso di facciata con elementi a faccia vista dovrà essere realizzato un semicordolo lasciando inalterato il paramento murario esterno.

9(2) Nel caso di straordinaria manutenzione di docce e calate queste dovranno essere realizzate in rame con opportune sezioni.

1084.02 Gli intonaci utilizzati dovranno essere di tipo tradizionale con rifinitura a velo e colorazioni in tempere naturali evitando in modo particolare nei centri storici, nei nuclei abitati di pregio, negli edifici inseriti negli elenchi di cui alla legge regionale 10/79 e comunque in tutti gli edifici che presentano particolari valenze paesaggistiche, architettoniche e ambientali, di usare intonaci e coloriture al quarzo.

1184.03 Le coloriture da adottare negli edifici che hanno le caratteristiche di cui al comma precedente dovranno essere il più possibile intonate al contesto paesaggistico ambientale con l'adozione di colori tradizionali tipo le varie gradazioni del terra di Siena, le varie tonalità di calce con processi di ossidazione e invecchiamento, il rosa toscano e comunque coloriture che si armonizzino ed esaltino le

1caratteristiche architettoniche degli edifici.

284.04 I marciapiedi di rigiro alle abitazioni devono essere realizzati in modo conforme alla tipologia delle rifiniture dell'edificio adottando quali materiali la pietra e il mattone soprattutto in presenza di facciate con elementi a faccia vista stuccati.

384.05 Gli infissi nell'ambito degli interventi di recupero dovranno essere realizzati in forme e materiali tradizionali o, in alternativa, in metallo e vetro messi in opera in modo tale da privilegiare la parte vetrata, adottando accorgimenti di schermatura della parte metallica

all'interno delle mazzette delle aperture e comunque cercando di ridurre la visibilità della stessa anche nella progettazione della tipologia dell'infisso.

- 484.06 I comignoli devono anch'essi essere oggetto di progettazione nella quale dovranno essere specificate le forme tipologiche ed i materiali adottati in assonanza alle caratteristiche generali dell'edificio progettato. Nell'accorpamento delle canne fumarie come indicato all'Art. 82 del presente regolamento dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione dell'ingombro in modo tale da evitare forme ed ingombro che sono incompatibili con l'assetto generale dell'edificio.
- 584.07 Le sistemazioni esterne dovranno essere consone alle caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato e al contesto ambientale evitando marcate ed ingiustificate alterazioni dell'andamento naturale del terreno nonché l'inserimento di manufatti non congrui per dimensioni, tipologie, caratteristiche, uso di materiali ecc..
- 6(1) In particolare nel progettare le sistemazioni esterne in conseguenza di frazionamenti immobiliari di edifici posti in territorio aperto, non dovranno essere segnati in modo permanente le eventuali suddivisioni delle pertinenze, né caratterizzate in alcun modo i frazionamenti del resede che dovrà mantenere caratteristiche unitarie puntualizzate nell'ambito della progettazione.
- 7(1) Nei centri abitati dovranno rispecchiare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe per tipologia, forma, dimensioni, materiali, allineamenti, sempre nel rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. I cancelli posti a chiusura del passo carrabile dovranno essere arretrati in modo tale da consentire la sosta di un'auto di media grandezza senza che la stessa occupi la sede stradale o in alternativa dovranno essere usati meccanismi di apertura e chiusura meccanizzata.
- 8(2) Nel territorio aperto, qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste dovranno essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e dovranno essere costituite da muretti in materiali a faccia vista o in muratura intonacata di altezza contenute con rifinitura di cimasa in cotto che si assimilino alle vecchie murature perimetrali della aie coloniche. In tal caso gli accessi dovranno essere provvisti di sola catena metallica, evitando l'installazione di cancelli. Potranno essere consentite, previa approvazione della commissione edilizia, recinzioni costituite da reti zincate elettrosaldate di altezza contenuta opportunamente schermate da siepi costituite da essenze autoctone variegate in modo tale da evitare impropri impatti visivi. In tal caso sarà consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale. (da discutere cancelli in legno e recinzioni in pali di legno e colonne di sostegno dei cancelli in muratura).
- 984.08 Le recinzioni, purché conformi alle disposizioni dell'Art. 70 del presente regolamento, dovranno avere le seguenti caratteristiche:
- 1084.09 Le piantumazioni da effettuarsi nel resede di pertinenza degli edifici devono essere costituite da piante autoctone e collocate a seguito di una valutazione agronomico-paesaggistica sull'impatto e
- 1 sviluppo nel tempo della pianta anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.
- 284.10 I pergolati dovranno avere struttura di copertura piana, sulla quale potranno essere installati solo dei cannicciati eventualmente schermati da piante rampicanti L'altezza contenute fra ml. 2.40 e ml. 2.70. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o in ferro. IN caso di impiego di materiali diversi o in caso di caratteristiche tipologiche diverse da quelle sopra elencate, nel caso che tali interventi riguardino edifici di particolare pregio architettonico paesaggistico, dovrà essere in ogni caso richiesta preventiva autorizzazione da sottoporre al

parere della commissione edilizia comunale la quale avrà la facoltà di valutare la tipologia, la collocazione in rapporto all'edificio principale ed ai suoi resedi la dimensione e quant'altro.

384.11 Le piscine dovranno essere realizzate completamente interrato, e collocate in posizioni tali da ridurre al minimo i movimenti di terra e dovranno essere collocate nel resede di pertinenza dell'edificio. E' quindi vietata la messa in opera di piscine fuori terra. Per limitare l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il rivestimento della vasca in color neutro (sabbia), i bordi dovranno essere realizzati in materiali tradizionali antiscivolo e intorno alla vasca potrà essere realizzata una zona pavimentata in materiali tradizionali della profondità complessiva di ml. 1. Il vano tecnico dovrà essere di norma realizzato completamente interrato con sola botola di accesso dall'alto a passo d'uomo le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti.

484.12 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione:

- (1) Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse col-locazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
- (2) Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per rice-zioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.
- (3) Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via.
- (4) Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte repe-ribili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione ca-pace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su mu-rature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi su-scettibili di evidenziarne la presenza.
- (5) Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'Art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio del-l'autorizzazione di cui all'Art. 151 del D.Lgs. 490/99. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'atte-stazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica del-l'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.
- (6) Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

#### **ART. 85. TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, INDICATORI STRADALI, etc.**

185.01 Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I numeri civici vengono apposti a spese

del proprietario; le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

- 285.02 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili. In luogo del numero civico è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.
- 385.03 Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.
- 485.04 Nella realizzazione di rampe per l'accesso ad autorimesse interrato, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 2,00 di lunghezza.

#### **ART. 86. APPOSIZIONE DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITÀ**

- 586.01 E' vietato, senza autorizzazione del Responsabile del Servizio Polizia Municipale, collocare strutture di qualsiasi genere fuori delle botteghe e degli edifici prospicienti le strade, anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda corredata da appositi grafici e documentazione fotografica attestante le caratteristiche dei luoghi e dell'oggetto da collocare che deve essere confacente al decoro ed al carattere dell'edificio e della località.
- 686.02 Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate ad altri Enti, che dovranno essere preventivamente acquisite, e ai sensi della ex Legge 29.6.1939 n. 1497 per le zone vincolate, è necessaria l'autorizzazione ambientale del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, che sarà accordata quando risulti accertato in base a presentazione di disegni e fotografie, che l'aspetto ambientale della località non resti in alcun modo turbato.

#### **ART. 87. INSEGNE, TENDE, BACHECHE, CARTELLI PUBBLICITARI, MOSTRE E VETRINE, TARGHE, FRECCHE SEGNALETICHE ETC. (Art. modificato con delib. C.C. 41 del 27.04.2004)**

- 787.01 E' vietato collocare i suddetti manufatti senza aver acquisito l'autorizzazione del Responsabile del Servizio Polizia Municipale. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda corredata da appositi grafici e documentazione fotografica attestante le caratteristiche dei luoghi e dell'oggetto da collocare che deve essere confacente al decoro ed al carattere dell'edificio e della località.
- 87.02 Nelle zone di particolare pregio ambientale, in particolare i centri storici, gli edifici inseriti negli elenchi allegati alle norme di attuazione del P.R.G. e le zone vincolate ai sensi del decreto legislativo 490/99, l'installazione dei suddetti manufatti è subordinata ad autorizzazione ambientale, ad esclusione delle targhe di modeste dimensioni e delle bacheche provvisorie, da rilasciarsi da parte del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio. Comunque il servizio Gestione del Territorio provvederà ad approntare apposite schede tematiche, suddivise per zone omogenee, da allegare al presente regolamento in cui saranno individuate le tipologie e le forme consentite a seconda delle zone in cui ricade l'intervento.
- 187.03 Qualora l'installazione dei suddetti elementi comporti un oggetto superiore a cm. 10 questo è ammesso:  
2(1) nei prospetti su pubblico passaggio pedonale, le installazioni dovranno avere un'altezza minima di ml. 2,20 comprese le parti mobili (frange, strutture mobili, ecc.) dalla quota

del marciapiede o area identificata come tale da materiali o quota diversa dalla carreggiata. L'aggetto delle tende non può superare la larghezza del marciapiede;

3(2) su pubblico passaggio carraio le installazioni dovranno avere un'altezza minima di ml. 4,50 anche per parti mobili di infissi;

4(3) sono comunque vietate le insegne a bandiera.

5(4) nel caso di infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati e comunque non sporgere rispetto alla parete esterna dell'edificio stesso.

87.04 Per la sostituzione di vetrine o insegne di particolare pregio storico o di notevole rilevanza al fine della caratterizzazione dell'ambiente dovrà essere acquisita autorizzazione ambientale da rilasciarsi dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio.

## CAPO X - DISPOSIZIONI VARIE

### ART. 88. DEPOSITI DI MATERIALI

0 88.01 I depositi di materiali, di qualsiasi forma e natura, sono vietati su tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone omogenee D ai sensi del DM 1444/68 ma sempre che, a giudizio del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e sentiti gli organi competenti, non costituiscano fatto antiestetico o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo o per la incolumità pubblica e privata.

1 88.02 Le procedure da adottare per i suddetti interventi sono quelle previste dall'Art. 3 del presente regolamento.

### ART. 89. LAVORI PRIVATI SU STRADE PUBBLICHE

2 89.01 Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale dovrà avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio al momento del rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Ufficio Manutenzioni, con l'autorizzazione stessa saranno indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

3 89.02 Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento, presso la Tesoreria comunale a titolo di cauzione, di una somma, corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata sulla base del preventivo dell'Ufficio Manutenzioni.

4 89.03 Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento, da parte dell'Ufficio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

5 89.04 E' salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposita tassa per occupazione di suolo pubblico.

### ART. 90. SEPOLTURE PRIVATE NEI CIMITERI

190.01 Le costruzioni di sepolture private sono autorizzate dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, su conforme parere della A.S.L competente e sentita la Commissione Edilizia.

290.02 Nell'atto di approvazione del progetto è definito il numero delle salme che possono essere accolte nel sepolcro.

### ART. 91. GAZEBI

391.01 In deroga alle norme che regolano l'edificazione nelle varie zone omogenee Si possono realizzare piccoli gazebi in materiali leggeri (metallo e vetro, legno e vetro, coperture in metallo, vetro o legno) per ampliare gli esercizi pubblici (ristoranti, bar, pizzerie) ed i locali destinati ad attività ricreativa (circoli ricreativi) a condizione che tali strutture vengano realizzate all'interno dei limiti quantitativi e con le procedure indicate di seguito:

- 4(1) Abbiamo un superficie non superiore al 40% della superficie utile del locale, al netto dei vani accessori, da ampliare.
  - 5(2) Abbiamo un'altezza media non superiore a ml. 3.20.
  - 6(3) Non vadano a ostruire aree destinate a parcheggio ai sensi della legge 765/67 e 122/89.
  - 7(4) Rispettino le distanze di PRG dai confini con le altre proprietà e dagli altri edifici e rispettino le distanze del nuovo codice della strada dalle strade.
  - 8(5) Nei casi necessari dovrà essere acquisito il nulla osta dell'Ente proprietario dell'area o della viabilità antistante l'esercizio nonché il nulla osta dei Vigili Urbani.
  - 9(6) In ogni caso dovrà essere acquisito il parere vincolante della commissione edilizia sull'opportunità della collocazione del manufatto e in merito agli aspetti estetici e funzionali dello stesso.
  - 10(7) Venga stipulato preventivamente un atto notarile da trascrivere a cura del Comune a spese del richiedente che vincoli l'ampliamento come pertinenza del locale principale, vincoli la destinazione di esercizio pubblico o ricreativa, preveda l'immediata demolizione della nuova struttura in caso di cambio di destinazione del locale principale.
- 1191.02 Tali obblighi dovranno essere garantiti con apposite fideiussioni.
- 1291.03 L'amministrazione comunale potrà specificare ulteriormente, con una normativa dettagliata, le caratteristiche costruttive e di finitura delle strutture in materiali leggeri di cui al presente Art. .
- 1391.04 Le procedure di approvazione saranno quelle contenute nell'Art. 3.1 del presente regolamento.

#### **ART. 92. MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO**

- 1492.01 Fino all'entrata in vigore del Piano Strutturale di cui alla legge Regionale 5/95 i manufatti abusivi sanati ai sensi della legislazione vigente potranno essere oggetto degli interventi ammessi dallo strumento urbanistico per la zona omogenea nella quale ricadono.

#### **ART. 93. ROULOTTES E MANUFATTI MOBILI PER USO DIVERSO DA QUELLO DELLA RESIDENZA**

- 1593.01 Roulotte, camper, motorhome, case mobili e qualsiasi altro manufatto anche di carattere provvisorio, potranno essere ospitati soltanto in aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti, appositamente attrezzate.
- 193.02 In assenza delle aree di cui al precedente comma, la sosta di roulotte e manufatti mobili è consentita in aree private o in spazi che non intralcino il pubblico transito purché essa non si presenti come installazione a carattere permanente o come casa di abitazione.

16

#### **ART. 94. DEROGHE**

- 294.01 Il Responsabile del Servizio ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

#### **ART. 95. VIGILANZA**

1. Ai sensi dell'Art. 129 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nell'ambito del territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici, al fine di assicurare il rispetto della normativa nazionale e regionale, degli strumenti

stampato il 03/02/2011

regolamento edilizio

urbanistici comunali, del Regolamento Edilizio Comunale nonché delle modalità esecutive stabilite nel titolo abilitativo.

2. Le violazioni urbanistico-edilizie costituite dalla realizzazione di opere illegittime sono sanzionate ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente al momento dell'irrogazione della sanzione.

#### **ART. 95-bis. ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI**

1. L'ordinanza di sospensione di lavori edilizi abusivi in corso di esecuzione, adottata ai sensi dell'Art. 129 della L.R. 1/2005:
  - a. vale quale comunicazione dell'avvio del procedimento, ai sensi dell'Art. 7 comma 2 della L. 241/90;
  - b. può essere limitata alle sole porzioni del cantiere ove insistono le opere abusive, purché non siano ravvisabili connessioni funzionali con le altre parti del cantiere.

#### **ART. 95-ter. TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI**

1. Nei provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del Titolo VIII della L.R. 1/2005, deve sempre essere indicato il termine assegnato al privato al fine di ottemperare al provvedimento medesimo.
2. Si considera perentorio e improrogabile il termine di 90 giorni indicato nell'ordinanza di demolizione adottata ai sensi dell'Art. 132 comma 2 della L.R. 1/2005. Si considera invece prorogabile, su motivata richiesta dell'interessato, il termine assegnato nell'ordinanza di demolizione adottata ai sensi degli altri articoli del Titolo VII della L.R. 1/2005.
3. Nel caso in cui sia promosso ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale avverso un provvedimento di natura sanzionatoria, qualora il Tribunale accolga l'eventuale istanza cautelare di sospensione del provvedimento e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine di cui al comma 1 viene interrotto dalla data del deposito dell'ordinanza del Tar che accoglie l'istanza cautelare ed inizia nuovamente a decorrere per l'intero dalla data di pubblicazione della sentenza definitiva.
4. Nel caso di presentazione di istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 140 L.R. 1/2005, l'ordinanza di demolizione deve essere reiterata qualora l'istanza di accertamento venga successivamente denegata.

#### **ART. 95-quater. ORDINANZA DI DEMOLIZIONE AI SENSI DELL'ART. 132 L.R. 1/2005**

1. Per le opere eseguite in assenza del permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, viene adottata un'ordinanza ai sensi dell'Art. 132 L.R. 1/2005, che prevede la demolizione del manufatto abusivo e, in caso di inottemperanza, l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale delle opere abusive realizzate abusivamente e dell'area di sedime nonché di quella necessaria alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, con il limite che l'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie abusiva costruita.
2. Il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo, senza la prevista acquisizione gratuita al patrimonio del Comune:
  - a) laddove l'opera abusiva sia stata realizzata in maniera tale da determinare una situazione di oggettiva e materiale impossibilità per l'Amministrazione a provvedere all'acquisizione.
  - b) qualora il proprietario dell'immobile dimostri in modo inequivocabile la sua completa estraneità al compimento dell'opera abusiva o che, essendone venuto a conoscenza, si sia adoperato per

impedirlo con gli strumenti previsti dall'ordinamento. In tal caso l'ordinanza conterrà solo l'ingiunzione alla demolizione nei confronti del responsabile dell'abuso, diverso appunto dal proprietario.

3. Il verbale contenente l'accertamento di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione è notificato agli interessati ai sensi del comma 4 dell'Art. 132 della L.R. 1/2005, unitamente al provvedimento che dichiara l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale. Nelle more della notifica di cui sopra, il Comune provvede all'annotazione dell'atto di accertamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **ART. 95-quinquies. ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI**

L'esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di opere abusive avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure questi ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi coattivamente, con l'ausilio della Forza Pubblica.

Qualora si rinvengano all'interno dell'immobile o del fondo - nonostante l'esplicita avvertenza contenuta nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di lasciarli liberi da persone e cose - beni mobili di qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso apposita depositaria.

Qualora gli interessati provvedano alla demolizione delle opere abusive a propria cura e spese successivamente alla notifica dell'ordinanza di esecuzione d'ufficio e omettano di darne comunicazione al Comune almeno 15 giorni prima della data stabilita per l'esecuzione stessa saranno comunque tenuti al pagamento della somma sostenuta da parte dell'Ente e pari al costo economico del personale e dei mezzi d'opera movimentati per la prima giornata di lavoro.

Resta comunque dovuta ogni altra spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno ove il responsabile non abbia comunicato, nei termini di cui al comma precedente, la demolizione delle opere.

I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso e verranno recuperati mediante attivazione di apposito procedimento di riscossione coattiva.

Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari, non materiali committenti o esecutori dell'illecito a meno che: non risulti in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva; gli stessi, essendo venuti a conoscenza del compimento dell'opera, si siano adoperati per impedirla con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento vigente.

#### **ART. 95-sexies. DETERMINAZIONE DELLE SANZIONI PECUNIARIE E MODALITA' DI PAGAMENTO.**

Allo scopo di definire criteri oggettivi ed univoci per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio, previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005, dall'Art. 167 del D.Lgs. 42/2004 E dall'Art. 1 comma 37, lettera b) della L. 308/2004, si applicano i criteri stabiliti nell'allegato D al presente Regolamento. Eventuali modifiche all'allegato D

potranno essere approvate con provvedimento del Responsabile del Servizio competente.

1. Fino all'approvazione del Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'Art. 58 della L.R. 1/2005, i mutamenti di destinazione d'uso senza opere effettuati in assenza del dovuto pagamento degli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'Art. 120 della L.R. 1/2005, sono sanzionati ai sensi di dell'Art. 136 L.R. 1/2005.
2. Per il pagamento delle sanzioni pecuniarie amministrative previste dal Titolo VIII della L.R. 1/2005 di importo superiore a € 5.000,00, è consentita, su richiesta dell'interessato e nel rispetto delle modalità di seguito indicate, una rateizzazione fino ad un massimo di quattro rate:
  - a. la prima rata dovrà essere corrisposta entro il termine assegnato dal provvedimento e le rate restanti a cadenza semestrale una dall'altra;
  - b. la rateizzazione dovrà essere sempre garantita da fideiussione bancaria o assicurativa pari all'importo delle restanti rate, da presentarsi contestualmente al pagamento della prima rata.

#### **ART. 95-septies. SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **ARTICOLO 95-septies. SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, vengono stabilite le seguenti sanzioni amministrative per la violazione delle disposizioni del presente Regolamento a fianco indicate, da pagarsi entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della notifica:
 

a. Omessa comunicazione dell'inizio lavori entro la data di effettivo inizio dei lavori	€ 250,00
b. Omessa comunicazione di fine lavori entro i termini di validità del titolo abilitativo	€ 250,00
c. Omessa presentazione della certificazione di agibilità 'o abitabilità entro il termine di 60 giorni dall'ultimazione dei lavori	€ 500,00
d. Omessa comunicazione entro il termine di 48 ore dall'inizio dei lavori, in caso di esecuzione di interventi aventi carattere di urgenza	€ 50,00
e. Omessa presentazione entro il termine di 20 giorni dalla comunicazione di cui al punto che precede, dell'istanza di permesso di costruire o della d.i.a.	€ 250,00
f. Omesso mantenimento degli elementi esterni in buono stato di conservazione	€ 150,00
g. Omessa apposizione sul cantiere o sull'immobile di cartello ben visibile e decoroso recante le indicazioni previste dalla normativa vigente	€ 250,00
h. Omessa tenuta sul cantiere della documentazione prevista dalla normativa vigente.	€ 500,00
i. Inizio dei lavori prima dei 20 giorni dalla presentazione della D.I.A.	€ 250,00
j. Effettuazione abbattimento di alberature di cui all'art.77 bis senza autorizzazione	€ 1000,00 per ogni pianta abbattuta
k. Effettuazione abbattimento di alberature in assenza di	€ 500,00

comunicazione o in contrasto con i presupposti di cui per ogni pianta abbattuta all'art.77 ter

- |   |   |
|---|---|
| l. Mancata effettuazione delle ripiantumazioni successivamente all'abbattimento | € 1500,00<br>per ogni pianta non reimpiantata |
| m Violazione degli obblighi di manutenzione delle aree verdi                    | € 250,00                                      |

2. Per le violazioni delle disposizioni del Regolamento Edilizio non indicate nel precedente prospetto si applica una sanzione pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00.

3. Eventuali inadempimenti alle ordinanze del sindaco, adottate dal medesimo ai sensi del D.Lgs. 267/2000, in materia disciplinata dal presente Regolamento, comporteranno l'applicazione di una sanzione pecuniaria compresa tra € 25,00 e € 500,00, ai sensi di quanto stabilito all'Art. 7 bis comma 1-bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267.

#### CAPO XI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

##### ART. 96. ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

- 0 1. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione e riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

1

##### ART. 97. ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

- 0 1. Il presente regolamento entra in vigore dopo che sarà divenuto esecutivo ai sensi di legge.

(seguono allegati)

**ALLEGATO "A"**  
**CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE, MODALITA' DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO DELLE STAZIONI RADIOBASE DI TELEFONIA CELLULARE**

**Art. 1. Criteri generali**

- 0 1.01 Gli impianti per la telefonia cellulare dovranno essere collocati al di fuori dei centri abitati e ad una distanza minima di 500 metri lineari dalle abitazioni.
- 1 1.02 Le infrastrutture destinate ad ospitare gli impianti devono assicurare un contenuto impatto visivo ed un buon inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.
- 2 1.03 Al fine di contenere il numero delle infrastrutture è obbligatoria la condivisione di siti già esistenti. La necessità dell'individuazione di un nuovo sito dovrà essere debitamente documentato.
- 3 1.04 La progettazione di una stazione radiobase dovrà essere redatto secondo i criteri indicati nel presente Allegato ed essere completa degli elaborati e delle relazioni tecniche necessarie per un agevole ed univoco esame, secondo le indicazioni di cui ai commi seguenti.

1.05 Scheda descrittiva della stazione contenente le seguenti informazioni

- gestore;
- denominazione;
- Indirizzo;
- coordinate;
- standard di trasmissione;
- banda di frequenza;
- N° di celle;

Per ogni cella:

- N° canali;
- potenza per canale al connettore di antenna;
- tipo di antenna (marca e modello);
- orientazione (gradi nord);
- tilt meccanico;
- tilt elettrico;
- guadagno (dBi);
- Diagramma di radiazione verticale ed orizzontale.

1.06 elaborati grafici

- Diagramma di radiazione verticale e orizzontale per ciascuna antenna e zona di incertezza;
- Disegno quotato delle curve di campo a 3, 6, 10 e 20 V/m sul piano verticale contenente la direzione di maggior guadagno e su quello orizzontale. Tale disegno deve tener conto anche dell'eventuale tilt elettrico.  
La zona di incertezza è definita dall'insieme dei punti che nella direzione anteriore dell'antenna distano meno di  $D2\cos^2(a)/l$  dove:  
D è la lunghezza dell'antenna;  
a è l'angolo tra la congiungente il punto col centro dell'antenna e il piano orizzontale;  
l è la lunghezza d'onda della radiazione emessa.
- Planimetria della zona :

descrizione planimetrica della zona circostante la SRB in scala opportuna. La carta dovrà descrivere tutti gli edifici che distano dalla SRB meno della lunghezza del lobo di radiazione a 3V/m e comunque tutti quelli entro un raggio di 100 m. Di tali edifici dovrà essere chiaramente

indicata l'altezza del piano di gronda, e la destinazione d'uso. Dovranno essere riportati i disegni dei lobi a 3,6,10, 20 V/m o i loro involucri, la zona d'incertezza e la quota del centro radioelettrico delle antenne.

- Sezioni:

Disegno in sezione dei piani verticali contenenti il centro delle antenne e la direzione di massimo irraggiamento di ciascuna cella.

Nella sezione dovranno essere riportati in scala opportuna:

i disegni dei lobi a 3,6,10, 20 V/m o i loro involucri, la zona d'incertezza e la posizione delle antenne;

l'ingombro di tutti gli edifici che distano dalla SRB meno della lunghezza del lobo di radiazione a 3V/m: con tratteggio diverso dovranno comparire sia quelli effettivamente sezionati dal piano in questione sia quelli presenti, in pianta, nel lobo di radiazione di quella cella.

#### 1.07 Ulteriori elementi di valutazione

- 0 (1) Il progetto dovrà indicare la presenza di impianti di diffusione radiotelevisiva o di telefonia cellulare nel raggio di 100 m dalla stazione.
- 1 (2) Il progetto conterrà disegni del dettaglio della zona dove vengono montate le antenne e degli eventuali impianti tecnologici già presenti; dovrà inoltre descrivere le perimetrazioni fisiche della zona ad accesso vietato che si rendessero necessarie e i punti di posizionamento della relativa "segnaletica di divieto e pericolo di cui si parla nei successivi "criteri di progettazione"

### Art. 2. Tutela della popolazione e dei lavoratori impegnati nei pressi delle antenne per attività non connesse con l'impianto stesso

12.01 Tutte le installazioni dovranno garantire che l'attivazione contemporanea di tutti i trasmettitori autorizzati, alla massima potenza, produca campi che rispettano i limiti previsti dal DM 381/98. In tutti i casi in cui il progetto faccia prevedere valori dei campi superiori alla metà di valori limite di campo fissati dal decreto prima della attivazione sarà necessario procedere a collaudo con misure strumentali secondo le modalità definite nei commi seguenti.

2.02 In caso di posizionamento su torri faro, pali della luce e simili:

- 2(1) L'accesso per manutenzione dovrà poter avvenire per percorsi esterni al lobo dei 20 V/m ed alla zona di incertezza. L'efficacia di eventuali schermature installate a questo scopo dovrà essere verificata strumentalmente prima dell'attivazione del servizio.

### Art. 3. Sovrapposizione con altri impianti

33.01 Nel caso vi sia una significativa sovrapposizione con le emissioni di altri impianti dovrà di norma essere presentata una progettazione congiunta che definisca i livelli di campo a partire dalle caratteristiche di emissione massima di entrambi gli impianti. In questi casi il progetto conterrà una scheda descrittiva di ogni impianto, mentre per la parte grafica di descrizione dei livelli di campo si procederà in uno dei seguenti modi:

4(1) quando possibile per la semplicità delle sovrapposizioni o per la indipendenza sostanziale dei lobi di emissione, il progetto avrà le medesime caratteristiche di quello di una singola stazione radiobase descrivendo per sezioni dei lobi di emissione l'area interessata da livelli di campo superiori ai livelli di interesse. Il campo risultante dalla sovrapposizione di emissione di antenne diverse è calcolato pari alla radice della somma dei quadrati dei campi di ciascuna emissione (somma energetica).

5(2) nel caso in cui la sovrapposizione delle diverse emissioni dia luogo a volumi di ingombro delle zone superiori ai livelli di interesse difficilmente descrivibili mediante poche sezioni principali si riporterà in planimetria la proiezione approssimativa di tali volumi e si descriveranno puntualmente, in forma tabellare, i valori di campo riscontrati in facciata degli edifici.

6 maggiormente esposti, alla quota di maggior esposizione ed ad una di 3 m più bassa

1(3) nel caso non sia possibile disporre delle caratteristiche degli impianti in questione e sia ragionevole supporre che le emissioni elettromagnetiche di questo non sono destinate a variare significativamente nel tempo:

- 2(a) è possibile effettuare la progettazione a partire da una determinazione dei punti di maggior esposizione ai livelli di campo dell'impianto in progetto con la modalità di progettazione b). In tali punti verrà effettuata una misurazione dei valori di fondo del campo elettromagnetico con sonda isotropa a banda larga ed il valore finale di progetto verrà assunto pari alla somma energetica dei due campi e riportato in forma tabellare.
- 3(b) In alternativa dopo aver caratterizzato i livelli di campo nell'area circostante si può progettare l'impianto secondo la modalità a) descrivendo i lobi di radiazione prodotti dalla somma energetica dell'emissione in progetto e di un campo costante nello spazio pari al massimo valore di campo di fondo riscontrato nei punti in esame.

#### **Art. 4. CRITERI DI VERIFICA STRUMENTALE DEI LIVELLI DI CAMPO ELETTROMAGNETICO PRODOTTI DALLE SRB**

- 44.01 Per il collaudo delle stazioni radio base si svolgeranno misure nei punti, individuati durante l'esame della progettazione, in cui i calcoli fanno prevedere un superamento dei 3 V/m in residenze o loro pertinenze, o nei luoghi accessibili in cui si superino i 10 V/m. Per lo svolgimento di tali verifiche ci si atterrà ai seguenti criteri:
- 5(1) le misurazioni saranno svolte secondo le indicazioni fornite dalle linee guide emanate dai ministeri dell'ambiente delle telecomunicazione e della sanità in applicazione del decreto 381/98.
- 6(2) Per l'utilizzo degli strumenti e le determinazioni del campo si seguiranno le indicazioni delle norme di buona tecnica emanate in proposito da accreditati enti di normazione nazionale ed internazionale
- 7(3) Le misure saranno relative alla massima potenza emissiva dell'impianto e riferite al numero di canali per i quali è stata richiesta l'autorizzazione. Nel caso che non tutti i canali richiesti siano attivi al momento del collaudo, il valore di campo massimo in configurazione autorizzata dovrà essere opportunamente calcolato a partire dalle misure effettuate.
- 8(4) Della data ed ora in cui saranno svolte le misure di collaudo sarà data comunicazione all'ARPAT con almeno 5 gg. lavorativi di anticipo in modo tale da consentire l'eventuale presenza alle misure.
- 9(5) Sarà redatta, da professionista abilitato, una relazione sulle misure svolte che descriva in dettaglio:
- 10(a) condizioni di esercizio dell'impianto durante le misure;
- 11(b) posizione dei punti di misura;
- 12(c) tipologia di strumentazione utilizzata per le determinazioni;
- 13(d) valori di campo riscontrati per ciascun punto di misura nelle attuali condizioni dell'impianto ed in quelle in cui fossero attivi tutti i canali per i quali è stata chiesta l'autorizzazione.

<b>ALLEGATO A/1 DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI DEI DIVERSI TIPI DI INTERVENTO</b>
---

Gli elaborati, o i documenti costituenti il progetto, devono avere le caratteristiche di seguito illustrate. Quella di seguito elencata costituisce la documentazione minima da presentare; resta salva la necessità di presentare ulteriore documentazione in relazione agli obblighi previsti dalla Legge così come la facoltà del progettista di integrare la documentazione con ulteriori elaborati.

1. Ogni elaborato grafico costituente il progetto deve essere redatto su un unico foglio di dimensioni

- da cm. 21x29,7 a cm. 21x31, o ad esso ridotto mediante piegatura, ed essere privo di incollature, cancellature o abrasioni. La relazione e le tavole devono essere numerate progressivamente, datate, firmate e timbrate in originale dal professionista e vistate in originale dal richiedente il titolo abilitativo.
2. Gli elaborati del Permesso di costruire devono essere prodotti in duplice copia; gli elaborati della DIA devono essere prodotti in copia unica. L'elenco degli elaborati deve essere descritto nella relazione tecnica di progetto.
  3. Gli elaborati devono essere prodotti anche in formato elettronico (PDF o altro formato non modificabile) su CD o DVD con etichetta riportante gli estremi del progetto, la data di presentazione, il timbro e la firma del professionista.
  4. Nel caso di interventi per i quali è prescritto il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica dovrà essere prodotta un'ulteriore copia sia degli elaborati grafici che della documentazione fotografica, oltre a tutta la documentazione necessaria al rilascio dell'autorizzazione (relazione paesaggistica, rendering fotografico, ecc).
  5. Nel caso sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di ulteriori pareri o nulla-osta dovrà essere prodotta un'ulteriore copia per ogni parere o nulla-osta da acquisire.

#### RELAZIONI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

---

1. Il progetto deve sempre essere corredato da una relazione tecnico illustrativa contenente l'identificazione dell'immobile, l'illustrazione del progetto, la dimostrazione di conformità del medesimo agli strumenti di pianificazione comunale, al Regolamento Edilizio e delle altre norme in materia edilizio-urbanistica che assumono rilevanza in rapporto alle caratteristiche dell'intervento. La relazione, indipendentemente dal fatto che l'immobile sia incluso nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, deve esplicitare gli elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto. La relazione deve inoltre dichiarare la conformità dell'immobile ai titoli abilitativi precedenti che lo hanno interessato.
2. La relazione tecnica deve essere integrata, in rapporto all'area in cui è situato l'immobile, alle sue caratteristiche ed alle caratteristiche dell'intervento, delle ulteriori relazioni previste per legge che debbono essere distintamente individuate all'interno della relazione tecnica e, se redatte da professionista diverso, ad essa allegate.
3. Ove l'istanza sia finalizzata all'accertamento di conformità di cui all'Art. 140 della L.R.1/2005, prima del rilascio dovrà essere prodotta la documentazione attestante la conformità delle opere da sanare alle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica e, più in generale, alla sicurezza statica delle costruzioni. Qualora le opere non risultassero conformi a dette norme, l'istanza di concessione dovrà essere corredata con il progetto delle necessarie opere di adeguamento, per l'esecuzione delle quali, ferma restando la necessità di acquisire il parere degli enti competenti, sarà assegnato un congruo termine temporale in sede di rilascio della concessione a sanatoria. Si

procederà all'accatastamento dell'immobile dopo aver effettuato anche i lavori strutturali.

4. I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti urbanistici comunali, devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.
5. Alla relazione deve essere allegata una documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, riguardante gli interni e gli esterni, 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, includendo punti di vista anche non immediatamente prossimi all'area d'intervento. In tal caso dovranno essere presentati anche fotoinserimenti o rendering fotografici. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per i quali sia necessaria l'analisi storico critico stilistica, la documentazione fotografica di dettaglio dovrà essere estesa a tutti gli elementi menzionati in detta analisi o comunque significativi ai fini della valutazione della qualità del progetto.

#### ELABORATI RELATIVI ALLO STATO ATTUALE

1. La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
  - 1.1. Estratto di mappa catastale con perimetrazione dell'area interessata dall'intervento.
  - 1.2. Planimetria in scala 1/200 con indicazione:
    - delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo;
    - delle strade, dei parcheggi, delle fognature, 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, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);
    - delle sistemazioni esterne corredate da uno studio del verde corredato dell'indicazione delle specie presenti, con particolare attenzione per le alberature di medio e alto fusto.

La presentazione di tali elaborati può essere omessa in caso di interventi limitati a modifiche interne o a semplici modifiche ai prospetti di edifici esistenti, e comunque nel caso di interventi che non entrino in relazione con gli elementi trattati al presente punto.

- 1.3. Profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni, di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio o sbassamenti o interventi di modificazione del resede e delle

infrastrutture a servizio dell'immobile)

- 1.4. Pianta di ogni piano dell'edificio (o dell'unità immobiliare interessata dal progetto) nella scala minima 1:100, complete di :
  - quote atte ad indicare le dimensioni di ciascun vano e delle aperture di facciata,
  - indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori,
  - indicazione della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante, in caso di variazione delle superfici, dei rapporti areo-illuminanti, di cambio di destinazione d'uso o utilizzazione.
- 1.5. Sezioni nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio, o dell'unità immobiliare interessata dal progetto, con indicazione dell'altezza dell'edificio, della altezza interna netta di ciascun piano nonchè delle altezze minima e massima di eventuali porzioni con copertura inclinata. Nel caso di nuove costruzioni, o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni dovranno inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui, attraverso la definizione delle quote del terreno circostante, degli edifici esistenti e dell'immobile oggetto di intervento. Potrà ammettersi una rappresentazione grafica semplificata delle sezioni, con la sola indicazione delle altezze interne, nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, per loro natura non suscettibili di comportare modificazioni della sagoma o al volume esistente.
- 1.6. Prospetti dell'edificio nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, potrà omettersi la rappresentazione dei prospetti che non siano interessati da modifiche. Sempre per detti interventi, quando i medesimi siano di modesta entità e riferiti a singole unità immobiliari, potrà ammettersi che la rappresentazione sia limitata alla porzione di prospetto interessata dall'intervento, fermo restando, in ogni caso, l'obbligo di fornire una idonea rappresentazione delle facciate mediante la documentazione fotografica.
- 1.7. Eventuali particolari architettonici e decorativi nella scala più idonea alla loro rappresentazione.

#### **ELABORATI RELATIVI ALLO STATO DI PROGETTO**

---

2. La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati :
  - 2.1. Planimetria in scala 1/200, come già indicato al punto 1.1 ed inoltre con perimetrazione dell'opera progettata ed indicazione delle distanze della medesima dagli edifici adiacenti, dai confini, dalla viabilità, ecc.
  - 2.2. Profili, come già indicato al punto 1.3

- 2.3 Tavola grafo-analitica dei valori urbanistici contenente :
- rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui estensione sia rilevante ai fini dell'ammissibilità dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
  - esplicazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dal P.R.G o da altre norme vigenti;
  - comparazione dei valori di progetto con quelli ammessi dal P.R.G., dal presente Regolamento o dalle altre norme di riferimento.
- 2.4 Pianta di ogni piano, come già indicato al punto 1.4
- 2.5 Sezioni, come già indicato al punto 1.5
- 2.6 Prospetti, come già indicato al punto 1.6
- 2.7 Eventuali particolari architettonici e decorativi, come già indicato al punto 1.7.
- 2.8 Progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalla disciplina urbanistica;
- 2.9 Elaborato relativo al calcolo dei volumi e della SUL.

Gli elaborati descritti ai precedenti punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.8, 2.9, non sono necessari in caso di interventi limitati a modifiche interne o a semplici modifiche ai prospetti e comunque a quegli interventi che non entrino in relazione con gli elementi ed i parametri trattati nei suddetti punti.

#### **ELABORATI RELATIVI ALLO STATO SOVRAPPOSTO**

---

3. La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
- 3.1 Planimetria in scala 1/200 con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica dell'ingombro planimetrico dell'edificio)
  - 3.2 Profili con colorazione convenzionale in giallo e rosso (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica del profilo altimetrico dell'edificio)
  - 3.3 Pianta di ogni piano con colorazione convenzionale in giallo e rosso
  - 3.5 Sezioni con colorazione convenzionale in giallo e rosso
  - 3.4 Prospetti con colorazione convenzionale in giallo e rosso

**ALLEGATO A/2**  
**DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE CERTIFICAZIONI DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità, che dev'essere presentata in originale o copia conforme è costituita da:

- a) stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua parte, indicando eventualmente, con la dicitura "non occorre", la non necessità di adempimenti o di documentazione con sintetica motivazione.
- b) dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie.
- c) atto attestante la rispondenza dell'opera alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica in funzione dell'opera eseguita e più esattamente:
  - c.1 collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile;
  - c.2 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 di cui al punto che precede;
  - c.3 copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dal Genio Civile, nei soli casi in cui le opere' siano state oggetto di controllo da parte dell'Ufficio del Genio Civile;
  - c.4 certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni dell'Art. 2 del D.M. 15 maggio 1985 nei casi in cui non sono necessari, per la tipologia dell'intervento, i documenti ed adempimenti di cui ai punti precedenti.
- d) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori. 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.
- e) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario. Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.
- f) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione, come disposto all'Art. 6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392); in alternativa dovrà essere presentata dichiarazione circa la non necessità del collaudo.

- g) copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti, ove presenti:
- g.1 impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "f");
  - g.2 impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "f");
  - g.3 impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
  - g.4 impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);
  - g.5 impianti trasporto e utilizzazione gas;
  - g.6 impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);
  - g.7 impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera "e").
- h) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale o certificato di consultazione per partita attuale.
- i) dichiarazione, resa sotto forma di asseverazione, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- l) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo che riguardano gli interventi oggetto della dichiarazione.
- m) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991).

**ALLEGATO "B"**

**DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE  
IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI**

**Capo I ATTIVITA' RICETTIVE**

**1Art. 1. DEFINIZIONI:**

**11.01 STRUTTURE ALBERGHIERE**

2(1) Alberghi: sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

**31.02 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE**

4(1) case per ferie: sono strutture attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da Enti Pubblici o enti religiosi operanti senza scopo di lucro, nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti o loro familiari.

5(2) ostelli per la gioventù: sono strutture attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tali strutture possono essere gestite anche in forma imprenditoriale.

6(3) affittacamere: sono strutture composte da non più di 6 camere per clienti con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.

7(4) case appartamenti vacanze: sono unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti in modo non occasionale; la gestione deve essere organizzata per l'affitto di tre o più case o appartamenti ad uso turistico.

8(5) agriturismo: sono strutture ubicate in edifici o fondi rurali che mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli; la capacità ricettiva e le altre attività compatibili sono indicate nell'Art. 6 della L.R.75/94; la gestione deve essere effettuata da imprenditori agricoli.

9(6) residence: sono le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono e/o plus locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale.

10(7) campeggi: sono esercizi ricettivi, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

**2Art. 2. REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

**12.01 STRUTTURE ALBERGHIERE**

1(1) Per le attività suddette (alberghi, pensioni), tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'Art. 5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n.236.

**22.02 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE**

1(1) case per ferie - ostelli per la gioventù'

2(a) Per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

1(2) affittacamere - case appartamenti vacanze

2(a) Per le attività suddette, poiché prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere

architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità. Valgono le disposizioni di legge applicabili per l'edilizia residenziale.

### 3(3) agriturismo

4(a) Ai sensi dell'Art. 9, comma 9 della L.R. 76/94 si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236. Per quanto riguarda la attività di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo quando la ricettività complessiva aziendale superi le sei camere, indipendentemente dal numero degli edifici ed unità abitative all'interno dei quali sono localizzate tali camere. Al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente, puntualizzando che le due camere fino a 40 o frazione di 40 dovranno essere in alloggi diversi.

### 5(4) residence

6(a) Per l'attività suddetta, poiché gli immobili devono possedere gli ordinari requisiti igienico-edilizi previsti dalle norme statali e dal regolamento comunale in materia di edilizia residenziale, le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando per almeno una unità abitativa ogni 20 o frazione, con un minimo di una unità abitativa per attività, è garantita la l'accessibilità di un servizio igienico. Per tutte le unità e le parti comuni valgono le disposizioni, in quanto applicabili, per l'edilizia residenziale (per esempio in residence che occupano interamente o prevalentemente un fabbricato).

### 7(5) campeggi

8(a) Per l'attività suddetta, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando sono accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

- 22.03 Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi limitati, ad esempio la realizzazione di opere interne eseguibili mediante dichiarazione di inizio attività, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, trova applicazione la Legge 5 febbraio 1992 n.104 e pertanto dette opere debbono essere realizzate conformemente alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- 32.04 La classificazione sopra esposta vale come riferimento per individuare le prescrizioni a cui l'intervento edilizio da realizzare è assoggettato in relazione al grado di fruibilità correlato alla tipologia ricettiva.
- 42.05 Deve inoltre essere sempre garantita la visitabilità condizionata che assicuri la possibilità di fruizione della struttura mediante personale di aiuto anche per persone a ridotta o impedita capacità motoria. Pertanto deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve esseré affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'Art. 2, comma 3, del DPR 503/96. Eventuali problemi di accessibilità a strutture ricettive che occupano solo parti di edifici e che sono ubicate ai piani alti, possono essere affrontati anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari - carrozzine montascale, "scoiattoli", ecc., comunque efficaci oltre che vantaggiosi in termini alternativi alla esecuzione di interventi alle strutture e relativi accordi di natura condominiale, nonché in termini economici.
- 52.06 In particolare per le attività alberghiere si rammenta che :
- 1(1) Per capacità ricettiva superiore a 25 posti letto trova applicazione la normativa per la prevenzioni incendi (D.M. 16/02/82); pertanto le stanze accessibili devono essere ubicate in vicinanza di un
- 0 "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile. Nei casi in cui debbono essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti, a prescindere dal tipo di procedura di natura urbanistico-edilizia posta in essere, l'osservanza di quanto sopra esposto dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal professionista incaricato.
- 1 (2) Qualora l'intervento sia limitato alla realizzazione di un servizio igienico in dotazione a una camera ubicata in luogo non accessibile, l'opera può essere realizzata secondo

- le caratteristiche tradizionali purché sia realizzato un servizio igienico così detto "anti-barriera" in dotazione ad altra camera accessibile. Il criterio esposto è valido per la realizzazione di un unico servizio igienico; ne consegue che per quantità maggiori debbono essere rispettate le proporzioni stabilite dalla legge (due ogni quaranta, ecc.).
- 2 (3) Le disposizioni di cui sopra si applicano per gli interventi da eseguire in esercizi alberghieri che in base alla normativa regionale vigente sono classificati a 4 - 5 stelle, poiché per essi sussiste l'obbligo di avere tutte le camere dotate di servizio igienico.
  - 3 (4) Viceversa per gli esercizi per i quali non sussiste tale obbligo, la tipologia d'intervento sopra descritta (la realizzazione di servizi igienici), può comportare, in alternativa alla realizzazione di servizi igienici esclusivi "anti-barriera", la realizzazione di un servizio igienico comune al piano, conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando che lo stesso dovrà essere ubicato nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.
  - 4 (5) Le norme regionali sulla classificazione alberghiera, prevedono che i servizi igienici di corredo alle camere e/o ad uso comune devono essere dotati dei quattro apparecchi igienico-sanitari (vasca o doccia, lavabo, W.C. e bidet). Tale dotazione è quindi da ritenersi obbligatoria anche nei casi di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche nelle strutture ricettive alberghiere. Pertanto, qualora tali adeguamenti siano soggetti a richiesta di deroga, è ammissibile l'installazione del sanitario "w.c.-bidet" su conforme parere dell'Azienda Sanitaria Locale.

## Capo II PUBBLICI ESERCIZI

### 1Art. 3. DEFINIZIONI:

13.01 Sono pubblici esercizi i locali dove si svolgono quelle attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento. La classificazione viene meglio definita di seguito:

2(1) RISTORAZIONE TIPO "A" - Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi simili.

3(2) SOMMINISTRAZIONE TIPO "B" - Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi simili.

4(3) ESERCIZIO TIPO "C" - Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, stabilimenti balneari compresi i circoli privati.

54.01 Per i pubblici esercizi, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

6(1) RISTORAZIONE TIPO "A"

7(a) Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote.

8(b) Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote.

9(c) Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico. (Art. 5.2 D.M. 14 giugno 1989, n.236)

### 2Art. 4. REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

1(2) SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"

2(a) Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

3(b) Questi locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile. (Art. 5.5 D.M. 14 giugno 1989, n.236).

4(c) Quando gli esercizi di somministrazione tipo "B", constano di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina (come definito dall'Art. 283, lettera B, punto 2 e punto 3 del Regolamento d'Igiene citato) nonché una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi (come definito dall'Art. 283 sopracitato, lettera A, punto f), dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A", di cui sopra.

5(3) ESERCIZIO TIPO "C"

6(a) Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A".

7(b) Per ogni esercizio pubblico, comunque classificabile, deve essere assicurata la visitabilità in modo che gli arredi fissi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno.

**ALLEGATO "C"**  
**CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI VARIANTI**  
**DI INIZIATIVA PRIVATA ALLA VIABILITA'**

**ART. 1. STRADE VICINALI**

Oltre a quanto previsto nel presente Regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal Comune, il frontista di una strada vicinale che intenda proporre una modifica al tracciato della strada stessa deve seguire la seguente procedura specifica:

1a. Richiesta di parere preventivo sul progetto preliminare, il quale sarà costituito da:

- 0 • relazione tecnico-illustrativa, contenente la descrizione dell'intervento, l'illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta sotto il profilo localizzativo e funzionale, l'esposizione della fattibilità, le indicazioni necessarie per garantire l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti e previsti;
  - 1 • studio di prefattibilità ambientale che, in relazione all'entità dell'intervento, comprenda la verifica di compatibilità con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici, lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione e del suo esercizio sulle componenti ambientali e umane, l'illustrazione, in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale, delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta nonché delle possibili alternative localizzative e tipologiche, la determinazione delle misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico;
  - 2 • schemi grafici, in particolare: corografia generale contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico e gli eventuali altri andamenti esaminati con riferimento all'orografia dell'area, al sistema di trasporti e servizi esistenti e al reticolo idrografico, in scala non inferiore a 1:25.000; stralcio di P.R.G. con il tracciato previsto e gli eventuali altri tracciati esaminati; planimetria con le indicazioni delle curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, sulla quale siano riportati il tracciato previsto e gli eventuali altri tracciati esaminati; profili longitudinali e trasversali altimetrici in scala, non inferiore a 1:5.000/500, sezioni tipo in scala non inferiore ad 1:100, nonché uguali profili per le eventuali altre ipotesi progettuali esaminate; indicazioni di massima, in scala adeguata, di tutti i manufatti speciali che l'intervento richiede;
- 1• bozza di convenzione relativa agli adempimenti che il richiedente dovrà sostenere per ottenere la classificazione a strada vicinale del tracciato in progetto e il susseguente declassamento del vecchio tratto di vicinale, in particolare: assunzione degli oneri relativi alla costruzione della variante e delle opere necessarie per allacciarla ai pubblici servizi nonché delle spese catastali ; esecuzione delle opere entro un termine prestabilito; costituzione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Tale progetto preliminare sarà soggetto all'approvazione della Giunta Comunale.

- 1b. In caso di approvazione del progetto preliminare, il richiedente dovrà richiedere apposita Concessione Edilizia ai sensi dell'Art. 2, attenendosi alle eventuali prescrizioni e pareri forniti in sede preventiva, ed allegando il nulla-osta all'intervento da parte di tutti i frontisti, vecchi e nuovi, della strada vicinale in questione; la documentazione a corredo dell'istanza di Concessione dovrà attenersi a quanto previsto nella scheda C02 allegata a questo Regolamento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

- 2c. Il rilascio della Concessione Edilizia sarà subordinato alla stipula della convenzione di cui sopra, eventualmente rivista e corretta, da trasciversi a cura del richiedente.
- 1d. Successivamente all'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione richiederà il collaudo dell'opera eseguita e provvederà al frazionamento dei terreni interessati nonché all'accatastamento della variante presso il catasto delle strade con la qualifica di strada vicinale.
- 2e. In caso di collaudo favorevole, con deliberazione di Giunta Comunale si provvederà all'aggiornamento del tracciato della strada vicinale, declassando il vecchio tratto ed inserendo il nuovo. Sarà cura del richiedente fornire a tal fine copia degli elaborati grafici di progetto su supporto informatico: in particolare la planimetria di progetto dovrà essere restituita su base vettoriale CTR10K, georeferenziata sul sistema di riferimento Gauss-Boaga, in formato DWG o SHP.

## **Art. 2. STRADE COMUNALI**

Oltre a quanto previsto nel presente Regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal Comune, il frontista di una strada comunale che intenda proporre una modifica al tracciato della strada stessa deve seguire la seguente procedura specifica:

1a. Richiesta di parere preventivo sul progetto preliminare, il quale sarà costituito da:

- 1• relazione tecnico-illustrativa, contenente la descrizione dell'intervento, l'illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta sotto il profilo localizzativo e funzionale, l'esposizione della fattibilità, le indicazioni necessarie per garantire l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti e previsti;
- 2• studio di prefattibilità ambientale che, in relazione all'entità dell'intervento, comprenda la verifica di compatibilità con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici, lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione e del suo esercizio sulle componenti ambientali e umane, l'illustrazione, in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale, delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta nonché delle possibili alternative localizzative e tipologiche, la determinazione delle misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico;
- 3• schemi grafici, in particolare: corografia generale contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico e gli eventuali altri andamenti esaminati con riferimento all'orografia dell'area, al sistema di trasporti e servizi esistenti e al reticolo idrografico, in scala non inferiore a 1:25.000; stralcio di P.R.G. con il tracciato previsto e gli eventuali altri tracciati esaminati; planimetria con le indicazioni delle curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, sulla quale siano riportati il tracciato previsto e gli eventuali altri tracciati esaminati; profili longitudinali e trasversali altimetrici in scala non inferiore a 1:5.000/500, sezioni tipo in scala non inferiore ad 1:100, nonché uguali profili per le eventuali altre ipotesi progettuali esaminate; indicazioni di massima, in scala adeguata, di tutti i manufatti speciali che l'intervento richiede;
- 4• bozza di convenzione relativa agli adempimenti che il richiedente dovrà sostenere per ottenere la classificazione a strada comunale del tracciato in progetto e il susseguente declassamento del vecchio tratto di comunale, in particolare: cessione gratuita, entro termini prestabiliti, dei terreni necessari per la realizzazione della variante, assunzione degli oneri relativi alla costruzione della strada e delle opere necessarie per allacciarla ai pubblici servizi nonché delle spese catastali; esecuzione delle opere entro un termine prestabilito; costituzione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Tale progetto preliminare sarà soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale.

- 1b. In caso di approvazione del progetto preliminare, il richiedente dovrà richiedere apposita Concessione Edilizia ai sensi dell'art2, attenendosi alle eventuali prescrizioni e pareri forniti in sede preventiva, ed allegando il nulla-osta all'intervento da parte dei frontisti del vecchio tratto da dismettere e dei frontisti  
1della variante in progetto; la 'documentazione a corredo dell'istanza di Concessione dovrà attenersi a quanto previsto nella scheda C02 allegata a questo Regolamento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.
- 2c. Il rilascio della Concessione Edilizia sarà subordinato alla stipula della convenzione di cui sopra, eventualmente rivista e corretta, da trasciversi a cura del richiedente.
- 3d. Successivamente all'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione richiederà il collaudo dell'opera eseguita e provvederà al frazionamento dei terreni interessati nonché all'accatastamento della variante presso il catasto delle strade con la qualifica di strada comunale
- 4e. In caso di collaudo favorevole, il richiedente provvederà alla cessione all'Amministrazione Comunale della sede stradale e delle relative pertinenze della variante realizzata; dopodiché, con deliberazione di Consiglio Comunale, si provvederà alla dismissione del vecchio tratto di strada comunale e alla sua conseguente alienazione, nonché all'inserimento della variante acquisita dall'Amministrazione nell'elenco delle strade comunali. Sarà cura del richiedente fornire a tal fine copia degli elaborati grafici di progetto su supporto informatico: in particolare la planimetria di progetto dovrà essere restituita su base vettoriale CTR10K, georeferenziata sul sistema di riferimento Gauss-Boaga, in formato DWG o SHP.
- 1f. Tutta la documentazione sarà infine trasmessa alla Provincia per il conclusivo atto di declassificazione e dismissione del vecchio tratto e classificazione del nuovo tratto della strada comunale.

**ALLEGATO D****criteri e metodologie per la determinazione delle sanzioni amministrative di carattere edilizio****1. Metodo di calcolo dell'aumento di valore venale ai fini dell'applicazione degli Art. 134 c.2, 135 c.1, 138 c.1, 139 c.2****Determinazione dell'incremento del valore venale**

L' aumento di valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere abusive è determinato dalla differenza tra il valore venale dell'immobile a seguito della esecuzione delle opere (Valore Attuale) ed il valore venale dell'immobile prima dell'esecuzione delle opere (Valore Precedente), ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso.

L'incremento del valore venale (IVV) dell'immobile è determinato secondo la seguente formula

$$IVV = (VVA - VVP)$$

Dove:

VVA è il Valore Venale Attuale, cioè conseguente alla realizzazione delle opere abusive

VVP è il Valore Venale Precedente alla realizzazione delle opere abusive

**Calcolo del valore venale attuale**

Il valore venale attuale (VVA) è dato dalla seguente formula

$$VVA = VUR \times SC$$

Dove:

VUR è il valore unitario di riferimento

SC è la superficie convenzionale dopo l'intervento

Il valore unitario di riferimento (VUR) espresso in €/mq. di superficie individuato dall'agenzia del territorio sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. ed è riferito alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e rettificati secondo i seguenti criteri:

$$VUR = \text{Valore di mercato massimo (fonte OMI)} \times CT \times CD \times CU \times CP \times CC \times CV$$

**CT (coefficiente per tipologia)**

Parametra il valore alla tipologia dell'edificio

TIPO DI ABITAZIONE	CATEGORIA CATASTALE	COEF.
Signorili	A1	2,00
Civili	A2	1,25
Economiche	A3	1,05
Popolari	A4	0,80
Ultrapopolari	A5	0,50
Rurali	A6	0,70
Villini	A7	1,40
Alloggi tipici dei luoghi	A11	0,80

**CD (coefficiente per demografia del comune) = 0.90** relativo a comuni con popolazione inferiore a 20.000 abitanti

**CU (coefficiente di ubicazione)**

Parametra il valore in rapporto alla zona in cui ricade l'edificio

ZONE	COEF.
Agricole	0,85
Centro edificato	1,00
Centro storico edifici degradati	1,10
	0,79

**CP (coefficiente di piano)** applicabile ad immobili con almeno tre piani fuori terra

Parametra il valore in relazione all'ubicazione dell'unità immobiliare

ABITAZIONI SITUATE AL PIANO	COEF.
Seminterrato	0,80
Terreno	0,90
Intermedio e ultimo (*)	1,00
Attico (*)	1,20

(\*) per le abitazione situate al IV p. o sup., sprovviste di ascensore, i coefficienti sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10

**CC (coefficiente di conservazione)**

Riduce il valore in relazione al suo stato di conservazione

STATO	COEF.
Normale	1,00
Mediocre	0,80
Scadente	0,60

**CV (coefficiente di vetustà)**

Riduce il valore in rapporto all'epoca di realizzazione dell'immobile

Anni	1-5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Coeff.	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92	0,91	0,90	0,89
Anni	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
Coeff.	0,88	0,87	0,86	0,85	0,845	0,84	0,835	0,83	0,825	0,82	0,815	0,81
Anni	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Coeff.	0,805	0,80	0,795	0,79	0,785	0,78	0,775	0,77	0,765	0,76	0,755	0,75
Anni	41	42	43	44	45	46	47	48	49	oltre		
Coeff.	0,745	0,74	0,735	0,73	0,725	0,72	0,715	0,71	0,70	0,70		

**Calcolo del valore venale precedente**

Il valore venale precedente (VVP) è dato dalla seguente formula

$$\text{VVP} = \text{VURP} \times \text{SC} \times \text{CR}$$

Dove:

VURP è il valore unitario di riferimento precedente

SC è la superficie convenzionale prima dell'intervento

Il valore unitario di riferimento precedente (VURP) corrisponde al Valore di Mercato Minimo ed è determinato sulla base dei parametri individuati dall'O.M.I. riferiti alla data di accertamento dell'abuso. I dati sono rilevati dalla consultazione del sito internet (<http://www.agenziaterritorio.it>) e rettificati secondo i seguenti criteri.

$$\text{VURP} = \text{Valore di mercato minimo (fonte OMI)} \times \text{CT} \times \text{CD} \times \text{CU} \times \text{CP} \times \text{CC} \times \text{CV} \times \text{CR}$$

**CR (coefficiente di rettifica)**

Il Coefficiente di Rettifica costituisce un parametro decrescente in relazione alla consistenza dei lavori abusivamente eseguiti secondo la tabella che segue:

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	COEFF.
Nuova edificazione	0,10
Ristrutturazione urbanistica	0,10
Sostituzione edilizia	0,20
Ristrutturazione edilizia comprendente la demolizione con fedele ricostruzione	0,40
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele ricostruzione ma comprendente la realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	0,50
Ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione con fedele	0,80

ricostruzione e della realizzazione di addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti	
Restauro e risanamento conservativo	0,90
Manutenzione straordinaria	0,95

**Calcolo della superficie convenzionale**

---

La superficie convenzionale (SC) viene determinata secondo la seguente formula:

$$SC = S \times CS$$

Dove S è la superficie complessiva dell'immobile al netto delle murature.

**CS (coefficiente di superficie)****Destinazione residenziale**

Unità inferiore a mq. 28	1,35
Unità tra mq. 28 e mq. 40	1,30
Unità tra mq. 40 e mq.60	1,20
Unità tra mq. 60 e mq. 100	1,05
Unità tra mq. 100 e mq. 150	1,00
Unità oltre mq.150	1,10
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

La superficie dei vani con altezza inferiore a 1,80 deve essere considerata al 30%

**Destinazione Commerciale**

Unità superiore a mq. 250	1,35
Unità tra mq. 130 e mq. 250	1,30
Unità tra mq. 80 e mq.130	1,20
Unità tra mq. 50 e mq. 80	1,05
Unità tra mq. 30 e mq. 50	1,00
Unità inferiore a mq.30	1,10
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

**Destinazione Artigianale**

Unità superiore a mq. 1000	0,50
Unità tra mq. 500 e mq. 1000	0,68
Unità tra mq. 300 e mq.500	0,75
Unità tra mq. 150 e mq. 300	0,92
Unità tra mq. 70 e mq. 150	1,00
Unità inferiore a mq.70	1,20
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

**Destinazione Direzionale**

Unità superiore a mq. 300	0,80
Unità tra mq. 200 e mq. 300	0,90
Unità tra mq. 100 e mq.200	1,00
Unità tra mq. 70 e mq. 100	1,10
Unità tra mq. 30 e mq. 70	1,20
Unità inferiore a mq.30	1,30
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

**Destinazione Turistico-ricettiva**

Unità superiore a mq. 1000	1,40
Unità tra mq. 700 e mq. 1000	1,35
Unità tra mq. 400 e mq.700	1,20
Unità tra mq. 250 e mq. 400	1,00
Unità tra mq. 150 e mq. 250	0,90
Unità inferiore a mq.150	0,75
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

stampato il 03/02/2011

regolamento edilizio

### Destinazione agricola

Unità superiore a mq. 300	0,65
Unità tra mq. 200 e mq. 300	0,75
Unità tra mq. 100 e mq. 200	0,85
Unità tra mq. 70 e mq. 100	1,00
Unità tra mq. 30 e mq. 70	1,20
Unità inferiore a mq.30	1,30
Autorimesse	0,50
Balconi, terrazze, cantine, vol. tecnici, soffitte, pertinenze	0,25

## 2. Determinazione delle sanzioni forfettarie ai fini dell'applicazione degli articoli 134 c.3, 135 c.2

Sulla base dell'incremento del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive, come determinato ai sensi del presente allegato, sono determinate le seguenti sanzioni forfettarie:

### Art. 134, comma 3

<i>Incremento di valore</i>		<i>Sanzione</i>
Da	a	
€. 0	€. 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 1549,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 2065,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 2582,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 3098,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 3615,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 4131,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 4648,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 5164,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 5681,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 6197,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 6713,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 7230,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 7746,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 8263,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 8779,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 9296,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 9812,00
€. > 92962,25		€. 10329,00

**Art. 135, comma 2**

<i>Incremento di valore</i>		<i>Sanzione</i>
Da	a	
0	€. 5164,57	€. 1033,00
€. 5164,58	€. 10329,14	€. 3098,00
€. 10329,15	€. 15493,71	€. 4131,00
€. 15493,72	€. 20658,28	€. 5164,00
€. 20658,29	€. 25822,84	€. 6197,00
€. 25822,85	€. 30987,41	€. 7230,00
€. 30987,42	€. 36151,98	€. 8263,00
€. 36151,99	€. 41316,55	€. 9296,00
€. 41316,56	€. 46481,12	€. 10329,00
€. 46481,13	€. 51645,69	€. 11362,00
€. 51645,70	€. 56810,26	€. 12394,00
€. 56810,27	€. 61974,83	€. 13427,00
€. 61974,84	€. 67139,40	€. 14460,00
€. 67139,41	€. 72303,97	€. 15493,00
€. 72303,98	€. 77468,53	€. 16526,00
€. 77468,54	€. 82633,10	€. 17559,00
€. 82633,11	€. 87797,67	€. 18592,00
€. 87797,68	€. 92962,24	€. 19625,00
€. > 92962,25		€. 20670,00

**3. Determinazione delle sanzioni ai fini dell'applicazione dell'Art. 140 c.6**

Tipo di intervento stampato il 03/02/2011	Sanzione	
	Opere in assenza del titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali	Opere in parziale difformità dal titolo <small>regolamento edilizio</small>
Opere di reinterro	€ 1.033,00	€ 516,00
Demolizione non preordinata alla ricostruzione	€ 1.033,00	€ 516,00
Occupazione di suolo per esposizione merci non comportante la trasformazione permanente dei luoghi	€ 1033,00 per sup. < 5.000 mq € 1549,00 per 5000< sup.< 10.000 mq € 2582,00 per sup. > 10.000 mq	€ 516,00 per sup. < 5.000 mq € 775,00 per 5000< sup.< 10.000 mq € 1.291,00 per sup. > 10.000 mq
Ogni altra trasformazione che non sia soggetta a permesso di costruire (Art. 79 c. 1 lette f)	€ 1.033,00	€ 516,00
Recinzioni	€ 1.033,00 per recinzioni non saldamente fisse al suolo € 1.549,00 per quelle saldamente fisse al suolo	€ 516,00 per recinzioni non saldamente fisse al suolo € 774,00 per quelle saldamente fisse al suolo
Sistemazione dei fondi	€ 1.549,00 per sistemazioni in assenza di titolo € 774,00 eseguite in totale difformità	€ 516,00
Manutenzione ordinaria recante mutamento dell'aspetto esteriore degli immobili, nei casi previsti dalla disciplina comunale	€ 1.033,00	€ 516,00
Manutenzione straordinaria	€ 1.033,00 per sole opere interne o per sole opere esterne alle facciate € 1.549,00 in tutti gli altri casi	€ 516,00 per sole opere interne o per sole opere esterne alle facciate € 775,00 in tutti gli altri casi
Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche	€ 1.033,00	€ 516,00
Restauro e risanamento conservativo	Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 516,00 e € 5164,00 (ed è corrisposto anche il contributo)  Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 1.549,00 per sole opere interne o per sole opere esterne - sanzione pari a € 2.065,00 negli altri casi e pari a € 4.130,00 per interventi eseguiti su immobili di Rilevante Valore, Valore, con vincolo puntuale o in zona A	Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 516,00 e € 5164,00 (ed è corrisposto anche il contributo)  Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 1.033,00
Ristrutturazione edilizia per gli interventi che non comportano aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, e cambio di destinazione d'uso per gli immobili in zona A	Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 516,00 e € 5164,00 (ed è comunque corrisposto anche il contributo)  Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 2.581,00 - sanzione pari a € 4.646,00 per interventi eseguiti su immobili di Rilevante Valore, Valore, con	Sanzione pari al contributo, compresa comunque tra € 516,00 e € 5164,00 (ed è comunque corrisposto anche il contributo)  Nei casi non onerosi: - sanzione pari a € 2.064,00

#### 4. Determinazione della sanzione ai sensi dell'Art. 167 D.Lgs. 42/2004

Nel caso di opere che abbiano conseguito l'accertamento di compatibilità paesaggistica, e quindi ritenute compatibili con i principi e con gli elementi oggetto di tutela, il danno arrecato si assume pari a zero.

La sanzione sarà quindi determinata sulla base del profitto conseguito inteso come incremento del valore venale, determinato con le modalità di calcolo di cui al presente allegato.

Nel caso di opere eseguite su immobili ricadenti in zone di centro storico, immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 o classificati di valore o rilevante valore la sanzione viene quantificata incrementando del 20% il profitto conseguito.

Nel caso di opere non quantificabili in termini di incremento del valore venale la sanzione viene determinata secondo la formula che segue:

$$\text{Sanzione} = \text{€ } 1.033,00 \times \text{KU} \times \text{KC} \times \text{KV} \times \text{KN}$$

##### KU (Coefficiente di ubicazione)

Zona A	1,50
Zona E	1,30
Zona D	0,70
Altro	1,00

##### KC (Coefficiente di consistenza)

In caso di immobili, è pari al numero delle unità immobiliari interessate.

Se è interessato oltre all'immobile anche il resede si applica un coefficiente pari a 1,50.

In caso di interventi che interessano terreni:

Sup. fino a 500 mq	1,00
oltre 500 e fino a 1000 mq	1,50
oltre 1000 e fino a 1500 mq	2,00
oltre 1500 e fino a 2000 mq	2,50
oltre 2000 e fino a 2500 mq	3,00
oltre 2500 e fino a 3000 mq	3,50
oltre 3000 e fino a 5000 mq	4,00
oltre 5000	5,00

##### KV (Coefficiente di valore)

stampato il 03/02/2011

regolamento edilizio

Immobili interessati da vincolo puntuale	2,00
Centro storico ed immobili di rilevante valore	1,80
Immobili di valore	1,50
Altro	1,00

**KN (coefficiente per numero di interventi)**

È pari al numero degli interventi oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica.

**5. Determinazione della sanzione ai sensi dell'Art. 1, comma 37, lettera b) della Legge 308/2004**

Sulla base dell'incremento del valore venale conseguente alla realizzazione delle opere abusive sono determinate le seguenti sanzioni forfettarie:

<i>Incremento di valore</i>		<i>Sanzione</i>
Da	a	
0	€. 5000,00	€. 3000,00
€. 5000,01	€. 10000,00	€. 4000,00
€. 10000,01	€. 15000,00	€. 5000,00
€. 15000,01	€. 20000,00	€. 6000,00
€. 20000,01	€. 25000,00	€. 7000,00
€. 25000,01	€. 30000,00	€. 8000,00
€. 30000,01	€. 35000,00	€. 9000,00
€. 35000,01	€. 40000,00	€. 10000,00
€. 40000,01	€. 50000,00	€. 15000,00
€. 50000,01	€. 60000,00	€. 20000,00
€. 60000,01	€. 70000,00	€. 25000,00
€. 70000,01	€. 80000,00	€. 30000,00
€. 80000,01	€. 90000,00	€. 35000,00
€. 90000,01	€. 100000,00	€. 40000,00
Oltre €.100000		€. 50000,00

-----





