

**COMUNE DI DICOMANO**

PROVINCIA DI FIRENZE



**SERVIZIO LAVORI PUBBLICI, URBANISTICA EDILIZIA ED AMBIENTE**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

---

**Approvato con delibera CC n. 25 del 02.04.2009**

**Aggiornato con delibera CC n. 38 del 21/06/2016**

Giugno 2016

|                     |   |           |
|---------------------|---|-----------|
| <b>TITOLO I -</b>   | <b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>  | <b>2</b>  |
| <b>CAPITOLO I</b>   | <b>OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO .....</b>                                       | <b>2</b>  |
| Art. 1) -           | Obiettivi generali, contenuti e limiti del Regolamento Edilizio .....                           | 2         |
| Art. 2) -           | Entrata in vigore del Regolamento Edilizio .....  | 2         |
| Art. 3) -           | Principi di sostenibilità delle trasformazioni urbane .....                                     | 2         |
| Art. 4) -           | Qualità degli insediamenti e dell'architettura .....  | 2         |
| <b>CAPITOLO II</b>  | <b>COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E DEL PAESAGGIO .....</b>                                      | <b>4</b>  |
| Art. 5) -           | Composizione della Commissione Edilizia Comunale E Commissione per il Paesaggio .....           | 4         |
| Art. 6) -           | Attribuzione e compiti della Commissione Edilizia Comunale e commissione per il Paesaggio ..... | 5         |
| Art. 7) -           | Convocazione e funzionamento della Comm. Edilizia Comunale e Comm.ne per il Paesaggio .....     | 6         |
| Art. 8) -           | Conferenza dei Servizi .....  | 7         |
| <b>CAPITOLO III</b> | <b>DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E ATTI ABILITATIVI .....</b>                                    | <b>8</b>  |
| Art. 9) -           | Generalità .....  | 8         |
| Art. 10) -          | Presentazione delle istanze e delle denunce .....   | 8         |
| Art. 11) -          | Esame delle istanze .....   | 9         |
| Art. 12) -          | Permesso di costruire .....   | 9         |
| Art. 13) -          | Denuncia di Inizio Attività .....   | 13        |
| Art. 14) -          | Attività edilizia libera .....  | 14        |
| Art. 15) -          | Attestazione di conformità .....  | 15        |
| Art. 16) -          | Interventi ammissibili con procedure d'urgenza .....  | 16        |
| Art. 17) -          | Deroghe .....   | 16        |
| Art. 18) -          | Piani di attuazione: esame ed approvazione .....  | 16        |
| Art. 19) -          | Convenzione per piani di attuazione .....   | 17        |
| Art. 20) -          | Parere dell'Azienda Sanitaria Locale .....  | 18        |
| <b>CAPITOLO IV</b>  | <b>PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....</b>                          | <b>20</b> |
| Art. 21) -          | Requisiti del Progettista, del Direttore dei Lavori e del Costruttore .....                     | 20        |
| Art. 22) -          | Responsabilità del Titolare, del progettista, del Direttore Lavori e del Costruttore .....      | 20        |
| Art. 23) -          | Apertura del cantiere: punti fissi di linea e di livello – cartello di cantiere .....           | 20        |
| Art. 24) -          | Vigilanza sulle costruzioni e visita di controllo .....   | 21        |
| Art. 25) -          | Rinvenimento di opere di interesse archeologico e tutela delle bellezze naturali .....          | 22        |
| Art. 26) -          | Cautele contro danni e molestie – recinzione e segnalazione dei cantieri .....                  | 22        |
| Art. 27) -          | Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico .....   | 23        |
| <b>CAPITOLO V</b>   | <b>ABITABILITÀ, AGIBILITÀ E CERTIFICAZIONI .....</b>  | <b>25</b> |
| Art. 28) -          | Opere soggette ad attestazione di abitabilità o agibilità .....                                 | 25        |
| Art. 29) -          | Attestazione di abitabilità ed agibilità: documenti .....                                       | 25        |
| Art. 30) -          | Abitabilità ed agibilità giacenti ed immobili oggetto di sanatoria .....                        | 26        |
| Art. 31) -          | Certificato di destinazione urbanistica .....   | 27        |
| Art. 32) -          | Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio .....                          | 27        |
| Art. 33) -          | Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso .....                       | 28        |
| <b>TITOLO II -</b>  | <b>NORME EDILIZIE IGIENICHE E COSTRUTTIVE</b>   |           |
| <b>CAPITOLO I</b>   | <b>NORME DI CARATTERE GENERALE .....</b>  | <b>29</b> |
| Art. 34) -          | Distanza tra edifici .....  | 29        |
| Art. 35) -          | Pareti finestrate e non finestrate .....  | 29        |
| Art. 36) -          | Minima distanza tra edifici .....   | 29        |
| Art. 37) -          | Modalità di misurazione della distanza tra edifici .....  | 30        |
| Art. 38) -          | Distanza dai confini .....  | 30        |
| Art. 39) -          | Modalità di misurazione della distanza dai confini .....  | 31        |
| Art. 40) -          | Costruzioni in aderenza al confine .....  | 31        |
| Art. 41) -          | Distanza dalle strade.....  | 31        |
| Art. 42) -          | Distanza minima dalle strade.....   | 31        |

|                     |  |           |
|---------------------|--|-----------|
| Art. 43) -          |  |           |
| Art. 44) -          |  |           |
| Art. 45) -          | Rispetto dei diritti di terzi .....  | 32        |
| Art. 46) -          | Rischio idraulico .....  | 32        |
| Art. 47) -          | Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale .....   | 32        |
|                     | Tolleranze di costruzione .....  | 32        |
| <b>CAPITOLO II</b>  | <b>Volumi minimi per edifici unifamiliari .....</b>  | <b>33</b> |
| Art. 48) -          |  |           |
| Art. 49) -          | REQUISITI DEI LOCALI .....   | 34        |
| Art. 50) -          | Classificazione dei locali .....   | 34        |
| Art. 51) -          | Caratteristiche dei locali abitabili .....   | 34        |
|                     | Requisiti dei locali .....   | 37        |
|                     | Migliorie igienico – funzionali ai fabbricati esistenti: deroga .....  | 42        |
| <b>CAPITOLO III</b> | <b>SMALTIMENTO DEI LIQUAMI .....</b>   | <b>43</b> |
| Art. 52) -          | Acque pluviali ed acque reflue .....   | 43        |
| Art. 53) -          | Raccolta e smaltimento delle acque pluviali .....  | 43        |
| Art. 54) -          | Separazione da altri tipi di acque reflue .....  | 44        |
| Art. 55) -          | Raccolta e smaltimento delle acque reflue .....  | 44        |
| Art. 56) -          | Fosse biologiche .....   | 45        |
| Art. 57) -          | Fosse settiche tipo IMHOFF .....   | 46        |
| Art. 58) -          | Depuratori ad ossidazione totale .....   | 46        |
| Art. 59) -          | Altri tipi di depuratori .....   | 46        |
| Art. 60) -          | Recapito dei liquami nel suolo mediante sub – irrigazione .....  | 46        |
| Art. 61) -          | Fitodepurazione .....  | 47        |
| Art. 62) -          | Pozzi a tenuta .....   | 47        |
| <b>CAPITOLO IV</b>  | <b>RAPPORTO DELLE COSTRUZIONI CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE .....</b>   | <b>48</b> |
| Art. 63) -          | Decoro delle costruzioni .....   | 48        |
| Art. 64) -          | Allineamenti .....   | 49        |
| Art. 65) -          | Spazi conseguenti ad arretramenti .....  | 49        |
| Art. 66) -          | Prospetti su spazi pubblici .....  | 49        |
| Art. 67) -          | Muri di cinta .....  | 50        |
| Art. 68) -          | Sporgenze e aggetti .....  | 50        |
| Art. 69) -          | Portici e gallerie .....   | 51        |
| Art. 70) -          | Modifica di logge, porticati e balconi .....   | 51        |
| Art. 71) -          | Salubrità dei terreni .....  | 52        |
| Art. 72) -          | Disciplina del colore .....  | 53        |
| Art. 73) -          | Disciplina dell'uso dei materiali di finitura .....  | 53        |
| Art. 74) -          | Disciplina del verde su aree private .....   | 54        |
| Art. 75) -          | Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni .....   | 55        |
| <b>CAPITOLO V</b>   | <b>REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALI DELLE COSTRUZIONI .....</b>   | <b>57</b> |
| Art. 76) -          | Qualità dell'aria in spazi confinati .....   | 57        |
| Art. 77) -          | Ventilazione naturale .....  | 58        |
| Art. 78) -          | Ventilazione meccanica .....   | 58        |
| Art. 79) -          | Illuminazione naturale .....   | 58        |
| Art. 80) -          | Illuminazione artificiale .....  | 59        |
| Art. 81) -          | Controllo del soleggiamento .....  | 60        |
| Art. 82) -          | Comfort termoigrometrico .....   | 60        |
| Art. 83) -          | Comfort acustico .....   | 61        |
| <b>CAPITOLO VI</b>  | <b>NORME E REQUISITI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI ED<br/>AL RISPARMIO ENERGETICO .....</b> | <b>63</b> |
| Art. 84) -          | Norme ambito di applicazione .....   | 63        |
| Art. 85) -          | Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili .....   | 63        |
| Art. 86) -          | Contabilizzazione dei consumi di energia .....   | 64        |
| Art. 87) -          | Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione di calore .....                             | 64        |
| Art. 88) -          | Risparmio energetico nel periodo invernale .....   | 65        |
| Art. 89) -          | Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario .....                          | 66        |
| Art. 90) -          | Dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico .....                                 | 67        |

Art. 91) -

Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche ..... 67

## **TITOLO II - NORME TECNICO ESTETICO ..... 69**

|                   |   |
|-------------------|---|
| <b>CAPITOLO I</b> | <b>NORME GENERALI ..... 69</b>  |
| Art. 92) -        | <b>Estetica degli edifici ed edifici pericolanti e obbligo di manutenzione ..... 69</b> |
| Art. 93) -        | <b>Spazi ineditati ..... 70</b>   |
| Art. 94) -        | <b>Camini e canne fumarie..... 70</b>   |
| Art. 95) -        | <b>Accessi e passi carrabili ..... 71</b>   |
| Art. 96) -        | <b>Locali per il ricovero degli animali ..... 71</b>                                    |
| Art. 97) -        | <b>Chioschi, cabine telefoniche, edicole ..... 71</b>                                   |
| Art. 98) -        | <b>Demolizioni – scavi – materiali di risulta ..... 72</b>                              |
| Art. 99) -        | <b>Sistemazioni esterne ai fabbricati ..... 72</b>                                      |
| Art. 100) -       | <b>Arredi per le aree pertinenziali di edifici residenziali ..... 73</b>                |
| Art. 101) -       | <b>Toponomastica e segnaletica ..... 74</b>   |
| Art. 102) -       | <b>Cassette postali ..... 74</b>  |
| Art. 103) -       | <b>Targhe indicanti arti, mestieri e professioni ..... 75</b>                           |
| Art. 104) -       | <b>Cartelli indicatori ..... 75</b>   |
| Art. 105) -       | <b>Norme per l' installazione delle insegne dei negozi ..... 75</b>                     |
| Art. 106) -       | <b>Sostituzioni di insegne..... 77</b>  |
| Art. 107) -       | <b>Variazioni di insegne ..... 77</b>   |
| Art. 108) -       | <b>Anticipata rimozione delle insegne ..... 77</b>                                      |
| Art. 109) -       | <b>Insegne abusive..... 78</b>  |
| Art. 110) -       | <b>Tende frangisole (tendoni estendibili e cupolotti) ..... 78</b>                      |
| Art. 111) -       | <b>Contenitori espositivi e distributivi ..... 79</b>                                   |

## **CAPITOLO II**      **NORME SUGLI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI NEI CENTRI STORICI ED EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO ..... 80**

|             |   |
|-------------|---|
| Art. 112) - | <b>Finalità dei criteri di tutela specifici ..... 80</b>                                      |
| Art. 113) - | <b>Ambito di applicazioni e articolazione delle prescrizioni ..... 80</b>                     |
| Art. 114) - | <b>Eccezioni e deroghe ..... 80</b>   |
| Art. 115) - | <b>Coperture ..... 81</b>   |
| Art. 116) - | <b>Manti tipici della tradizione locale ..... 81</b>  |
| Art. 117) - | <b>Abbaini ..... 82</b>   |
| Art. 118) - | <b>Lucernari ..... 83</b>   |
| Art. 119) - | <b>Comignoli e torrini esalatori..... 83</b>  |
| Art. 120) - | <b>Canne fumarie ..... 84</b>   |
| Art. 121) - | <b>Aggetti di gronda ..... 84</b>   |
| Art. 122) - | <b>Canali di gronda e pluviali ..... 85</b>   |
| Art. 123) - | <b>Antenne e parabole televisive e della telefonia mobile ..... 86</b>                        |
| Art. 124) - | <b>Pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici ..... 87</b> |
| Art. 125) - | <b>Composizione architettonica delle facciate ..... 88</b>                                    |
| Art. 126) - | <b>Intonaci ..... 88</b>  |
| Art. 127) - | <b>Tinteggiature ..... 89</b>   |
| Art. 128) - | <b>Serramenti esterni ..... 90</b>  |
| Art. 129) - | <b>Porte e portoni ..... 91</b>   |
| Art. 130) - | <b>Serrande e vetrine ..... 92</b>  |
| Art. 131) - | <b>Elementi in ferro ..... 93</b>   |
| Art. 132) - | <b>Impianti tecnologici di facciata ..... 93</b>  |
| Art. 133) - | <b>Cavi elettrici e telefonici ..... 93</b>   |
| Art. 134) - | <b>Condutture di acqua, gas e simili ..... 94</b>   |
| Art. 135) - | <b>Contatori ..... 94</b>   |
| Art. 136) - | <b>Pompe di calore, unità motocondensanti e simili..... 94</b>                                |
| Art. 137) - | <b>Campanelli, citofoni e videocitofoni ..... 95</b>  |

|   |
|---|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> |
|---|

**CAPITOLO I** OGGETTO E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**Art. 1) - Obiettivi generali, contenuti e limiti del Regolamento Edilizio**

---

1. Il Regolamento edilizio comunale, è stato redatto ai sensi dell'articolo 4 del D.P.R. 6 gennaio 2001, n. 380 e s.m.i., è un atto normativo finalizzato a perseguire o obbiettivi di interesse pubblico quali l'ordinato sviluppo edilizio ed urbanistico nell'ambito del territorio comunale.
2. Tutte le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono formulate nel rispetto dei principi fissati da leggi statali e regionali pur nell'autonomia regolamentare sancita con il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000.
3. Oggetto del presente regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.
4. I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.
5. Il presente regolamento contiene:
  - a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale, in particolare: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i (Testo Unico sull' Edilizia) e L.R. n. 65/2014
  - b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.
6. Le disposizioni di cui al punto a) sono modificabili secondo le norme di legge, quelle di cui al punto b) attraverso sola delibera di Consiglio Comunale.
7. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi applicare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.
8. Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti, le disposizioni in materia emanate e da emanare dallo Stato, dalla Regione, dalla Unione Montana dei Comuni del Mugello e dal Comune, le norme attinenti di altri regolamenti Comunali, purché non in contrasto

**Art. 2) - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

---

1. Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio Comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione nell'Albo

Pretorio della delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale ed ha efficacia per tutti gli interventi il cui permesso di costruire viene richiesto successivamente alla deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del presente regolamento. Le segnalazioni certificate e le comunicazioni di inizio attività presentate dopo l'entrata in vigore del presente regolamento devono uniformarsi alle disposizioni del presente regolamento.

2. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto o in parte, il presente Regolamento Edilizio. Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale seguito per la loro approvazione.
3. Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni che regolamentano la materia disciplinata dal presente regolamento nonché il precedente Regolamento Edilizio.
4. Oltre le norme contenute nel presente Regolamento, ogni tipo di attività edilizia dovrà anche osservare le altre norme previste negli altri regolamenti comunali, ad eccezione di quelle che sono contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

### **Art. 3) - Principi di sostenibilità delle trasformazioni urbane**

---

1. In coerenza con i principi stabiliti dalla legge regionale n.65/2014, il presente strumento comunale si fonda, per le parti aventi carattere descrittivo e indicativo, sul concetto di sostenibilità delle trasformazioni permanenti e sulla rinnovabilità delle risorse essenziali del territorio.
2. Il presente Regolamento persegue, altresì, il mantenimento degli indicatori sensibili all'ambiente, ai valori umani, al benessere collettivo, in quanto in grado di apprezzare la qualità ambientale come ragione di insediamento di attività pregiate.
3. Il presente Regolamento recepisce le disposizioni del decreto legislativo 19.08.05 n. 192 novellate dal d.l. 63/2013 convertito nella legge 90/2013 e dal d.l. 145/2013, della L.R.T. 39/2005 e del decreto legislativo 3 aprile n. 152 del 2006. Recepisce e regola, inoltre, le norme incentivanti l'edilizia sostenibile di cui agli artt. 219, 220,221 della L.R.T. n. 65/2014 così come dettagliatamente descritte nell'allegato "D" - Incentivi in edilizia biosostenibile e risparmio energetico.

### **Art. 4) - Qualità degli insediamenti e dell'architettura**

---

1. La qualità degli insediamenti urbani e degli elementi dell'architettura, la tutela del paesaggio, dell'ambiente e delle bellezze naturali, delle testimonianze di valore storico, la sicurezza delle costruzioni e dei loro abitanti, partecipano ad innalzare il livello della qualità della vita. A tal fine, per la realizzazione degli interventi edilizi, il presente regolamento raccomanda, recepisce ed incentiva le norme riguardanti l'edilizia sostenibile.
2. L'architettura è elemento fondamentale della storia e della cultura del nostro paese, essa rappresenta una delle forme di espressione artistica essenziale nella vita quotidiana dei cittadini, costituisce il patrimonio di domani ed è parte integrante dell'ambiente urbano e dell'ambiente rurale.

3. Un'architettura di qualità migliora il rapporto dei cittadini con il loro ambiente e può contribuire efficacemente alla coesione sociale, alla creazione di posti di lavoro, alla promozione del turismo culturale, allo sviluppo economico più in generale.
4. L'architettura e l'urbanistica sono prestazioni intellettuali, culturali, artistiche, professionali. Esse rappresentano, pertanto, un servizio al contempo culturale ed economico
5. Sulla base di questi principi ogni attore, ciascuno per il proprio ruolo e per la propria competenza, è consapevole che dalla sua azione può derivare un innalzamento del **livello** complessivo della qualità urbana.

**CAPITOLO II** COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE E DEL PAESAGGIO**Art. 5) - Composizione della Commissione Edilizia Comunale e Commissione per il Paesaggio**

---

**Commissione Edilizia Comunale**

1. E' istituita la Commissione Edilizia Comunale che rappresenta l'organo ordinario consultivo comunale per l'esame delle richieste previste dal presente regolamento e, più in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio ed è così composta:
  - a) Il Responsabile del Servizio "Urbanistica, edilizia e Progettazione" che la presiede, con diritto di voto o tecnico dello stesso servizio da lui delegato;
  - b) Un esperto in legislazione e procedure urbanistiche;
  - c) Un architetto iscritto al rispettivo albo professionale;
  - d) Un ingegnere civile iscritto al relativo albo professionale
  - e) Un geologo iscritto al relativo albo professionale
  - f) Un geometra iscritto al relativo albo professionale
  - g) Un rappresentante del Comando provinciale dei vigili del fuoco, membro di diritto ai sensi della legge 13.05.1961 n. 469 art. 12
2. La nomina dei commissari di cui al comma precedente sarà definita successivamente alla scadenza dei termini di validità della commissione edilizia comunale operante alla data di entrata in vigore del presente regolamento edilizio.
3. Il presidente della commissione ed il rappresentante del Comando dei Vigili del Fuoco sono membri di diritto, tutti gli altri sono nominati dalla Giunta Comunale. In caso di rinuncia o dimissione di un membro nominato, esso dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina del rinunciataro o dimissionario, entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.
4. Saranno considerati dimissionari i membri nominati che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive. I membri eletti, compresi gli esperti in materia paesaggistica, restano in carica 3 anni e saranno rieleggibili una sola volta.
5. Non possono far parte, contemporaneamente, della commissione edilizia comunale e del paesaggio i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato. I membri nominati possono anche non risiedere nel Comune, ma non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.
6. Ad ogni commissario sarà corrisposto un gettone di presenza la cui entità è fissata, all'inizio di ogni anno, dall'Amministrazione Comunale.

**Commissione per il Paesaggio**

7. Per gli interventi la cui esecuzione è subordinata ad autorizzazione paesaggistica secondo la vigente normativa statale e regionale è istituita la Commissione per il Paesaggio, composta da tre membri nominati con delibera della Giunta Municipale e scelti fra i soggetti appartenenti alle categorie di cui ai punti a), b) e c) del comma 5 dell'art. 89 della LRT 1/2005 con le modalità di cui al 7° comma dello stesso articolo di legge.

8. Ad ogni commissario sarà corrisposto un gettone di presenza la cui entità è fissata, all'inizio di ogni anno, dall'Amministrazione Comunale.

## **Art. 6) - Attribuzione e compiti della Commissione Edilizia Comunale e Commissione per il Paesaggio**

---

1. La Commissione Edilizia Comunale la Commissione per il Paesaggio, ciascuna secondo le proprie competenze, sono chiamate ad esprimere separati pareri consultivi obbligatori non vincolanti relativi a:
  - a) Valutazione del parere istruttorio redatto dal responsabile del procedimento o tecnico istruttore
  - b) valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata
  - c) decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali
  - d) valore architettonico e sul rispetto dei valori funzionali e formali dell'abitato
  - e) sostenibilità dell'insediamento urbanistico o edilizio proposto
2. relativamente
  - a) alle domande di permesso di costruire;
  - b) ai piani particolareggiati, piani di recupero, piani di lottizzazione a scopo edificatorio e in generale su tutti i piani attuativi del P.R.G. previsti nel Regolamento Urbanistico;
  - c) a tutti gli interventi modificativi dell'aspetto esteriore degli edifici;
  - d) alle opere pubbliche di interesse del comune, escluso le manutenzioni;
  - e) ai manufatti e arredi urbani da installare su suolo pubblico;
  - f) agli interventi subordinati a deroga;
  - g) alle domande di autorizzazione per esercizio dell'attività estrattiva;
  - h) in tutti i casi in cui sia previsto da altri articoli del presente regolamento o delle norme del P.R.G.
3. Potranno essere inoltre sottoposti a parere obbligatorio della Commissione Edilizia Comunale e/o Commissione per il Paesaggio altri tipi di interventi per i quali, su proposta del Responsabile del procedimento o del Responsabile del servizio, sia ritenuto che ricorrano elementi ambientali, architettonici e paesaggistici necessari per una valutazione di tipo estetico – architettonico - funzionale con forte valenza soggettiva e discrezionale.
4. Per opere di rilevante entità e/o complessa progettazione la Commissione edilizia comunale e del paesaggio può, inoltre, rilasciare un parere preventivo sull'ammissibilità di un intervento su richiesta di singoli, anteriormente alla presentazione della relativa richiesta per il rilascio del permesso di costruire o del deposito della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Tale parere, sempre a carattere consultivo, può essere richiesto in ordine alla peculiarità architettonica, al valore estetico funzionale e per particolari problematiche da esaminare prima di effettuare scelte progettuali. La richiesta, corredata dagli elaborati progettuali redatti in forma esecutiva secondo le disposizioni definite nell'allegato "A" al presente regolamento edilizio, sarà specifica della natura del parere richiesto.
5. I pareri delle Commissioni relativi ai progetti di opere soggette a permesso di costruire dovrà essere obiettivo relativamente alla rispondenza del progetto alle disposizioni regolamentari, mentre sarà soggettivo per quanto riguarda il valore artistico, il decoro e l'ambientazione, potendo disporre rinvii o prescrivere modifiche per quei progetti che rivelano assoluta deficienza di studio, sia nel loro complesso che nelle loro parti.
6. Saranno rispettati negli autori la libertà della composizione architettonica, ma dovrà curare che gli edifici risultino esteticamente intonati alla località in cui dovranno sorgere

con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica ed artistica od alla vicinanza di edifici a carattere monumentale.

7. Qualora ne venga fatta esplicita richiesta dal Responsabile del Servizio o dal Responsabile del Procedimento, le Commissioni potranno esprimere parere anche su opere aventi carattere di provvisorietà e temporaneità, quali l'installazione o trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende, cartelli pubblicitari o indicatori situati in luoghi pubblici o prospicienti luoghi pubblici, nonché recinzioni di tipo precario.
8. Qualora le opere progettate interessino edifici importanti dal punto di vista artistico, storico o ambientale le Commissioni potranno proporre di esaminare l'intervento congiuntamente alla presenza di un esperto in materia.
9. Il parere delle Commissioni è consultivo e non costituisce nessun diritto a favore dei richiedenti al rilascio del provvedimento abilitativo che è riservato esclusivamente al Responsabile del Servizio quale autorità competente al rilascio del relativo permesso.
10. Qualora il Responsabile del Servizio non intenda attenersi, in tutto o in parte, al parere espresso dalle Commissioni, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato con l'indicazione delle ragioni che hanno indotto l'autorità comunale ad agire difformemente.

#### **Art. 7) - Convocazione e funzionamento della Commissione Edilizia Comunale e Commissione per il Paesaggio**

---

1. La Commissione Edilizia Comunale e la Commissione per il Paesaggio sono convocate dal Responsabile del Servizio con invito scritto, inviato a mezzo servizio postale almeno cinque giorni prima dell'adunanza e si riuniscono, ordinariamente, una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Responsabile del Servizio ne ravvisi la necessità.
2. Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il Responsabile del Servizio o, in caso di sua assenza, il tecnico istruttore dello stesso servizio da lui delegato. Le decisioni sono prese a maggioranza di voti. [ed, a parità di voti, prevale il voto del presidente].
3. Per il parere da esprimersi per i beni sottoposti a tutela del D. leg.vo 22 gennaio 2004 n. 42 art. 136 e 142, per la validità delle sedute, è necessaria la presenza di almeno due membri eletti. Tale parere deve risultare in modo distinto e separato dagli altri pareri.
4. Il richiedente potrà chiedere di farsi udire personalmente o tramite il suo progettista e/o altro soggetto individuato e delegato.
5. Le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte dal tecnico istruttore o responsabile del procedimento del "Servizio Urbanistica, Edilizia e Progettazione" designato dal Responsabile del servizio stesso.
6. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione del parere espresso e, nel caso in cui il parere non sia unanime, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
7. I processi verbali vengono firmati dal Responsabile del Servizio, e dai Commissari presenti alla seduta.
8. Il parere della Commissione Edilizia Comunale è riportato sugli elaborati di progetto relativi alla pratica esaminata apponendo su ogni elaborato progettuale la dicitura

"ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE IN DATA:  
\_\_\_\_\_".

9. Il parere della Commissione per il Paesaggio è riportato sugli elaborati di progetto relativi alla pratica esaminata apponendo su ogni elaborato progettuale la dicitura "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO IN DATA:  
\_\_\_\_\_".

## **Art. 8) - Conferenza dei Servizi**

---

1. Per l' esame delle istanze legate alle materie disciplinate del presente regolamento, possono essere convocate conferenze di servizi interni alla struttura comunale per la valutazione comparata di tutti i problemi inerenti le trasformazioni territoriali ed ambientali connesse all'attività edilizia.
2. Le conferenze dei servizi per l'esame di progetti di tipo edilizio – urbanistico sono convocate dal Responsabile del Servizio “Urbanistica, Edilizia e Progettazione”, fissando i tempi per lo svolgimento in ordine al rispetto dei procedimenti ed all' entità dei progetti da esaminare.
3. Alla conferenza partecipano i responsabili dei servizi interessati che, in luogo della partecipazione diretta, possono presentare parere scritto. La conferenza si concluderà con la redazione di un verbale controfirmato da tutti i partecipanti. Gli eventuali pareri scritti, resi in luogo della partecipazione diretta, saranno espressamente richiamati nel verbale e saranno allo stesso allegati.
4. La conferenza dei servizi è obbligatoria per la valutazione dei progetti delle opere pubbliche. E' convocata dal responsabile del procedimento designato per la realizzazione dell'opera stessa e vi partecipano i responsabili dei servizi del Comune interessati.

## **CAPITOLO III** DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E ATTI ABILITATIVI

### **Art. 9) - Generalità**

---

1. Le trasformazioni del territorio aventi rilevanza urbanistica ed edilizia e loro relative procedure autorizzative sono definite dalla L.R.T. n. 65/2014, che secondo la natura e l'entità sono sottoposte a:
  - a) Permesso di costruire;
  - b) Segnalazione certificata di inizio attività
  - c) Attività edilizia libera (Comunicazione inizio lavori asseverata)
  - d) Permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria.
2. Per effettuare gli interventi soggetti a permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività, deve essere presentata la documentazione prevista nell' allegato "A" al presente regolamento: "Schede riassuntive della documentazione necessaria per la presentazione di progetti suddivise per tipo d'intervento". Per i disposti di cui all' art 141 commi 13 e 14 della LRT 65/2014, i progetti relativi ad interventi in copertura devono obbligatoriamente contenere anche gli elaborati illustrativi delle misure preventive e protettive ai sensi delle norme vigenti in materia di sicurezza. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.
3. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di permesso di costruire deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

### **Art. 10) - Presentazione delle istanze e delle segnalazioni**

---

1. Le istanze e le segnalazioni dovranno essere presentate sugli appositi moduli predisposti dal Comune e, al fine di essere dichiarate procedibili, dovranno essere corredate da:
  - a) atto comprovante la proprietà o il titolo legittimante la richiesta (nel caso di strumenti attuativi, gli estremi della convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale) contenente gli estremi identificativi delle proprietà compresi i riferimenti catastali;
  - b) codice fiscale o partita I.V.A.;
  - c) dati anagrafici se il richiedente è persona fisica o dati inerenti la sede sociale e legale in caso di società;
  - d) indicazione del recapito del richiedente (se diverso da quello indicato al punto precedente);
  - e) copia della quietanza od estremi di pagamento dei diritti tecnici e di segreteria, se dovuti sulla base delle vigenti normative e delle conseguenti deliberazioni comunali;
  - f) documentazione ed elaborati progettuali da allegare alle richieste o alle denunce;
  - g) ogni altra documentazione che il progettista ritenga necessaria;
  - h) dall' attestazione dell'esito favorevole inerente la procedura di valutazione di impatto ambientale, qualora l'opera sia sottoposta a tale valutazione;
  - i) ogni altro documento, elaborato, progetto o certificazione previsti da specifiche normative di settore;
2. Il richiedente dovrà assolvere l'imposta di bollo nei modi di legge.
3. Le domande e le denunce devono essere firmate dall' avente titolo e dal progettista. Nell'ipotesi che vi siano più progettisti ognuno dovrà sottoscrivere il progetto per la parte di propria competenza.

4. I competenti uffici del Comune verificano le istanze e, nel caso che le stesse risultino carenti della documentazione prevista dal presente articolo, saranno dichiarate irricevibili mediante provvedimento a firma del Responsabile del Servizio. Tale provvedimento, nel quale verrà opportunamente indicata la documentazione mancante, sarà comunicato all'interessato con notifica a mezzo postale entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza.
5. Se l'interessato non ottempera a quanto sopra entro 90 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, l'istanza si intende respinta e, senza ulteriore istruttoria, sarà archiviata dall'ufficio competente.

### **Art. 11) - Esame delle istanze**

---

1. Per le istanze divenute ricevibili e cioè complete della documentazione di cui al precedente articolo 10, sarà provveduto a comunicare al richiedente o suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento e del tecnico che redigerà l'istruttoria, nonché la data di inizio dello stesso.
2. Il responsabile del procedimento verifica la completezza formale della domanda e provvede a segnalare, le integrazioni necessarie ai fini istruttoria o dell'accertamento di conformità.
3. La richiesta di integrazioni, a firma del Responsabile del Procedimento, sarà comunicata all'interessato con notifica a mezzo postale, entro i termini previsti dalla vigente normativa.
4. Se l'interessato non ottempera quanto sopra entro 60 giorni dalla data di ricevimento della richiesta, l'istanza si intende respinta e sarà archiviata dall'ufficio competente.
5. L'esame delle istanze risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere del Comune e degli altri Enti Pubblici nonché delle aziende, società o enti istituzionalmente preposti alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Sono altresì ammesse deroghe nel caso di progetti che beneficiano di contributi pubblici;
6. Acquisiti tutti gli atti di assenso di natura comunale e di altre Amministrazioni preposte alla tutela di particolari vincoli ed, in ogni caso, acquisiti tutti i nulla osta necessari dalle società erogatrici dei servizi, il Responsabile del Procedimento dà notizia all'interessato in merito alla completezza della richiesta e richiede, nel caso in cui non sia già stato provveduto, di proporre tutti i documenti richiesti nella comunicazione di avvio del procedimento, assegnando un ulteriore termine perentorio di 30 giorni. Qualora questi non vi provveda la richiesta sarà archiviata definitivamente.

### **Art. 12) - Permesso di costruire**

---

#### **Trasformazioni urbanistiche ed edilizie.**

1. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio, gli interventi di cui all'art. 135 della L.R.T. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono da considerarsi interventi soggetti a permesso a costruire, oltre quanto indicato dalla legge regionale:

- a) la realizzazione di impianti per lo smaltimento dei liquami non recapitanti in pubblica fognatura assimilabili ad opere di urbanizzazione;
  - b) la realizzazione di vasche ad uso irriguo in quanto impianto che comporta la trasformazione permanente del suolo in edificato;
  - c) installazione di torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, pale eoliche od altre installazioni relative alla produzione di energia;
  - d) Piscine pertinenziali di tipo interrato, anche per attività produttive.
2. Per le opere pubbliche del comune, l'atto con il quale il progetto esecutivo è approvato e l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla decreto legislativo 12 aprile 2006 n. 163 (codice dei contratti pubblici) e successive modificazioni, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

#### **Procedure per l'istruttoria.**

3. Alle istanze formalmente complete si applicano le procedure di cui ai commi 1, e seguenti dell' articolo 142 della L.R.T. 65/2014. Nei termini previsti da tali procedure, il responsabile del procedimento acquisisce, ove necessari:
- a) i pareri di uffici o commissioni interni al Comune;
  - b) il parere delle aziende, dei consorzi o delle società che gestiscono servizi pubblici locali;
  - c) il parere eventuale delle commissione comunale e del paesaggio;
4. Per l'acquisizione degli stessi può indire una Conferenza dei Servizi Interna secondo le procedure di legge.
5. Il Responsabile del procedimento, inoltre:
- a) acquisisce il documento istruttorio predisposto dal tecnico istruttore designato;
  - b) redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie;
  - c) trasmette al Responsabile del servizio la proposta del provvedimento da emanare.

#### **Contributi ed adempimenti.**

6. Contestualmente alla comunicazione di rilascio del permesso di costruire, il Responsabile del servizio comunica all'interessato, con notifica a mezzo postale, i termini entro i quali dovranno avere inizio e fine i lavori, a pena di decadenza del permesso stesso, nonché l'importo dei contributi dovuti.
7. Il ritiro del permesso di costruire dovrà avvenire entro i termini di validità dello stesso e comunque prima dell'inizio dei lavori, previo pagamento del relativo contributo. A dimostrazione dell'avvenuto pagamento dovrà essere presentata copia della relativa ricevuta o quietanza nonché, nel caso di rateizzazione, della polizza fidejussoria prestata a garanzia delle somme rimanenti.
8. In alternativa al pagamento immediato degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, gli importi dovuti potranno essere corrisposti secondo le scadenze, modalità e procedure sancite dalle deliberazioni comunali vigenti.
9. L' inizio effettivo dei lavori potrà avvenire solamente previo ritiro del permesso di costruire.

#### **Caratteristiche.**

10. Il permesso di costruire deve contenere:

- a) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
  - b) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso con riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante dello stesso;
  - c) l'entità dei contributi da corrispondere ai sensi dell' articolo 119 della L.R.T. 1/2005;
  - d) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
  - e) gli estremi degli eventuali atti amministrativi che hanno abilitato il titolare a richiedere il permesso;
  - f) gli estremi dei pareri, nulla-osta o autorizzazioni acquisiti dal responsabile del procedimento;
  - g) i termini entro i quali debbono essere iniziati e ultimati i lavori;
  - h) le eventuali condizioni e/o prescrizioni cui è subordinata la realizzazione delle opere.
11. Il permesso di costruire è trasferibile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della L.R.T. 65/2014 e l'applicazione delle sanzioni previste dal titolo VII della legge medesima.
12. Gli effetti giuridici del permesso di costruire decorrono dal momento del rilascio del medesimo.
13. Nei casi di permesso di costruire rilasciato ai sensi del DPR 447/1998 e ss.mm.ii., gli effetti giuridici dello stesso decorrono dalla data di rilascio dell' atto finale da parte del SUAP.

#### **Pubblicità e visione.**

14. Dell' avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. Chiunque può prendere visione, presso i competenti uffici comunali, del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio del medesimo.

#### **Inizio ed ultimazione dei lavori**

15. I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso e terminare entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.
16. Il Responsabile del Servizio può concedere un termine superiore a tre anni per l'ultimazione dei lavori esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
17. Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del decreto legislativo 81/2008, l'efficacia della permesso di costruire è sospesa in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 90, 93, 99 e 101 dello stesso decreto legislativo. Il permesso di costruire riacquista efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze. La notifica preliminare, dà inoltre atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento quando previsto, certificato dal professionista abilitato, e del rispetto della L.R.T. 64/2003 (Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri edili).
18. Se i lavori non sono terminati nei tempi indicati nel permesso di costruire, gli stessi dovranno essere sospesi. Il titolare del permesso di costruire ed il direttore lavori dovranno inoltrare dichiarazione inerente la consistenza delle opere eseguite e di quelle da ultimare.

#### **Presupposti per l'inizio dei lavori**

19. L'inizio dei lavori deve essere obbligatoriamente comunicato al Comune ed affinché si verifichi l'effettivo inizio dei lavori è necessario che risultino effettuate almeno le seguenti operazioni:

- a) allestimento del cantiere, completo degli eventuali allacciamenti elettrici, di eventuali recinzioni e dell'installazione dei mezzi d'opera e di apposizione del prescritto cartello;
- b) inizio delle opere di fondazione degli edifici, ove previste;
- c) inizio dei movimenti di terra per le opere di urbanizzazione primaria, ove previste.

### **Decadenza e proroga.**

- 20. Ove il titolare del permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso, questo decade e, per l'esecuzione delle medesime opere, deve essere richiesto nuovo titolo. Sono fatti salvi i casi di proroga disciplinati dall' art. 133 comma 3 della L.R.T. 65/2014 e successive modificazioni e integrazioni.
- 21. Alla nuova richiesta di permesso di costruire si applicheranno le norme, in materia urbanistico - edilizia, vigenti al momento del suo rilascio.
- 22. Il termine di ultimazione dei lavori indicato nel permesso di costruire può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso stesso. In particolare se trattasi di:
  - a) sequestro penale del cantiere e la successiva necessità di negoziare ex novo le condizioni dell'appalto;
  - b) provvedimento di sospensione dei lavori;
  - c) la dichiarazione di fallimento dell'originario titolare del permesso in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
  - d) impedimenti derivanti da eccezionali eventi naturali;
  - e) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile già al momento della richiesta del permesso di costruire.
- 23. Ricorrendo uno dei casi di cui al precedente punto, il titolare del permesso di costruire può avanzare, entro i termini di validità dello stesso, apposita istanza di proroga, cui dovranno essere allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso di costruire alla normativa urbanistico - edilizia vigente al momento della proroga medesima.
- 24. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il permesso di costruire decade e le relative opere non potranno essere ultimate se non dopo che sia stato richiesto e rilasciato nuovo titolo. La realizzazione della parte di intervento non ultimata, sarà soggetta a rilascio di nuovo permesso di costruire, salvo che la stessa non rientri tra le opere realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività o comunicazione asseverata. In ogni caso si dovrà procedere, ove necessario, al ricalcolo del contributo di cui all'articolo 183 della L.R.T. 65/2014.
- 25. La nuova istanza sarà esaminata in conformità alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo titolo.
- 26. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

### **Varianti del permesso di costruire.**

- 27. Alle varianti ai permessi di costruire si applicano le stesse disposizioni previste per il rilascio dei permessi. Per le varianti in corso d' opera che non comportino la sospensione dei lavori, sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata, fatta salva l'acquisizione di eventuali pareri o nulla osta, qualora ricorrano tutte le seguenti condizioni:
  - a) che siano conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigenti, non in contrasto con quelli adottati e con le prescrizioni dell'atto abilitativo;
  - b) non comportino modifiche della sagoma;
  - c) non riguardino immobili soggetti alla disciplina di cui al decreto legislativo 42/2004;

- d) non riguardino modifiche all'impianto strutturale od agli elementi costitutivi del fabbricato;
  - e) non riguardino la trasformazione dell'aspetto esteriore dell'edificio derivante dalla sostanziale modifica delle aperture esterne e delle finiture esterne;
  - f) non siano soggette all'applicazione della normativa antisismica;
  - g) non incidano sui parametri urbanistici e sulle dotazioni degli standard.
28. Agli effetti del presente capoverso non costituisce modifica ai parametri urbanistici:
- a) la variazione delle sistemazioni esterne del lotto di pertinenza dell'edificio;
  - b) la modifica di eventuali sistemi di smaltimento delle acque reflue
  - c) la realizzazione o la variazione degli arredi;
  - d) la traslazione e la ruotazione dell'area di sedime dell'edificio sugli assi verticali e/o orizzontali, purché contenute nel limite complessivo del 10%, ed a condizione che siano comunque rispettate le disposizioni relative alle distanze dai confini e dai fabbricati, fatte salve le disposizioni relative al rispetto di allineamenti e/o fili fissi derivanti da disposizioni contenute negli strumenti urbanistici o nel titolo abilitativo.
29. In tali ipotesi dovrà essere depositato presso il Comune, entro il termine di validità dell'atto abilitativo, il progetto con la documentazione prevista dall'allegato "A" al presente regolamento. Il pagamento dell'eventuale conguaglio del contributo di cui all'articolo 183 della L.R.T. 65/2014, determinato con riferimento alla data del titolo abilitativo, è effettuato contestualmente agli adempimenti di cui all'articolo 149 comma 1 (ultimazione dei lavori) della stessa legge e comunque prima della scadenza del termine di validità del titolo abilitativo.

## **Art. 13) - Segnalazione certificata di inizio attività**

---

### **Opere soggette**

1. Sono opere ed interventi sottoposti a segnalazione certificata di inizio attività quelli ricompresi nella casistica di cui all'articolo 135 della L.R.T. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni. -
2. Sono inoltre soggetti a denuncia di inizio dell'attività, ai sensi degli articoli 135 comma 1 e 134 comma 2, della L.R.T. 65/2014, i seguenti interventi:
  - a) la realizzazione di impianti per lo smaltimento dei liquami non recapitanti in pubblica fognatura, non assimilabili ad opere di urbanizzazione;
  - b) la realizzazione di manufatti precari per le esclusive esigenze di cantiere e di cui all'articolo 16 del presente regolamento;
  - c) le addizioni funzionali di cui all'articolo 134, comma 1, lettere g) ed h), della L.R.T. 65/2014.
4. Gli interventi contemplati all'art. 16 della legge R.T. 39/2005 soggetti a SCIA, sono ammessi se non contrastanti con le norme del presente regolamento e fatte salve le autorizzazioni ed i pareri in ordine ad aree tutelate a qualsiasi titolo ed immobili di particolare pregio sottoposti a tutela di salvaguardia dagli strumenti di pianificazione territoriale e governo del territorio

**Procedure.**

5. Alle segnalazioni certificate di inizio attività si applica la disciplina di cui all' articolo 145 della L.R.T. 65/2014 e successive modificazioni ed integrazioni. L' acquisizione di ogni parere, nulla osta o atto di assenso di Enti diversi dal Comune, sono a carico del richiedente e dovranno essere allegati al momento della presentazione.

**Varianti alla segnalazione certificata di inizio attività**

6. Nel caso di varianti di segnalazioni certificate di inizio attività, l' interessato deve presentare una nuova segnalazione, descrivendo le variazioni da apportare all'intervento originario. Per le varianti in corso d' opera che non comportino la sospensione dei lavori, si applicano le disposizioni e le procedure contenute nell' articolo 143 della L.R.T 65/2014.

**Inizio ed ultimazione dei lavori.**

7. L' inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della S.C.I.A.
8. Contestualmente all'inizio dei medesimi, la comunicazione deve contenere l'indicazione e la firma del Direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice unitamente ai codici identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL e CASSA EDILE. Qualunque successiva variazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice deve essere comunicata entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto subentro.
9. Sempre contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, il committente inoltra al Comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'articolo 86, comma 10 del Decreto Legislativo n. 276/2003. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori ed è quindi sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
10. Qualora, successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altre imprese, il committente deve produrre il DURC del soggetto subentrante entro 15 (quindici) giorni dall'avvenuto subentro. La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa alla prosecuzione dei lavori ed è quindi sospesa l'efficacia del titolo abilitativo.
11. Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera dovrà essere abitabile o agibile, non potrà essere superiore a tre anni dalla data di presentazione. Qualora gli stessi non vengano ultimati nei termini suddetti, l' interessato dovrà presentare una nuova S.C.I.A. concernente la parte non ultimata.

**Art. 14) - Attività edilizia libera non soggetti a titolo abilitativo**

---

1. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativi ma sempre soggetti a comunicazione obbligatoria dell' inizio dei lavori, ferme restando le autorizzazioni paesaggistiche richieste ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e il conseguimento di nulla osta o atti di assenso comunque denominati prescritti dalle discipline di settore, gli interventi di cui all'articolo 136 della L.R.T. 65/2014, quelli di cui all'articolo 6 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e quelli a tali normative assimilati da successive e specifiche disposizioni legislative e sempreché il titolo sia previsto dal Regolamento Urbanistico per aree ed ambiti specifici.
2. Oltre a quanto definito dall' art. 136 della legge R.T., rientrano nell' attività libera i seguenti interventi:

- a) Le opere eseguite o fatte eseguire d'ufficio in attuazione di ordinanze -
  - b) Gli interventi relativi all' installazioni di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili contemplati dalla legge R.T. 39/2005 art. 17, se non contrastanti con le norme del presente regolamento e fatte salve le autorizzazioni ed i pareri in ordine ad aree tutelate a qualsiasi titolo ed immobili di particolare pregio o sottoposti a tutela di salvaguardia dagli strumenti di pianificazione territoriale e governo del territorio
3. L'esecutore dovrà dichiarare il tipo e l'entità di questi interventi, comunicando per scritto, almeno 7 giorni prima al Comune, l'inizio delle opere. La comunicazione dovrà almeno contenere:
    - a) la descrizione dei lavori da eseguire, ivi compresa l'ubicazione;
    - b) la data prevista di per l'inizio dei lavori;
    - c) la precisazione che i lavori appartengono ad una delle tipologie sopra elencate;
  4. Le opere soggette a comunicazione devono essere realizzate con materiali e forme tali da inserirsi nel contesto del paesaggio urbano o extraurbano in modo da rispettarne le caratteristiche e da garantire il pubblico decoro;
  5. Dovrà inoltre essere richiesto all'Amministrazione Comunale, se del caso, il permesso eventuale per l'occupazione di suolo pubblico.
  6. Per quanto riguarda le comunicazioni di cui all'art. 26 della Legge 47/85, esse sono superate in quanto le opere interne alle costruzioni sono comprese fra quelle soggette a comunicazione ai sensi dell' art. 136 della L.R.T n.65/2014.
  7. La mancata comunicazione dell' inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria nei casi e con gli importi previsti dalla L.R.T. 65/2014 art. 135 comma 6

## **Art. 15) - Attestazione di conformità**

---

Il Permesso di costruire o l' attestazione di conformità in sanatoria per le opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abilitativo possono essere rilasciati dal Comune ai sensi e con le procedure previste dalla normativa vigente in materia (dpr 380/01 e LR 65/2014), nel rispetto delle prescrizioni inerenti la sicurezza statica e antisismica e, producono gli effetti previsti dalla medesima disciplina soltanto se l' intervento realizzato è conforme agli strumenti urbanistici comunali e sovraordinati sia al momento della realizzazione dell' opera, che al momento della presentazione della domanda.

Per effetto dell' art. 40 comma1 della legge 47/1985, agli interventi in parziale difformità dal titolo abilitante si applicano le sanzioni vigenti al momento in cui l' abuso è stato commesso. Per le opere eseguite in assenza di titolo o parziale difformità da esso, con sanabili tramite accertamento di conformità realizzate successivamente all'entrata in vigore della legge 47/85, si applicano le sanzioni e le procedure previste dal dpr 380/01 e dalla LRT 65/2014

### **Permesso di costruire in sanatoria**

1. Per la presentazione e l'esame del permesso di costruire in sanatoria, si applicano le disposizioni previste per il permesso in via ordinaria ed il rilascio è subordinato al pagamento della relativa oblazione.

### **Attestazione di conformità in sanatoria**

2. La richiesta per il rilascio dell'attestazione di conformità in sanatoria deve essere corredata della documentazione prevista per i casi di segnalazione certificata di inizio attività.

Nel caso di incompletezza di tale documentazione si applicano le disposizioni contenute nel presente Regolamento.

3. I competenti uffici del Comune verificano le istanze e, nel caso che le stesse risultino carenti della documentazione necessaria, dovranno essere integrate con i documenti mancanti entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta. Se l'interessato non ottempera a quanto richiesto entro il termine predetto, l'istanza si intende respinta e, senza ulteriore istruttoria, sarà archiviata dall'ufficio competente.
4. Il rilascio dell' attestazione di conformità dovrà avvenire nei successivi 60 giorni dal completamento formale dell' istanza ed è subordinato al pagamento dell'oblazione o della sanzione amministrativa.

#### **Rilascio permesso di costruire ed attestazione di conformità in sanatoria.**

5. Il Comune provvederà a comunicare al richiedente, mediante notifica e/o a mezzo servizio postale con raccomandata A.R., l'importo dell'oblazione o della sanzione amministrativa determinata ai sensi di legge, indicando di provvedere al pagamento di quanto richiesto entro 30 giorni dalla data di notifica e/o di ricevimento della comunicazione postale.
6. Qualora il pagamento avvenga entro tale termine si provvederà al rilascio dell'attestazione di conformità o del permesso di costruire in sanatoria dandone comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo servizio postale con raccomandata A.R.
7. Nel caso di mancato pagamento, entro i termini stabiliti nel presente articolo, verranno applicate le sanzioni per opere abusive previste nelle singole fattispecie del titolo VII della L.R.T. 65/2014.
8. Nel caso di rilascio di permesso di costruire in sanatoria o di attestazione di conformità, il pagamento dell'oblazione o della sanzione amministrativa, determinata ai sensi del titolo VII della L.R.T. 65/2014, potrà avvenire in forma rateizzata secondo le modalità e le procedure sancite dalla normativa vigente o dalle specifiche regolamentazioni comunali.

#### **Opere non soggette a sanatoria**

1. Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:
  - ai sensi dell' art.48 della L.47/85, le modifiche interne agli edifici definite dall' art. 26 della L. 47/85, eseguite in data anteriore all' entrata in vigore della medesima legge;
  - le lievi modifiche contenute entro i limiti previsti dall' art.198 della LRT 65/2014
  - le opere di manutenzione straordinaria assimilate ad attività edilizia libera ed eseguite successivamente alla data di liberalizzazione di tali attività, ferme restando le sanzioni per l' omesso deposito e i contributi eventualmente dovuti ai sensi di legge.

### **Art. 16) - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza**

---

1. Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate, senza preventiva domanda, le opere da eseguirsi in casi di urgenze dovute a pericolo di crollo o altro danno.
2. Entro le 24 ore dall'inizio dei lavori deve comunque essere data comunicazione al Comune, mediante lettera raccomandata contenente le motivazioni dell'intervento, l'esatta individuazione dell'immobile e il nominativo del Direttore dei Lavori.

3. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Comune entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

### **Art. 17) - Derghe**

---

1. La facoltà di deroga è esercitata dal Responsabile del Servizio e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell' art. 14 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e della legge R.T. 65/2014 articoli 138 comma 4 e 140.
2. La deroga è accordata dal Responsabile del Servizio, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 18) - Piani di attuazione: esame ed approvazione**

---

1. I piani di attuazione di cui al CAPO II della Legge Regionale n. 65/2014, vengono approvati secondo le disposizioni definite dalla legge stessa integrate dalle disposizioni del presente articolo.
2. I Piani Attuativi dovranno contenere tutta la documentazione richiesta nello specifico allegato al presente Regolamento. Tutta la documentazione del Piano Attuativo dovrà essere fornita su adeguato supporto digitale (CD, DVD, ecc.) in formato PDF
3. In sede di rilascio dei singoli successivi permessi di costruire l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte del piano approvato purché non riguardino la destinazione d'uso, la tipologia e gli standards urbanistici degli edifici, e non modifichino il rapporto tra aree edificabili e aree ad uso pubblico.
4. Ricevuta una richiesta di realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo, il responsabile del procedimento nomina il tecnico istruttore che predisporrà il documento istruttorio al fine di verificare:
  - a) la completezza degli elaborati rispetto a quelli richiesti dal Regolamento Edilizio;
  - b) la presenza di vincoli sull'area;
  - c) la conformità del progetto di Piano Attuativo alle norme del presente Regolamento e delle norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
  - d) la conformità della bozza di convenzione;
  - e) la conformità e la coerenza con le opere e reti pubbliche esistenti e previste;
5. Ultimata questa prima fase istruttoria, richiesti ed ottenuti gli eventuali elementi integrativi e/o modifiche a seguito del parere della Commissione Edilizia Comunale, il responsabile del procedimento richiede i pareri dei soggetti gestori dei pubblici servizi ed inoltra copia del piano all' A.S.L. qualora si tratti di interventi di cui all' art. 141 comma 5 lettera b) e comma 6 della legge R.T. 65/2014
6. Per i Piani per i quali debba essere attivata la Procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi del D.lgs.152/2006, il Responsabile del Procedimento redige e pubblica lo Studio Preliminare Ambientale secondo le disposizioni vigenti mettendo contemporaneamente a disposizione degli interessati gli elaborati del Piano Attuativo.
7. Ricevuti i suddetti pareri, oltre a quelli di tutti gli organi esterni al Comune preposti alla tutela dei vari vincoli (idrogeologico, idraulico, viabilità ecc.) nonché la valutazione degli effetti ambientali da parte della Commissione Edilizia Comunale e del Paesaggio, la pratica viene trasmessa al Consiglio Comunale per l'esame e l'adozione con la procedura prevista dalla Legge Regionale n. 65/2014.

8. Intervenuta la definitiva approvazione degli organi competenti, il Responsabile del servizio stipula la convenzione con i richiedenti e dal momento che questa sia legalmente trascritta si intende efficace l'autorizzazione a lottizzare o, comunque a predisporre i progetti esecutivi delle opere previste nel piano urbanistico .

## Art. 19) - Convenzione per piani di attuazione

---

1. L'efficacia di un piano urbanistico di attuazione o di un piano di recupero è subordinata alla stipulazione fra il Comune ed i proprietari interessati, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente con la quale sia previsto:
  - a) la cessione gratuita al momento della stipula della convenzione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria in favore del Comune con il mantenimento da parte dei proponenti dell'uso del suolo al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
  - b) l'impegno da parte dei richiedenti per la manutenzione straordinaria ed ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria fino al momento della loro ultimazione e presa in consegna da parte del Comune;
  - c) la cessione gratuita al momento della stipula della convenzione delle aree per urbanizzazione primaria e/o secondaria ricomprese dallo strumento urbanistico generale nella perimetrazione della zona interessata ma esterna alla superficie territoriale edificabile;
  - d) l'impossibilità di richiedere i permessi a costruire relativi ai fabbricati previsti nella lottizzazione prima dell'avvenuta esecuzione della prima fase delle opere di urbanizzazione e del relativo certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori debitamente approvato dal Servizio Urbanistica, Edilizia e Progettazione;
  - e) l'impegno di prestare polizza fideiussoria, vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto, maggiorato del 60%, delle opere di urbanizzazione previste poste a carico dei richiedenti;
  - f) l'impegno dei richiedenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria in base a due successive fasi da concludersi comunque entro il termine massimo di 7 anni dalla stipula della convenzione, o, in tempi più ristretti da concordare preventivamente con l'Amministrazione Comunale.
2. In particolare le fasi dovranno riguardare le seguenti opere:
  - (prima fase)
    - a) rete di fognatura;
    - b) opere stradali: tutte ad eccezione dello strato di usura della carreggiata e dei marciapiedi stradali;
    - c) impianto di illuminazione pubblica: palificazioni, canalizzazioni e relative cabine di trasformazione occorrenti;
    - d) movimenti di terra e piantumazione delle essenze ad alto fusto previste nelle aree destinate a verde attrezzato;
    - e) impianto di approvvigionamento e distribuzione di energia elettrica privata e di servizio telefonico ed eventuali cabine di trasformazione;
    - f) parcheggi pubblici, con esclusione del tappetino di usura;
    - g) segnaletica stradale provvisoria concordata con l'Ufficio Polizia Municipale del Comune.
  - (seconda fase)
    - a) opere stradali: strato di usura (tappetino) della carreggiata e dei marciapiedi;
    - b) impianto illuminazione pubblica: apparecchi luminosi ed allacciamenti necessari a rendere funzionante la pubblica illuminazione;
    - c) impianto di distribuzione dell'energia elettrica e rete telefonica ai privati nelle apposite canalizzazioni predisposte nella prima fase;
    - d) sistemazione delle aree a verde con manti erbosi, siepi, ecc.;
    - e) segnaletica stradale definitiva concordata preventivamente con l'Ufficio Polizia Municipale del Comune;
3. La restituzione delle garanzie prestate per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire soltanto ad avvenuta certificazione di regolare esecuzione relativa alla seconda fase delle opere di urbanizzazione redatta da tecnico abilitato - su richiesta degli interessati.

4. Lo schema tipo di convenzione, secondo quanto previsto dal presente articolo e controfirmato dal richiedente, sarà approvato congiuntamente all' approvazione del piano attuativo stesso.

#### **Art. 20) - Parere dell'Azienda Sanitaria Locale**

---

1. L'adozione di Piani Urbanistici attuativi diversi dalla residenza nei casi di cui alla L.R. n. 65/2014 è subordinato al parere preventivo delle strutture competenti territorialmente per gli aspetti ambientali ed igienico sanitari.
2. Il parere è richiesto a cura dello Sportello Unico per le Attività Produttive ed il richiedente dovrà a tale scopo inoltrare all'Ufficio stesso doppia copia del progetto o ulteriore doppia copia del progetto e Rapporto Informativo redatto su stampati predisposti dalla Regione per i casi di edifici per attività produttive. Il parere potrà contenere condizioni e prescrizioni alle quali subordinare l'intervento.
3. Il parere è richiesto inoltre nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico sanitarie, nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico discrezionali e sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, agrituristica, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, produttiva, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti termali e balneari, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 della L.283/62.

## **CAPITOLO IV   PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

### **Art. 21) - Requisiti del Progettista, del Direttore dei Lavori e del Costruttore**

---

1. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere tecnici abilitati nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti.
2. I suddetti professionisti dovranno risultare abilitati all'esercizio della professione sulla base della legislazione vigente.
3. Per l'esecuzione delle opere in conglomerato semplice od armato o in cemento precompresso o in acciaio, il progettista ed il Direttore dei Lavori dovranno avere i requisiti prescritti dalle Leggi del 16.11.1939 n. 1096 e n. 1086 del 05.11.1971 e successive modificazioni.
4. I progetti delle opere di cui al comma precedente dovranno essere eseguiti in osservanza delle Leggi citate.

### **Art. 22) - Responsabilità del Titolare, del progettista, del Direttore Lavori e del Costruttore**

---

1. L'assuntore dei lavori è solidamente responsabile con il titolare del permesso di costruire e con il Direttore dei Lavori, di ogni osservanza sia alle norme generali di Legge e di regolamento, sia alle modalità esecutive, eventualmente fissate, nel permesso a costruire.
2. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, in particolare quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun modo la responsabilità del titolare del permesso, del progettista, del direttore dei lavori e/o dell'assuntore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, in caso di non osservanza delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

### **Art. 23) - Apertura del cantiere: punti fissi di linea e di livello – cartello di cantiere**

---

1. Il titolare del permesso a costruire, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, qualora concorrano particolari circostanze che non permettano l'esatta individuazione dei capisaldi o comunque sopravvengano particolari problematiche, può richiedere l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate. L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale firmato dal titolare del permesso e da un rappresentante del Servizio Urbanistica, Edilizia: una copia deve rimanere in cantiere.

2. Per ogni cantiere deve essere esposto, in posizione visibile da spazi pubblici o aperti al pubblico transito, un cartello contenente ben leggibili i seguenti dati:
  - a) gli estremi dell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori o della comunicazione di inizio lavori per interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) descrizione succinta delle opere da eseguire;
  - c) i nominativi e le relative qualifiche professionali del titolare, del Direttore dei lavori, del progettista, del responsabile del cantiere e del responsabile della sicurezza nei casi previsti dalla legge.
3. E' fatto obbligo di tenuta in cantiere dell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori nonché degli eventuali verbali di linea, livello e di fognatura.

#### **Art. 24) - Vigilanza sulle costruzioni e visita di controllo**

---

1. Il direttore dei lavori è tenuto ad effettuare comunicazione al Comune per l'inizio dei lavori (ivi compreso le opere di apertura del cantiere) ed a seguito di tale comunicazione dovrà essere effettuata una visita di sopralluogo da parte del servizio Urbanistica, Edilizia e Progettazione al fine di verificare l'effettivo inizio dei lavori. Di tale esito dovrà essere redatta apposita relazione con descrizione delle verifiche effettuate;
2. Il direttore dei lavori è tenuto ad effettuare comunicazione al Comune dell'ultimazione di tutte le opere soggette a permesso di costruire o a Denuncia di inizio di attività, certificando la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativi e nelle relative varianti;
3. A seguito del deposito della certificazione di cui sopra il servizio "Urbanistica, Edilizia e Progettazione" dovrà effettuare sopralluoghi congiuntamente a direttore dei lavori e/o titolare dell'atto abilitativo;
4. Dovrà sempre essere lasciato libero accesso in cantiere agli incaricati del Comune, ai funzionari della A.S.L., agli ispettori del lavoro, ecc., per i controlli di loro competenza.
5. Il servizio Urbanistica, Edilizia e Progettazione esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio Comunale per assicurare la rispondenza alle norme, alle leggi e ai regolamenti, alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico ed alle modalità fissate nel permesso. Esso si avvale di norma per tale vigilanza del Corpo di polizia municipale e di ogni altro modo di controllo che ritiene opportuno adottare.
6. Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando:
  - a) sia stato contravenuto alle norme, alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici;
  - b) non siano state osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive riportate nella concessione di costruzione e disegni allegati;
  - c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, od avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione al Comune;
  - d) sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato, ovvero siano intervenute varianti essenziali così come definite dalla vigente normativa nazionale e regionale.
  - e) Il permesso di costruire risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno, tipi e disegni non corrispondenti al vero.
7. Nell'ordine di sospensione l'autorità competente potrà riservarsi di comunicare i provvedimenti ritenuti opportuni e necessari ivi comprese eventuali demolizioni, affinché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori, salva ed impregiudicata ogni eventuale azione penale.

8. Nel caso il progetto presentato sia riconoscibile di approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale e del Paesaggio con eventuali modifiche e quindi con parziali demolizioni delle opere eventualmente già eseguite, l'autorità comunale competente potrà rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria secondo quanto previsto dalla normativa vigente per le parti ritenute meritevoli di approvazione e con la condizione che vengano demolite e/o modificate le parti indicate nel parere della Commissione Edilizia Comunale e del Paesaggio entro un termine prefissato.

#### **Art. 25) - Rinvenimento di opere di interesse archeologico e tutela delle bellezze naturali**

---

1. Oltre alle prescrizioni Decreto Legislativo n. 42/04 sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.) il titolare della Permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.
2. Il Sindaco impartirà le disposizioni atte a tutelare le cose rinvenute in attesa dell'intervento delle autorità competenti.
3. Il titolare del permesso e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'osservanza di tutte le disposizioni contenute negli atti abilitativi.

#### **Art. 26) - Cautele contro danni e molestie – recinzione e segnalazione dei cantieri**

---

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie sia nuove costruzioni ricostruzioni o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone od a cose, e ad attenuare, quanto più è possibile, gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.
2. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con un assito, steccato od altro tipo di recinzione di aspetto decoroso.
3. Se la recinzione suddetta è realizzata con un assito, questo dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori e dovrà essere solido, alto non meno di m. 2 e formato da tavole dello spessore di almeno cm. 2 discoste una dall'altra non più di 10 cm.
4. I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti, dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura; essi dovranno essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.
5. In ogni angolo del recinto dovrà essere posta una segnalazione luminosa da mantenersi accesa a cura e spese del proprietario, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale e dovranno essere collocate in modo da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate da ogni parte di accesso e di percorrenza.
6. Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione dovranno essere posti nell'interno del recinto.

7. Quando l'assito può recare disturbo al transito ed alla circolazione sulla pubblica via il costruttore potrà essere dispensato dall'esecuzione dell'assito, ma in questo caso dovrà eseguire i ponti a sbalzo, provvedendo convenientemente alla sicurezza dei passanti.
8. In particolari circostanze, il Sindaco potrà prescrivere l'osservanza di determinate norme a tutela della incolumità pubblica e della libertà di transito.
9. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione all'Ufficio comunale competente presentandone domanda.
10. Al termine dei lavori devono essere rimesse in ripristino, a cura e spese dell'esecutore dei lavori, tutte le opere stradali e quanto altro di uso pubblico sia stato interessato dalla costruzione stessa.
11. I ponti e le scale di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità pubblica e dovranno corrispondere alle norme di leggi e regolamenti vigenti in materia.
12. Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, in conformità alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.
13. I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali.
14. All'interno dei cantieri o nelle aree indicate dal progetto dell'opera è ammessa l'installazione di manufatti per uffici, ricovero attrezzi e a servizio delle maestranze per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori.

## **Art. 27) - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico**

---

1. Chi intenda eseguire lavori sul suolo o nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne l'autorizzazione del Comune e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.
2. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario ed opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.
3. Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché impianti di depurazione acque reflue quando queste non possano essere ubicate all'interno degli immobili.
4. Nell'atto di concessione di suolo o sottosuolo pubblico debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente dopo l'esecuzione delle opere e l'obbligo per il richiedente di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.
5. Le concessioni di occupazione di suolo o sottosuolo possono essere revocate quando lo richiedano motivi di interesse pubblico.
6. L'esecuzione di lavori ricompresi in atti di autorizzazione o permesso di costruire, in denuncia di inizio attività o in comunicazione non possono essere iniziati se prima non

sia stata richiesta ed ottenuta la disponibilità per l'occupazione di suolo o sottosuolo pubblico.

7. L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassi ed imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.
8. Quando tali opere siano state eseguite in conformità a leggi vigenti all'epoca della loro esecuzione, l'Amministrazione Comunale può ordinare la demolizione o rimozione solo per ragioni di interesse pubblico, salvo il pagamento di un eventuale indennizzo dovuto al proprietario.
9. Quando non sussistono ragioni di pubblico interesse, la demolizione o rimozione deve essere comunque eseguita in occasione di interventi non manutentori sull'edificio o sulle parti in questione.

## CAPITOLO V ABITABILITÀ, AGIBILITÀ E CERTIFICAZIONI

### Art. 28) - Opere soggette ad attestazione di abitabilità o agibilità

---

1. Nessuna nuova costruzione, può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza attestazione di abitabilità o agibilità rilasciata da professionista abilitato, nei casi previsti dalla legislazione regionale vigente;
2. L'attestazione di abitabilità o agibilità non può essere effettuata prima dell'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste a servizio dell'edificio interessato da un Piano Attuativo o da un Permesso a Costruire o da una Segnalazione Certificata di Inizio Attività, in quanto tali opere rappresentano l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzo previsto dal Regolamento Urbanistico.

### Art. 29) - Attestazione di abitabilità ed agibilità: documenti

---

1. L'attestazione di abitabilità o agibilità, redatta secondo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente, deve essere presentata dal titolare del permesso a costruire o denuncia di inizio attività una volta ultimati i lavori e certificata la conformità delle opere al progetto.
2. L'attestazione di abitabilità potrà essere respinta qualora venga verificata la non completa realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nel permesso di costruire o comunque necessarie per la completezza dei lavori.
3. L'attestazione di cui al punto precedente deve contenere i seguenti elementi:
  - a) estremi del permesso a costruire, della denuncia di inizio attività e delle eventuali varianti in corso d'opera;
  - b) la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.
  - c) esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera (estratto planimetrico catastale) per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità;
  - d) estremi del certificato di collaudo statico;
  - e) estremi di deposito della dichiarazione presentata per l'iscrizione all'Agenzia del Territorio;
  - f) certificazione di conformità dell'opera al progetto presentato, rilasciata da tecnico abilitato;
  - g) dichiarazione di conformità e di rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento consumo energetico negli edifici (L.10/91) nei casi previsti dalla legge;
  - h) collaudo e/o dichiarazione di conformità degli impianti installati alle norme vigenti (L.46/90);
  - i) estremi del certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco o dichiarazione redatta ai sensi del DPR n.37 del 12.01.1998, art.3 comma 5, con attestazione di avvenuta presentazione al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Nell'ipotesi che l'attività realizzata non sia soggetta ai sensi di legge al rilascio del certificato di prevenzione incendi, il tecnico incaricato ne attesterà i presupposti di legge;
  - j) estremi giudizio di potabilità rilasciato dalla ASL per immobili approvvigionati di acqua potabile da acquedotti privati. In tal caso l'attestazione dovrà altresì contenere dichiarazione della disponibilità di acqua potabile in quantità sufficiente;
  - k) indicazione del recapito delle acque reflue e, ove necessario, gli estremi di autorizzazione allo scarico;
  - l) dichiarazione di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici;
  - m) estremi del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria previste a servizio dell'edificio interessato da un Piano Attuativo o da un Permesso a Costruire o da una Denuncia di Inizio Attività.
  - n) Fascicolo di cui all' art. 91 comma 1 lettera b) del D.lgs 81/2008

4. L' agibilità dai locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità alle norme igienico-sanitarie, sulle barriere architettoniche e alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per interventi in copertura. L' agibilità decorre dalla data in cui l' attestazione perviene allo sportello. Entro un anno dalla data in cui è pervenuta l' attestazione la ASL esegue ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni.
5. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva vale quanto previsto dalla specifica normativa di riferimento, (in particolare il d.lgs 626/94 novellato dal d.lgs 242/96, il R.D. 1265/34 modificato dalla L.283/62 e d.p.r. 447/98)
6. L'attestazione di abitabilità o agibilità può essere relativa anche solo a parti di edifici purché le stesse siano dotate di totale autonomia funzionale, sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio, sia per la presenza di standard edilizi ed urbanistici commisurata alla parte di cui si attesta l' abitabilità o l' agibilità, sia per l' ultimazione delle parti esterne di pertinenza che dovranno risultare totalmente sgombre di attrezzature e materiali di cantiere. Del soddisfacimento di tali condizioni deve essere data espressa attestazione da parte del committente, del direttore lavori e dell' impresa esecutrice.

### **Art. 30) - Abitabilità ed agibilità giacenti ed immobili oggetto di sanatoria**

1. Per le richieste di abitabilità presentate prima del 28 dicembre 1994 (e cioè antecedentemente all'entrata in vigore del D.P.R. 425/94) gli interessati potranno attivare la procedura ordinaria di cui agli articoli precedenti in modo tale da poter usufruire della possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità ed agibilità ai sensi dell'art. 86 della Legge R.T 1/2005.
2. Ai fini di cui al comma precedente è necessario che le domande risultino complete (o comunque siano completate) per quanto attiene la documentazione e gli adempimenti previsti dalla vigente legislazione, ove applicabili in relazione al periodo temporale in cui sono stati eseguite le opere. In ogni caso le domande dovranno essere obbligatoriamente integrate con l' attestazione di un tecnico abilitato all'esercizio della progettazione.
3. Le domande giacenti, una volta integrate e completate come prescritto dal presente articolo, sono soggette alla stessa disciplina prevista per le certificazioni ordinarie, sia per quanto attiene la possibilità di immediata decorrenza dell'abitabilità/agibilità che per quanto attiene ispezioni, verifiche e controlli.
4. Nel caso di immobili oggetto di condono edilizio il certificato di abitabilità o agibilità viene rilasciato a seguito del permesso di costruire in sanatoria, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della L. 47/85 e ribadito dal punto 9 della Circolare Ministeriale 30/07/1985, nr. 3357/25.
5. In conformità alle medesime disposizioni, il rilascio del certificato da parte dell'Amministrazione comunale avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e prevenzione degli incendi e degli infortuni.
6. La rispondenza alle norme inderogabili di cui al comma precedente deve essere dimostrata da idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa ad integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, le norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera "b" del terzo comma dello stesso art. 35.

7. In carenza della documentazione di cui al comma precedente il certificato di abitabilità o agibilità non può essere rilasciato.
8. Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, che attesti :
  - a) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
  - b) il possesso dei requisiti di salubrità;
  - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
  - d) la regolare iscrizione in catasto del bene;
9. Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, all'uopo incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse; in caso di immobili di proprietà pubblica, la Perizia Giurata può essere sostituita da una Dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato e vistata dal responsabile del servizio.
10. La suddetta perizia è comunque necessaria per attestare la abitabilità o agibilità degli immobili di vecchia costruzione di cui sopra ai fini di autorizzazioni, nulla osta e provvedimenti abilitativi comunque definiti e per i suddetti immobili ha gli stessi effetti della certificazione di abitabilità o agibilità.

### **Art. 31) - Certificato di destinazione urbanistica**

---

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile del servizio della competente struttura comunale, il rilascio di certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47.
2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi catastali identificativi dell'area d'interesse.
3. Alla domanda deve essere allegato estratto mappa catastale in scala 1:1.000 o 1:2000, con l'individuazione di tutti i mappali interessati.
4. Il servizio Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia ed Ambiente entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, l'esatta classificazione dell'area risultante dal vigente strumento urbanistico e l'eventuale previsione di strumenti urbanistici attuativi.

### **Art. 32) - Certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio**

---

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile del servizio della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente la classificazione dell'intervento edilizio oggetto di provvedimento abilitativo esplicito, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

2. A tal fine deve essere presentata idonea istanza che deve indicare:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale sono state realizzate le opere delle quali si chiede il certificato.
3. Il servizio Urbanistica, Edilizia e Progettazione, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia certificato di classificazione dell'intervento che specifica quale fattispecie, tra quelle indicate dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457, ricorra per l'intervento d'interesse.

### **Art. 33) - Certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche di lusso**

---

1. Gli interessati possono richiedere al Responsabile della competente struttura comunale, il rilascio di certificato inerente l'insussistenza delle caratteristiche delle abitazioni di lusso ai sensi e per gli effetti di cui al Decreto Ministeriale 2 agosto 1969, per gli edifici realizzati in forza di provvedimento abilitativo esplicito.
2. A tal fine l'avente titolo, deve presentare idonea istanza contenente:
  - a) generalità del richiedente, nel caso di soggetto collettivo (società, ente, condominio) è necessario anche indicare le generalità della persona fisica che rappresenta il soggetto collettivo o che, comunque, è legittimata a presentare la domanda in base allo statuto o a specifico atto deliberativo da indicare nella domanda stessa;
  - b) numero del codice fiscale del richiedente;
  - c) estremi del titolo abilitativo in base al quale è stato realizzato l'immobile;
  - d) estremi della denuncia di ultimazione dei lavori presentata (riportando la relativa data).
3. All'istanza devono essere allegati:
  - a) perizia di stima redatta da professionista abilitato che attesti il costo del terreno coperto e di pertinenza del fabbricato e il costo della sola costruzione;
  - b) attestazione a firma del Direttore dei lavori circa l'insussistenza delle caratteristiche descritte nella tabella allegata al richiamato Decreto Ministeriale 2 agosto 1969;
4. Il servizio Urbanistica, Edilizia e Progettazione, entro trenta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, rilascia idoneo certificato.

## TITOLO II - NORME EDILIZIE IGIENICHE E COSTRUTTIVE

### CAPITOLO I NORME DI CARATTERE GENERALE

#### Art. 34) - **Distanza tra edifici**

---

1. Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento e dalle norme tecniche d'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti ed adottati.
2. Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti antistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini delle determinazioni di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento.

#### Art. 35) - **Pareti finestrate e non finestrate**

---

1. Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestrate di locali comunque abitabili.
2. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

#### Art. 36) - **Minima distanza tra edifici**

---

1. In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica è prescritta una distanza minima di ml. 12,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.
2. In tutti i casi di ampliamento o sopraelevazione nelle zone di completamento la distanza minima da osservare per pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è ridotta a m. 10,00.
3. Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonchè quelle di cui all'art.

- 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".
4. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente connessi anche ad interventi di mutamento di destinazione d'uso può essere derogato dalla distanza minima prevista dal presente articolo, previo parere favorevole della commissione edilizia comunale. In ogni caso la distanza delle pareti finestrate esistenti non può essere ridotta da quella preesistente.
  5. Sono sempre fatte salve le distanze tra edifici previsti nei piani attuativi o, comunque, definite nel regolamento urbanistico.

### **Art. 37) - Modalità di misurazione della distanza tra edifici**

---

1. La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio antistante, senza tenere conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate (pozzi scala, ascensori, ecc.).
2. La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio antistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti

### **Art. 38) - Distanza dai confini**

---

1. Per distanza minima di un edificio dal confine s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parete più avanzata del fabbricato e il confine di proprietà antistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti quali balconi, logge, aggetti di gronda, ecc..
2. Finalità ultima delle prescrizioni in materia di distanza dai confini è quella di garantire un assetto edilizio tale da consentire l'attuale e futuro rispetto delle norme in materia di distanza tra gli edifici, ripartendone equamente l'onere tra i due proprietari confinanti.
3. Ai fini della distanza minima in questione si considerano pertanto i soli confini tra due proprietà contigue, non rilevando eventuali diverse delimitazioni (limiti di zona omogenea e simili) nè le strade, in relazione ai quali si applicano le specifiche prescrizioni.
4. I valori della distanza minima degli edifici dai confini sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del Regolamento Urbanistico.
5. In assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. o regolamento urbanistico, la distanza dai confini di proprietà dovrà essere comunque non inferiore alla metà della distanza minima tra edifici, sempre fatti salvi accordi fra le proprietà confinanti.

**Art. 39) - Modalità di misurazione della distanza dai confini**

---

1. Può essere ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare o da specifica convenzione o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante.
2. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici e quindi a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

**Art. 40) - Costruzioni in aderenza al confine**

---

1. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine per le costruzioni che debbano erigersi in aderenza al confine medesimo previo accordo tra i proprietari confinanti.
2. Ai fini del presente Regolamento e delle N.T.A. del P.R.G. o regolamento urbanistico, detto accordo si intende sempre sussistente, anche in assenza di atti formali tra le parti, nel caso:
  - a) di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
  - b) di costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti alcuna limitazione alla possibilità edificatoria del lotto contiguo.
3. In ogni altro caso l'accordo tra i confinanti deve risultare da apposito atto allegato al progetto secondo quanto già prescritto al comma 1 del precedente articolo.

**Art. 41) - Distanza dalle strade**

---

1. Per distanza di un edificio dalla strada s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente l'elemento più sporgente del fabbricato (eccettuati i soli oggetti di gronda) e la linea che delimita il confine tra la proprietà privata e la strada.

**Art. 42) - Distanza minima dalle strade**

---

1. I valori della distanza minima degli edifici dalle strade sono precisati, per le singole zone o sottozone, dalle N.T.A. del P.R.G. o del regolamento urbanistico.
2. Anche in assenza di specifiche prescrizioni delle N.T.A. del P.R.G. o regolamento urbanistico, la distanza degli edifici dalle strade dovrà essere comunque conforme alle prescrizioni del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e del relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495).
3. Ogni qualvolta lo strumento urbanistico generale preveda la rettifica, l'ampliamento o la formazione di nuovi tracciati stradali, la distanza minima di cui al presente articolo deve

essere verificata con riferimento sia all'attuale stato dei luoghi che a quello derivante dall'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.

#### **Art. 43) - Rispetto dei diritti di terzi**

---

1. In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

#### **Art. 44) - Rischio idraulico**

---

1. Le prescrizioni ed i vincoli regionali in materia di rischio idraulico e di prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno, di cui alla Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230, trovano applicazione negli ambiti indicati all'art. 2 dello stesso provvedimento (ambiti A1 e A2).
2. Dette prescrizioni e vincoli operano nei confronti di tutti gli interventi, sia pubblici che privati, i quali comportino :
  - a) la realizzazione di nuove volumetrie, con l'esclusione delle sopraelevazioni e degli interventi che comunque non comportino incremento dell'ingombro a terra della costruzione;
  - b) la realizzazione di manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di inondazioni quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme e simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
  - c) trasformazioni morfologiche di aree pubbliche e private (e cioè modifiche del territorio che costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di inondazione).

#### **Art. 45) - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

---

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica nonché la realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità pedonale e meccanizzata, rilevati e simili sono soggetti alle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 4 comma 10 della Delibera del Consiglio Regionale 21 giugno 1994 n. 230.
2. Le disposizioni di cui al citato art. 4 comma 10, si applicano anche nel caso di interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che interessino aree od edifici che già presentino superficie permeabile inferiore a quella prescritta. In tali casi la superficie permeabile dovrà essere incrementata sino al raggiungimento di detta misura minima.

#### **Art. 46) - Tolleranze di costruzione**

---

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :
  - per lunghezze fino a ml. 2,00:  $\pm 2\%$
  - per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00:  $\pm 1\%$

per lunghezze oltre a ml. 6,00:  $\pm 0,5\%$

per altezze fino a ml. 5,00:  $\pm 1\%$

per altezze oltre a ml. 5,00:  $\pm 0,5\%$

2. E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di  $\pm$  cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.
3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di  $\pm$  cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

#### **Art. 47) - Volumi minimi per edifici unifamiliari**

---

1. Salvo quanto specificato dalle NTA del regolamento urbanistico non sono ammessi interventi di tipo residenziale, turistico e commerciale per corpi di fabbrica di volume inferiore a mc. 750.
2. In ogni caso per le costruzioni isolate il rapporto fra il volume, le altezze degli edifici e la larghezza e lunghezza della pianta saranno definiti dal regolamento urbanistico ed ove non determinato sarà oggetto di valutazione in sede di esame da parte della commissione edilizia comunale e del paesaggio.

## CAPITOLO II REQUISITI DEI LOCALI

### Art. 48) - **Classificazione dei locali**

---

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:
  - **Categoria A:** comprendente i locali abitabili;
  - **Categoria S:** comprendente i locali accessori e di servizio.
2. Sono locali abitabili quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività della persona e, ai fini del presente regolamento, sono divisi in due sotto categorie, A1, A2:
  - **A1** - Soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva. Uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici.
  - **A2** - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici; officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative 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, pulizia.
3. Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata all'attività in esso svolta ed, ai fini del presente regolamento, sono divisi in tre sotto categorie, S1, S2, S3:
  - S1** - Cucine di superficie inferiore a 8 mq, posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva.
  - S2** - Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; stalle, porcaie, ecc.; annessi agricoli, serre; cantine, locali per ripostiglio esterni alle abitazioni.
  - S3** - Corridoi, disimpegni e ripostigli, in locali di abitazione, locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti; vani scala colleganti solo due piani.
4. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Responsabile del procedimento.

### Art. 49) - **Caratteristiche dei locali abitabili**

---

#### **Locali di Categoria A.**

1. Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.
2. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1;
3. Non concorrono al rispetto di quanto previsto al precedente punto 1.2) i portoni o portoncini, anche se vetrati, che costituiscono l'ingresso principale all'unità immobiliare.

4. Nel caso di chiusura di balconi con verande, dovrà essere garantito il rispetto del rapporto aeroilluminante con riferimento alla superficie complessiva del vano risultante, costituita dalla somma della superficie del balcone e di quella del locale ad esso annesso.
5. Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:
  - mq.14 per soggiorno (ogni alloggio deve essere dotato di un locale soggiorno di almeno mq. 14);
  - mq 9 per camera da letto singola;
  - mq; 14 per camera da letto per due persone;
  - mq. 8 per ogni altro vano utile di categoria A1.
  - i lati non potranno essere inferiori a 2 ml.
6. Qualora lo spazio di cottura sia ricavato direttamente nel locale di soggiorno la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq. 2.00, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
7. I locali di categoria A, escluse le camere da letto, non possono avere accesso diretto ai servizi igienici ma devono esseredotati di uno spazio di disimpegno o di un antibagno di superficie non inferiore a mq. 1,50 che deve essere interamente delimitato da pareti.
8. Nel caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno disimpegnato è ammessa la comunicazione diretta con i locali di categoria A con eccezione tuttavia delle cucine.
9. Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a metri quadrati 9 ed i lati non potranno essere inferiori a ml. 2,00.
10. Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie dei locali indicate da specifiche disposizioni normative o regolamentari.
11. L'altezza netta minima dei locali di categoria A, nel caso di soffitti piani, non deve essere inferiore a m. 2,70, fatte salve altezze minime superiori prescritte da specifica normativa per la destinazione d'uso conseguita. Possono derogare da tale norma i locali, che alla data di entrata in vigore del presente regolamento, siano adibiti alla vendita. In questi casi l'altezza netta minima consentita è di ml. 2,40.
12. Nel caso di soffitti inclinati o centinati, si assumerà come altezza minima, la media fra quella del piano d'imposta e quella all'intradosso del colmo e con minimo assoluto non inferiore a ml. 2,40. Per i soffitti a travi e travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento all'intradosso dei travicelli.
13. La cubatura, la superficie e l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si vengono ad ottenere ambienti che per superficie, cubatura od altezza non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.
14. E' comunque consentita la realizzazione di soppalchi abitabili in locali di categoria A1, che determinano, per ciascuna porzione del vano soppalcato, un'altezza media non inferiore a ml. 2,40 e minima non inferiore a ml. 2,00 ed a condizione che:
  - a) una delle pareti del soppalco sia completamente aperta verso la sottostante porzione del vano soppalcato;
  - b) la superficie soppalcata non superi il 50% e quella residua non risulti inferiore a mq. 14,00;
  - c) la superficie illuminante ed aerante sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti;
  - d) non potranno essere realizzate tramezzature o altre delimitazioni verticali, anche trasparenti, garantendo così il mantenimento dell'ambiente unico;
  - e) le strutture con le quali il soppalco viene realizzato dovranno risultare idonee ai carichi di lavoro che lo stesso dovrà sostenere.
  - f) I locali destinati a negozi non devono essere in comunicazione con i vani scala dei fabbricati.
  - g) Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio di materiale idoneo con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di sezione idonea o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo. Le cucine dovranno comunque essere dotate di dispositivi di

sicurezza previsti dalle norme vigenti e dalle norme UNI-CIG ( foro di ventilazione, cappa aspirante, elettroventilatore, ecc. ).

### Locali di Categoria S1

(Cucine di superficie inferiore a 8 mq, posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva).

15. Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 8 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, provviste di illuminazione ed aerazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq. 1 ed abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e con un lato non inferiore a ml. 1,50.
16. Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00, e la superficie del posto di cottura venga sommata a quella del soggiorno per il calcolo del rapporto fra superficie finestrata e pavimento. I suddetti posti di cottura devono avere le dotazioni e le caratteristiche delle cucine ricadenti nella categoria Al.
17. I servizi igienici e i bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o di altro idoneo sistema di aerazione.
18. Le pareti di detti locali dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,50. I pavimenti dovranno essere impermeabili. La loro superficie minima non potrà essere inferiore a mq. 1,5. Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienica bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo. Nel caso di alloggi con tre o più camere da letto, il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a ml. 1,20
19. L'altezza minima dei locali di categoria S1 non deve essere inferiore a ml. 2,40.

### Locali di Categoria S2.

(Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia; autorimesse, garage e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; stalle, porcilaie, ecc.; annessi agricoli, serre; cantine, locali per ripostigli esterni all'abitazione).

20. Tutti gli edifici devono essere dotati di almeno una scala ogni 400 mq. di superficie coperta o frazione di essa.
21. Le rampe devono avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,20 e parapetti dell'altezza minima di ml. 0,90.
22. La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,20; quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,30.
23. Le alzate dei gradini non devono avere altezza superiore a cm. 18 e devono essere calcolate nel rapporto dato dalla formula:  $2A + P = \text{cm. } 63$  ( $A = \text{alzata}$ ,  $P = \text{pedata}$ ). I gradini devono essere di norma a pianta rettangolare.
24. Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500, è ammessa comunque una sola scala con la larghezza delle rampe non inferiore a ml. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo rispettivamente di ml. 1,40 e di ml. 1,50.
25. I locali di categoria S2 possono ricevere luce e aria anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche e delle scale.

26. Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'ASL, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempre che conformi alle disposizioni legislative in materia.

### **Locali di Categoria S3**

(corridoi, disimpegni e ripostigli, in locali di abitazione, locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti; vani scala colleganti solo due piani.)

27. I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di 1,00 ml. e altezza non inferiore a ml. 2,40.
28. I ripostigli e gli altri accessori, in locali di abitazione, (lavanderie, stirerie, pluriuso etc..) ad eccezione dei disimpegni e dei corridoi non dovranno avere superficie superiore a mq. 6 e potranno essere senza aria diretta purché ventilati mediante idoneo sistema di ventilazione.
29. I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta fatte salve le specifiche norme di sicurezza.
30. I vani scala colleganti solo due piani debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a ml. 1,00 e parapetti di altezza minima ml. 0,90; se al servizio di edifici costituiti da più alloggi, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,10, quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,20.
31. Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di ml. 0,90 con una profondità minima dei pianerottoli di ml. 0,90.
32. I vani scala di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta.

### **Disposizioni comuni ai vani scala**

33. Le disposizioni sulle scale di cui ai precedenti commi non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, tetti, scantinati e simili.
34. L'accesso dalle rampe delle scale a qualsiasi vano che sia o debba essere disimpegnato, dovrà avvenire con la realizzazione di un pianerottolo della profondità minima di m. 1,00.
35. I vani scala, a norma dell'articolo 5 del D.M. 5 luglio 1975, possono essere realizzati senza illuminazione naturale diretta. Dalle scale, salvo che non siano del tutto esterne, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc.

## **Art. 50) - Requisiti dei locali**

---

### **Alloggi residenziali.**

1. Per superficie di un alloggio si intende la superficie calpestabile del medesimo con altezza media non inferiore a quella minima ammessa, al netto di pilastri, cassetture ed in genere di ogni opera muraria che riduca le dimensioni dei vani.
2. Ciascun alloggio dovrà essere costituito da:

- un soggiorno di superficie minima di mq. 14,00
  - una cucina di superficie minima di mq. 9
  - una camera da letto di almeno 14,00 mq.
  - un servizio igienico, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dal presente regolamento e dal D.M. 5 luglio 1975.
- oppure:
- un soggiorno con angolo cottura di superficie minima di mq 20 (16mq soggiorno +4 mq angolo cottura)
  - una camera da letto di almeno mq 9
  - un servizio igienico, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari stabiliti dal presente regolamento e dal D.M. 5 luglio 1975
3. A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie minima abitabile (Sua) di: 60,00 mq e non sono ammessi su tutto il territorio comunale alloggi inferiori a tale dimensione minima.

### **Depositi e magazzini.**

- 4. I muri dovranno essere intonacati e imbiancati; quelli dei depositi di derrate alimentari dovranno essere verniciati e rivestiti con materiale tale da consentire ampio e facile lavaggio fino all'altezza di mt. 2 dal pavimento.
- 5. I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere muniti di chiusura idraulica.
- 6. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.
- 7. Particolari norme potranno essere dettate dalle Autorità Competenti nel caso di magazzini e laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti, dannose e nocive.

### **Uffici e negozi.**

- 8. Uffici e Negozi previsti in nuove costruzioni dovranno essere dotati di servizi igienici, adeguatamente disimpegnati, comprendenti almeno un lavabo ed un wc. Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso in cui vengano effettuati interventi che comportano variazioni distributive interne e/o cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni.
- 9. Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed aerati direttamente, potranno essere illuminati artificialmente ed areati con sistemi di ventilazione automatica, in modo idoneo.
- 10. I servizi igienici nei negozi di nuova costruzione devono avere una superficie minima non inferiore a 1,5 mq. oltre ad essere disimpegnati dal locale principale.

### **Piani interrati e seminterrati.**

- 11. Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S, con esclusione delle cucine e dei posti di cottura.
- 12. Potranno essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 a condizione che l'altezza netta minima non sia inferiore a ml. 2,40, per i locali esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento, ed a ml. 2,70 per le nuove costruzioni, ed a condizione che esista uno scannafosso con cunetta più bassa del pavimento o altro sistema di isolamento ritenuto idoneo. Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o umidità provenienti dal sovrastante sedime.

13. Nei vani completamente interrati non è ammessa la realizzazione di locali di categoria A1.
14. L'intercapedine o lo scannafosso devono rimanere completamente liberi e non potranno avere una larghezza inferiore a mt. 1,00.
15. Nel caso di scannafosso di larghezza superiore a mt. 5,00, ne è ammesso l' utilizzo per la realizzazione di locali di categoria A, purché siano rispettate tutte le disposizioni descritte al comma 12 del presente articolo. Il Comune non risponde di eventuali danni causati da infiltrazioni d'acqua o umidità provenienti dal sovrastante sedime.
16. I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.
17. Nei locali interrati dovranno essere presi tutti quelli accorgimenti per eliminare eventuale presenza di gas Radon, secondo le indicazioni della scheda 4.11 delle linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana approvate con deliberazione della Giunta Regionale del 28 febbraio 2005, n. 322 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Piani terra di edifici di nuova costruzione.**

18. Il piano terra dei locali di categoria A e S, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 40 cm., oppure da solai con sottostanti bocchette di aerazione che siano protette con griglie negli sbocchi all'esterno.
19. Anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno 30 cm. dal piano di campagna circostante e sempre fatte salve le modifiche al piano di campagna per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
20. Fatte salve le Specifiche norme sul rischio idraulico, qualora, durante lo scavo delle fondazioni, le falde acquifere risultassero quasi affioranti, potranno essere consentiti piani interrati o seminterrati, esclusivamente per locali di categoria S2, che dovranno comunque essere muniti di impianto di sollevamento delle acque per garantire buone condizioni di salubrità dei pavimenti e delle murature.
21. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazione impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio.

#### **Sottotetti non abitabili e soffitte.**

22. Per sottotetto non abitabile o soffitta si intende lo spazio compreso fra l' intradosso dell'ultimo solaio e le falde del tetto. Il sottotetto è caratterizzato dall'esistenza di una scala fissa di collegamento con il piano abitabile sottostante. Nella soffitta tale collegamento è realizzato mediante botola di accesso e scala occasionale (non fissa).
23. Nei sottotetti non abitabili e nelle soffitte sono vietati:
  - a) l'apertura di finestre o luci lungo i muri perimetrali dell' edificio;
  - b) la realizzazione di tramezzature interne salvo quelle di carattere strutturale;
  - c) la realizzazione di abbaini e terrazzi a tasca;
  - d) la realizzazione di impianti di riscaldamento e condizionamento. Vi è consentita l'installazione di impianti finalizzati al contenimento dei consumi energetici, all'utilizzo di fonti energetiche alternative ed all'approvvigionamento idrico;
  - e) la realizzazione di lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 ogni 20 mq di superficie coperta;

- f) la realizzazione di scale fisse di collegamento con le singole unità immobiliari.
24. I sottotetti non abitabili e le soffitte che hanno un'altezza minima interna superiore o uguale a ml. 0,50, misurata fra l'estradosso dell'ultimo solaio, anche se non praticabile, ed il punto di incontro con le falde del tetto, sono interamente conteggiati ai fini del calcolo del volume dell'edificio o delle superfici lorde.
25. E' consentito il rialzamento del sottotetto, nella misura massima di ml. 1,00 al fine di renderlo abitabile (articolo 79, comma 2, lettera d, punto 3 della L.R.T. 1/2005), qualora, alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sussistano le seguenti condizioni:
- a) risulti esistente una scala fissa di collegamento con il piano abitabile sottostante;
  - b) risulti avere un'altezza minima interna superiore o uguale a ml. 1,40 misurata fra l'estradosso dell'ultimo solaio, purché praticabile, ed il punto di incontro con le falde del tetto;
  - c) la progettazione e l'attuazione dell'intervento sia riferita all'intero edificio e messa in correlazione agli edifici circostanti.
26. Esclusivamente in tali casi e qualora non sia possibile soddisfare diversamente il rapporto di 1/8 tra la superficie finestrata e quella del pavimento, è consentita la realizzazione di lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 ogni 20 mq di superficie coperta.
27. Sono fatte salve le norme di cui alla regolamentazione relativa alle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.
28. Per i sottotetti abitabili è fatto obbligo della realizzazione di coperture dotate di opportuna inerzia termica che generi uno sfasamento dell'onda termica di almeno 12 ore, realizzate con una opportuna coibentazione di materiali ecocompatibili, che assicuri una trasmittanza del solaio di falda del tetto non superiore a 0,40 W/mq°C.

### **Cortili**

29. Ai fini del presente regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici.
30. La distanza di ciascuna parete finestrata dell'edificio da quella opposta dello stesso o di edificio diverso non potrà essere inferiore a ml. 12,00.
31. Nei cortili si potranno aprire finestre per ogni tipo di locale, compresi quelli di categoria A; è invece vietata l'apertura di finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

### **Chiostrine**

32. Ai fini del presente regolamento si definisce chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali rispondano alle caratteristiche di cui al successivo punto ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
33. Nella chiostrina è consentita l'apertura di luci o finestre, unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, con esclusione dei locali di categoria A e delle cucine inferiori a 8 mq, e quelli da cui possono essere rilasciate esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche.
34. La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione e dovrà essere pavimentata nonché munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

### **Cavedi**

35. Ai fini del presente regolamento si definisce cavedio lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici le cui caratteristiche dimensionali siano insufficienti a qualificarlo come chiostrina.
36. I cavedi sono di regola riservati al passaggio ed alla manutenzione degli impianti tecnologici o alla formazione di prese d'aria per locali tecnici o comunque per vani inabitabili con esclusione di quelli da cui possono essere rilasciate esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche. Non è ammessa l'apertura di finestre.
37. I cavedi dovranno essere facilmente accessibili per consentire le operazioni di pulizia e manutenzione e dovranno essere pavimentati nonché muniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

### **Porticati e loggiati.**

38. Per porticato s'intende quel corpo edificato, completamente aperto su uno o più lati ed elimitato da eventuale parapetto di altezza non superiore a ml. 1,00, posto a quota stradale o del marciapiede o, comunque, alla quota del piano terreno dell'edificio, costituito da un intervallo seriale di pilastri o colonne, sporgente dal filo esterno del fabbricato.
39. Per loggiato s'intende quel corpo edificato, completamente aperto su uno o più lati scanditi da pilastri o colonne, direttamente accessibile dall' unità immobiliare e comunque ad uso esclusivo della stessa. Può essere delimitato da eventuale parapetto o ringhiera di altezza non inferiore a ml. 1,00, posto a quota diversa da quella del piano terreno dell' edificio e compreso all' interno del corpo del fabbricato.
40. Sia i porticati che i loggiati possono essere destinati al pubblico passaggio.
41. Nel caso di uso pubblico la larghezza minima dei nuovi portici o loggiati non potrà essere inferiore a ml. 3.00, l'altezza non dovrà essere inferiore a ml. 3.50 dal piano del marciapiede. In caso di portici o loggiati ad archi o volte, l'altezza sarà misurata all'imposta.
42. I nuovi fabbricati nonché quelli esistenti, fatte salve specifiche norme dettate ricomprese nei piani attuativi o negli interventi convenzionati con il comune, potranno essere dotati di porticati o di loggiati, quali pertinenze di abitazioni, nella misura non superiore al 20 della superficie coperta della singola unità immobiliare. Deroghe alla citata percentuale saranno ammesse solo quando esistano e siano dimostrate specifiche esigenze di progettazione bioclimatica, secondo quanto disposto dalle linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana approvate con deliberazione della Giunta Regionale del 28 febbraio 2005, n. 322 e successive modificazioni ed integrazioni.
43. Il porticato non potrà avere una profondità maggiore di ml. 3.00 dal filo esterno dell'edificio e dovrà essere realizzato rispettando la tecnica costruttiva e la tipologia formale del fabbricato.
44. Affinchè non si configuri come volume, l'ambito delimitato dal porticato e dal loggiato non deve eccedere i limiti dimensionali sopra indicati. I porticati e loggiati adibiti al pubblico passaggio non sono computati ai fini della volumetria.
45. Per la realizzazione di porticati e loggiati sono fatte salve dimensioni e caratteristiche diverse stabilite da strumenti di pianificazione attuativa o da interventi unitari.

### **Locali tecnici.**

46. Sono quei locali destinati ad ospitare gli impianti tecnologici, compresi quelli destinati ad

ospitare parti di impianti che utilizzano le fonti energetiche rinnovabili, necessari per la fruizione degli edifici. Si devono intendere come tali, i vani e gli extracorsa degli ascensori, il vano scala emergente sulle coperture piane, le centrali termiche, le canne fumarie, i locali autoclave, quelli destinati alla raccolta differenziata dei rifiuti e altri impianti tecnologici esclusi quelli direttamente connessi al ciclo lavorativo di attività produttive di qualsiasi tipo.

47. Tali locali dovranno comunque avere le dimensioni minime tecnicamente accettabili in funzione degli usi per cui sono realizzati nel rispetto di eventuali normative tecniche e/o di sicurezza da dimostrare con apposita progettazione esecutiva. Non potranno comunque avere altezza massima superiore a m. 2,40 e superare il limite del 5% della volumetria dell'edificio cui sono asserviti, fatte salve specifiche norme di sicurezza. Le volumetrie non sono computabili ai fini del volume e della superficie coperta dell'edificio.
48. Negli edifici esistenti l'aggiunta di tali locali dovrà essere valutata in relazione all'impossibilità tecnica di poter prevedere l'inserimento degli impianti entro il corpo della costruzione esistente.
49. In nessun caso la realizzazione di questi volumi deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.
50. Le serre bioclimatiche da utilizzare per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate locali tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici purché soddisfino i requisiti previsti nelle linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana approvate con deliberazione della Giunta Regionale del 28 febbraio 2005, n. 322 e successive modificazioni ed integrazioni. La conformità alla scheda deve essere sottoscritta in una relazione tecnica allegata, a firma di professionista abilitato, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento, (i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349, così come disposto dall'articolo 8, comma 3, del D.P.R. n. 412 del 26.08.93). La serra non dovrà essere dotata di alcun impianto di riscaldamento, e dovrà invece essere termicamente isolabile dall'edificio servito.

#### **Art. 51) - Migliorie igienico – funzionali ai fabbricati esistenti: deroga**

---

1. Ai soli fini di dotare i locali esistenti di migliori condizioni igienico-sanitarie, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia:
  - a) dimostrando l'impossibilità di una diversa soluzione
  - b) mantenendo l'originaria destinazione d'uso e fino ad un massimo di incremento di una sola unità immobiliare di tipo abitativo;
2. Le misure minime indicate negli articoli del presente capo possono essere derogate da quelle previste. La deroga sarà rilasciata dal Comune previo parere, se necessario, rilasciato dalla competente ASL, in cui sia espressamente dichiarato il miglioramento della situazione esistente.

### CAPITOLO III SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

#### Art. 52) - Acque pluviali ed acque reflue

---

1. In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in:
  - a) acque pluviali,
  - b) acque reflue.
2. Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte e simili.
3. Sono acque reflue quelle provenienti dagli impianti sanitari dell'edificio ed in genere tutte le acque di risulta da una qualsiasi forma di utilizzazione civile che comporti compromissione della loro naturale purezza.
4. In funzione della loro provenienza, le acque reflue si distinguono in :
  - a) acque nere;
  - b) acque saponose;
5. Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.
6. Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.
7. I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :
  - a) pubblica fognatura
  - b) corpo d'acqua superficiale
  - c) suolo
  - d) sottosuolo.
8. Si definisce come pubblica fognatura il complesso di canalizzazioni, servite o meno da impianto di depurazione, specificatamente destinate a raccogliere e portare a recapito le acque meteoriche e/o di lavaggio provenienti da aree urbanizzate e quelle di rifiuto provenienti dalle diverse attività.
9. Si definisce come corpo d'acqua superficiale qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche, fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

#### Art. 53) - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali

---

1. Ciascun edificio deve essere dotato di un impianto atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

2. Le condutture costituenti l'impianto devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.
3. Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.
4. Le condutture verticali di scarico devono essere collocate di preferenza esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate direttamente fronteggianti spazi pubblici il tratto terminale (da terra fino ad un'altezza di ml. 4,00) delle condutture deve essere incassato nella muratura.
5. All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifici un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.
6. Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

#### **Art. 54) - Separazione da altri tipi di acque reflue**

---

1. L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.
2. La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.
3. Le acque pluviali possono essere smaltite mediante :
  - a) convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
  - b) convogliamento in acque superficiali;
  - c) dispersione nel suolo;
  - d) accumulo in cisterna per uso irriguo, antincendio e simili (fermo restando che le eventuali tubazioni di troppo pieno devono comunque condurre ad una delle altre destinazioni ammesse).
4. Quando possibile negli interventi di recupero ed in ogni caso obbligatorio per le nuove costruzioni, deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

#### **Art. 55) - Raccolta e smaltimento delle acque reflue**

---

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, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.
3. Per il dimensionamento dei sistemi di depurazione delle acque reflue di tipo domestico o derivanti da cicli produttivi si rimanda alle norme contenute nel regolamento del servizio idrico integrato redatto dall'Autorità d'Ambito Territoriale Ottimale n° 3 del Medio Valdarno e dal gestore del risistema del servizio idrico integrato "Publiacqua S.p.A."

## Art. 56) - Fosse biologiche

---

1. Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.
2. Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.
3. Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.
4. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.
6. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.
7. In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni :
  - a) essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
  - b) presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
  - c) essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.
8. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.
9. Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.
10. Il dimensionamento degli impianti è effettuato in base al numero degli abitanti equivalenti (AE). Per abitante equivalente si intende il carico organico biodegradabile avente una richiesta biochimica di ossigeno a 5 giorni (BOD<sub>5</sub>) pari a 60 grammi di ossigeno al giorno. Il numero di abitanti equivalenti si determina in via empirica come segue:
  - a. un AE ogni 35mq di superficie utile lorda, negli edifici di civile abitazione;
  - b. un AE ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;

- c. un AE ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
  - d. un AE ogni due posti letto in strutture ospedaliere;
  - e. un AE ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
  - f. un AE ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
  - g. quattro AE ogni wc installato in musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad usi diversi da quelli precedentemente indicati.
11. Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da due o tre camere distinte, ai sensi delle norme regionali vigenti per la tutela delle acque dall'inquinamento, e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3000 litri (mc. 3,00) complessivi.
12. Le due camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Le fosse biologiche bicamerali, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :
- a) la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;
  - b) in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;

#### **Art. 57) - Fosse settiche tipo IMHOFF**

---

1. Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita
2. Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

#### **Art. 58) - Depuratori ad ossidazione totale**

---

1. L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressochè totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

#### **Art. 59) - Altri tipi di depuratori**

---

1. Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

#### **Art. 60) - Recapito dei liquami nel suolo mediante sub – irrigazione**

---

1. L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
2. Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un

pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

3. La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,6%.
4. La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto-non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.
5. La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno.

#### **Art. 61) - Fitodepurazione**

---

1. L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.
2. L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.
3. I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale).

#### **Art. 62) - Pozzi a tenuta**

---

1. E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (L.R. 5/86). Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

## CAPITOLO IV RAPPORTO DELLE COSTRUZIONI CON L'AMBIENTE CIRCOSTANTE

### Art. 63) - **Decoro delle costruzioni**

---

1. Le nuove costruzioni costituiscono una parte importante nella definizione e nel rinnovo dei caratteri urbani e ad esse viene affidato il ruolo insostituibile di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative.
2. Le nuove costruzioni devono essere adeguate alle condizioni climatiche e devono rispettare gli aspetti storico ambientali e culturali dei contesti in cui si inseriscono.
3. Le pareti perimetrali degli edifici nuovi od oggetto di recupero devono essere eseguite con materiali e finiture di ottime qualità, atti a resistere agli agenti atmosferici.
4. E' necessario che gli elementi costitutivi delle facciate, delle coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.), degli infissi, degli aggetti, delle gronde, dei balconi, dei marcapiano, delle cornici, dei parapetti, in quanto elementi di rilevante interesse figurativo, determinino un rapporto equilibrato con il contesto e con le caratteristiche dei luoghi circostanti.
5. Con provvedimento motivato, può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione di rivestimenti e finiture su edifici e manufatti, nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovra-strutture in genere.
6. Il progetto edilizio va corredato del progetto di sistemazione delle aree esterne comprendenti le superfici pavimentate, le superfici filtranti, gli impianti tecnologici sotterranei ed esterni, l'arredo e l'illuminazione.
7. Il progetto deve altresì fornire, nel dettaglio grafico, precise indicazioni sui colori e i materiali da impiegarsi.
8. Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può essere imposta ai proprietari la loro sistemazione.
9. In caso di non adempimento può essere imposta, con motivato provvedimento, al proprietario dell'immobile o all'amministratore del condominio, l'esecuzione delle opere necessarie a rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo.
10. Il provvedimento deve indicare le modalità di esecuzione, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dei lavori, e la riserva di esecuzione in danno in caso di inadempienza.

**Art. 64) - Allineamenti**

---

1. Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici, o dalle strade, stabilite dallo strumento urbanistico generale, o in mancanza dal Codice Civile, nonché dal Codice della Strada, può essere imposta, in sede di provvedimento amministrativo, una distanza maggiore al fine di realizzare allineamenti con edifici preesistenti.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali.

**Art. 65) - Spazi conseguenti ad arretramenti**

---

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge e dal presente Regolamento:
  - a) dalla disciplina dello strumento urbanistico generale e dai relativi strumenti esecutivi;
  - b) dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione; in ogni caso lo stesso deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

**Art. 66) - Prospetti su spazi pubblici**

---

1. I piani attuativi devono sempre contenere le modalità di definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico indicando soluzioni rivolte a valorizzare la qualità dello spazio urbano circostante; devono illustrare inoltre le innovazioni tecnologiche e progettuali da adottare, oltre all'uso dei materiali, al fine di armonizzare il rapporto tra edifici e spazi pubblici.
2. Deve essere rivolta particolare cura al raggiungimento della giusta proporzione dei volumi da realizzare con altri edifici esistenti, piazze, giardini, parcheggi antistanti o racchiusi, in modo da ottenere risultati compositivi complessivamente armonici e di aspetto gradevole.

3. Particolare cura deve essere prestata nella conformazione di aggetti e/o spazi loggiati, nell'uso di pareti trasparenti o riflettenti.
4. Le soluzioni progettuali devono anche individuare le caratteristiche della forma e dei materiali delle recinzioni, la loro altezza, il loro reciproco allineamento, la posizione e le caratteristiche dei passi carrabili e degli accessi pedonali.
5. I parapetti dei balconi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza.
6. I balconi e le terrazze devono essere dotati di parapetti di altezza non inferiore a 1,10 metri per tutti i piani.
7. L'interasse tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie, non deve essere superiore a cm. 10.
8. Tutte le aperture di porte con affaccio su strada devono essere munite di serramenti apribili solamente verso l'interno degli edifici, fatte salve eventuali prescrizioni riconducibili a particolari normative sulla sicurezza.
9. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprono o sporgono all'esterno verso strada.
10. Ove siano sistemate a terrazzo parti di tetto o nelle situazioni in cui la soletta di pavimento costituisca copertura di costruzione sottostante o di portico e in tutti i casi ove sussista pericolo di caduta, è obbligatoria l'installazione di un parapetto di altezza non inferiore a 1,10 metri.
11. Per tutti i terrazzi è prescritta l'impermeabilizzazione a manti multipli; nel caso in cui il terrazzo sovrasti ambienti comunque utilizzabili, devono essere poste in opera adeguate coibentazioni.
12. Le pendenze del manto di copertura non devono essere inferiori al 2%.

#### **Art. 67) - Muri di cinta**

---

1. I muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsti a faccia vista, dovranno essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante.
2. Muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere altezza superiore a m. 2,00. Eventuali eccezioni debbono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprimerà caso per caso la Commissione Edilizia Comunale.
3. In caso di muri a tenuta dei terreni si deroga dall'altezza massima consentita
4. Per le aree di pertinenza di singoli edifici, salvo particolari prescrizioni contenute in concessione, le recinzioni dovranno essere realizzate con cancellata metallica di altezza non superiore a 2,00 mt. La parte inferiore potrà essere costituita da un muretto basso di altezza non superiore a 0,90 mt.

#### **Art. 68) - Sporgenze e aggetti**

---

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, i fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori:
  - a) di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano stradale;
  - b) e di cm. 30 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano del marciapiede.
2. La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito.

3. Non è consentita la realizzazione di balconi aggettanti prospicienti la pubblica via, sempre fatte salve norme di R.U. che ne consenta o imponga la realizzazione. In ogni caso balconi a sbalzo, pensiline e tettoie debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale.
4. Elementi aggettanti chiusi (bow-window) sono soggetti al criterio della visuale libera e sono considerati ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali, fatta salva la prevalente disciplina eventualmente contenuta nelle N.T.A. dello strumento urbanistico generale.
5. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre m.1,20 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

### **Art. 69) - Portici e gallerie**

---

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, portici, gallerie e pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucciolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale.
2. Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche dei luoghi.
3. La costruzione dei portici destinati al pubblico transito e fronteggianti vie o spazi pubblici o di uso pubblico e inseriti in edifici di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione, deve essere relazionata alle caratteristiche della strada e/o alla fisionomia dell'ambiente circostante, nonché in riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale.
4. Il portico o la galleria devono essere architettonicamente dimensionati in rapporto alle altre parti dell'edificio, assicurando altresì il collegamento di tutti i loro elementi con quelli dei portici o delle gallerie contigui o vicini.
5. I porticati aperti al pubblico transito devono essere illuminati da fonti luminose artificiali con gli stessi orari di quelli della pubblica illuminazione. Si obbliga l'utilizzo di lampade a ridotto consumo energetico.
6. La luce deve essere bianca e di elevata qualità in modo da favorire lo svolgersi della vita sociale, oltre che garantire condizioni di sicurezza. Il livello di illuminamento minimo deve essere adatto al tipo di attività svolta all'interno del portico o galleria.
7. Se trattasi di porticati aperti a pubblico transito, pur se realizzati su area privata, si devono prevedere delle intercapedini, tali da convogliare le acque piovane in fognatura, al fine di escludere la formazione di umidità nelle murature degli edifici.

### **Art. 70) - Modifica di logge, porticati e balconi**

---

1. Qualsiasi intervento che interessi logge, porticati e balconi, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dallo strumento urbanistico generale, non potrà in nessun caso comportare alterazione dell'equilibrio architettonico e dei valori formali dell'edificio.

2. A tal fine, in linea generale, non sono ammessi interventi parziali che prevedano la chiusura, parziale o totale, delle logge, porticati e balconi di pertinenza di singole unità immobiliari che siano parte di edifici pluripiano o comunque costituiti da una pluralità di unità immobiliari.
3. Sono, viceversa, ammessi interventi estesi all'intero edificio che, mediante un progetto unitario, assicurino l'equilibrio architettonico ed il rispetto dei valori formali dell'immobile, fino a giungere all'organico ridisegno delle facciate interessate.
4. In casi del tutto eccezionali potranno essere ammessi progetti riguardanti singole unità immobiliari (o comunque non l'edificio nella sua interezza) a condizione che la rappresentazione grafica sia estesa all'intero edificio e dimostri come l'intervento progettato, pur nella sua parzialità, ben si inserisca nel contesto e non arrechi turbativa alcuna ai caratteri architettonici dell'immobile. Detti progetti parziali sono sottoposti obbligatoriamente al parere della Commissione Edilizia Comunale e del Paesaggio, il cui eventuale parere è vincolante.

### **Art. 71) - Salubrità dei terreni**

---

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia potuto comunque inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. L'avvenuto risanamento deve essere certificato dall'autorità competente in materia 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 fare uso di terra o di altro materiale inquinato, come specificato al primo comma del presente articolo.
5. E' comunque fatto obbligo di adottare, per tutte le costruzioni, su qualsiasi terreno, le misure atte a impedire che l'umidità ascendente raggiunga le fondazioni e le strutture sovrastanti.
6. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dalla umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici.
7. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante (a sistemazione avvenuta), debbono avere - salvo casi particolari in edifici con destinazione d'uso non residenziale - il piano di calpestio isolato mediante solaio.
8. Il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata (di spessore non inferiore a 40 cm.).
9. I pavimenti debbono essere isolati mediante materiale impermeabile in strati continui.
10. Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante (a sistemazione avvenuta), deve essere prevista un' intercapedine aerata che circonda detti locali per tutta la parte interrata.

11. L'intercapedine dovrà essere dotata di una cunetta più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
12. Le griglie di aerazione delle intercapedini o pozzi luce eventualmente aperte sul marciapiede debbono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e debbono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.
13. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione su vespaio aerato di ciottoli.
14. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a quello di massima piena delle fognature. I dati della falda freatica e delle fognature sono reperibili nella relazione geologica allegata allo strumento urbanistico generale vigente e tali dati debbono essere riportati nella scheda del terreno allegata al progetto.
15. Tutte le murature debbono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio più basso.
16. A protezione delle precipitazioni atmosferiche, terrazze, giardini pensili e coperture piane (su tutto l'edificio o su parte di esso) devono essere impermeabilizzati con materiali in strati continui e devono essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza minima dal 2 al 3%), curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

#### **Art. 72) - Disciplina del colore**

---

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbrica, devono essere intonacate integralmente.
4. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
5. Il colore delle facciate deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
6. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **Art. 73) - Disciplina dell'uso dei materiali di finitura**

---

1. Per le zone territoriali omogenee, così definite dal D.M. n. 1444/68 e loro eventuali sottozone, per le aree e per i beni storici, monumentali soggetti ai vincoli del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, nonché per le aree di interesse ambientale individuate ai sensi del D.

Lgs di cui sopra nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

#### **Art. 74) - Disciplina del verde su aree private**

---

1. Nella disciplina del verde sono ricomprese la formazione, la conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, in quanto fattori di qualificazione ambientale.
2. Il ricorso al verde non ha solo un valore decorativo, ma dovrà essere progettato in modo da produrre effetti positivi sul microclima, mitigando i picchi di temperatura estivi grazie all'evapo-traspirazione e consentire l'ombreggiamento nel periodo estivo per controllare l'irraggiamento solare diretto sugli edifici e sulle superfici circostanti durante le diverse ore del giorno.
3. L'uso di rampicanti a foglia caduca sulle facciate esposte a est e a ovest deve essere perseguito quando possibile perché consente buone riduzioni dell'assorbimento della radiazione solare in estate limitando le dispersioni delle pareti in inverno. L'uso di rampicanti sempreverdi sulle facciate esposte a nord riduce le dispersioni di calore e protegge dai venti freddi in inverno. E' consigliabile che anche le parti più basse delle pareti perimetrali degli edifici esposte a est e ovest vengano ombreggiate per mezzo di cespugli.
4. Dove possibile si obbliga la formazione di barriere frangivento a protezione degli edifici dai venti invernali realizzate con alberi sempreverdi. Sono da preferirsi le specie latifoglie piuttosto che quelle aghifoglie, a meno che, per queste ultime, la densità non sia molto elevata.
5. Le alberature di alto e medio fusto sono da conservare e da proteggere. In tutto il territorio comunale è vietato procedere all'abbattimento di alberi di alto fusto e di pregio ambientale senza la preventiva autorizzazione comunale da conseguirsi con provvedimento formale espresso.
6. L'abbattimento di alberi è consentito, di norma, in caso di stretta necessità (malattia, pericolo, realizzazione di opere pubbliche: parcheggi, marciapiedi, ecc...).
7. Gli interventi di manutenzione dei parchi e dei giardini privati esistenti, che presentano caratteristiche storiche, architettoniche e ambientali, debbono essere conservati e ripristinati nelle originarie architetture vegetali, storiche ed architettoniche.
8. In presenza di essenze arboree, nell'installazione di impianti luminosi dovrà essere evitato l'impiego di proiettori a elevata emissione di calore al fine di non pregiudicare la salute delle piante.
9. Con provvedimento motivato, per motivi igienici o di decoro, può essere imposta la manutenzione, la conservazione e la ricomposizione del verde, dei fossati, delle siepi e di altri spazi anche con la messa a dimora di essenze compatibili con l'intorno urbano.
10. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà privata ed il sedime stradale solo quando l'aggetto dei rami sia a quota superiore a m. 4,00 rispetto al medesimo.
11. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via 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 causa, cadano sul piano stradale, alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario dei medesimi ha l'obbligo di rimuoverli il più presto possibile.

12. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, linee telefoniche, fognature, ecc.), devono osservare distanze e precauzioni tali da non compromettere gli apparati radicali delle piante.
13. Le aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, non devono essere utilizzate per depositi di materiale di qualsiasi tipo.
14. Alla base delle piante e per una superficie adeguatamente ampia, deve essere evitata l'impermeabilizzazione del terreno.
15. Sono ammissibili rimozioni o modificazioni delle alberature esistenti quando derivino situazioni di pericolo, quando la salute dell'albero ammalato non consenta un intervento di conservazione con spese tollerabili, quando la rimozione degli alberi sia necessaria per prevalenti ed inderogabili interessi pubblici.
16. E' comunque obbligo dei proprietari la difesa fitosanitaria per impedire, in base alla normativa vigente, la diffusione delle principali malattie.
17. Ogni progetto relativo alla formazione, al rifacimento e al completamento di aree verdi deve illustrare:
  - a) i criteri di scelta delle specie arboree in base alla facilità di attecchimento, alla stabilità, alla crescita, alla resistenza al vento, alla manutenibilità in rapporto al sito interessato;
  - b) i criteri di scelta delle specie vegetali in base agli effetti di controllo ambientale;
  - c) i criteri di scelta delle aree a prato in riferimento alla forma, alle pendenze, ai drenaggi, alle specie arboree individuate;
  - d) i criteri di scelta del posizionamento e della distanza delle alberature dai confini con spazi pubblici e privati e con gli edifici prospicienti.
18. La realizzazione di superfici a verde è obbligatoria ogni qualvolta si renda necessario ridurre gli effetti di rinvio della radiazione solare al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni di temperatura radiante media ambientale in relazione alle effettive condizioni di soleggiamento.
19. E' fatta salva la possibilità per i proprietari di presentare progetti in deroga alle norme del presente capo del regolamento purché opportunamente motivate, da sottoporre al parere delle competenti strutture comunali.
20. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare alberi di particolare pregio in relazione a specie, importanza storica, dimensioni, ubicazione, aspetti paesaggistici.

## **Art. 75) - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

---

1. I proprietari devono impegnarsi a mantenere i fabbricati, internamente ed esternamente, in condizioni di salubrità, di decoro, di sicurezza ed igiene.
2. Gli immobili dismessi devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi tecnologici erogati e la creazione di opere provvisorie, le quali, senza arrecare pregiudizio alla stabilità delle strutture, devono rendere impraticabili gli spazi esistenti.
3. L'Amministrazione può far eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico, sanitario o da altro personale qualificato per accertare le condizioni delle costruzioni.

4. Gli interventi da eseguirsi in casi d'urgenza e di pericolo per la pubblica e privata incolumità possono essere eseguiti, nei limiti indispensabili per l'eliminazione dell'inconveniente, senza preventiva acquisizione del titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia, sotto la responsabilità personale del committente dei lavori. In tali casi, gli interessati devono dare immediata segnalazione dei lavori alla competente struttura comunale, allegando idonea attestazione a firma di professionista abilitato alla progettazione, inerente la sussistenza del pericolo e la descrizione dettagliata degli interventi e degli accorgimenti tecnici da porre in atto per l'eliminazione dello stesso. Entro venti giorni dall'inizio dei lavori, gli interessati devono presentare il progetto e la corrispondente istanza tesa all'ottenimento del provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.
5. Gli interventi di manutenzione possono essere altresì ascrivibili ad adeguamenti funzionali di parti o dell'intero involucro edilizio ai fini energetici o di maggiore durabilità.
6. In caso di inadempienza, con provvedimento motivato si procederà agli interventi necessari al fine di rimuovere le condizioni pregiudizievoli degli immobili in danno al proprietario stesso

## CAPITOLO V REQUISITI DI COMFORT AMBIENTALI DELLE COSTRUZIONI

### Art. 76) - **Qualità dell'aria in spazi confinati**

---

1. La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio confinato deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici, della morfologia di tale ambiente ed in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di confine. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettivo utilizzo di tali spazi.
2. La misurazione della qualità dell'aria deve essere altresì commisurata alle condizioni dell'inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le diverse zone dei contesti urbani.
3. Le abitazioni devono essere progettate e realizzate in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.
4. Negli ambienti riservati all'abitazione devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte. E' suggerito l'utilizzo di materiali naturali e finiture bio - ecocompatibili che richiedano un basso consumo di energia ed un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita.
5. L'opera deve essere concepita e costruita in modo da non compromettere l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini e in particolare in modo da non provocare:
  - a) sviluppo di gas tossici;
  - b) presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi;
  - c) emissione di radiazioni pericolose;
  - d) inquinamento o tossicità dell'acqua o del suolo;
  - e) difetti nell'eliminazione delle acque di scarico, dei fumi o dei rifiuti solidi o liquidi;
  - f) formazione di umidità su parti o pareti dell'opera.
6. Il requisito, di cui al comma 1, si intende soddisfatto se vengono rispettate le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti sull'uso di specifici materiali da costruzione.
7. Ai fini della riduzione degli effetti dell'emissione del Radon, in tutti gli edifici di nuova costruzione e quelli soggetti a ristrutturazione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato; in particolare i locali interrati e seminterrati dovranno impedire l'eventuale passaggio del gas agli ambienti soprastanti dello stesso edificio, in modo che la concentrazione del suddetto gas risulti inferiore ai limiti imposti dal presente regolamento.
8. Per la classe di materiali a base di fibre minerali, non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali, diverse dall'amianto, devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in

superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.

### **Art. 77) - Ventilazione naturale**

---

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria. Negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione di tipo "A" devono usufruire di areazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi o su cortili di adeguate dimensioni.
2. In tutti gli ambienti deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensioni e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario; preferibilmente la stanza da bagno deve essere fornita di finestra apribile verso l'esterno.
3. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.

### **Art. 78) - Ventilazione meccanica**

---

1. La necessità di impiegare la ventilazione meccanica trova la sua giustificazione negli alloggi di vecchia costruzione in cui non sia possibile mutare l'aspetto esteriore degli stessi per effetto delle invarianze e catalogazioni specifiche definite negli strumenti di pianificazione territoriale e di governo del territorio.
2. Le caratteristiche degli impianti e i livelli di prestazione da raggiungere per gli alloggi sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.
3. Per la definizione dei requisiti minimi degli impianti e dei valori delle grandezze di riferimento durante il funzionamento degli stessi si applicano le Norme UNI in vigore.

### **Art. 79) - Illuminazione naturale**

---

1. L'illuminazione naturale negli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo, riducendo quanto possibile il ricorso a fonti di illuminazione artificiale.
2. L'ottimizzazione nell'uso corretto della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da perseguire prioritariamente nei locali di abitazione.
3. Nelle nuove costruzioni è consigliato che le superfici trasparenti dei locali principali (soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e simili) siano orientate entro un settore stimabile di circa 45° dal sud geografico.
4. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.

5. Superfici finestrate diverse da quelle in parete sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio; sono consentite anche negli spazi di abitazione quale sistema integrativo, e comunque non maggiore del 30% per il raggiungimento del requisito minimo dell'illuminazione.
6. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati. Per esempio l'adozione di tipologie semplici che possano guidare verso il basso e l'interno la luce che entra nei pozzi centrali degli edifici o la creazione di condotti di luce nelle zone interne degli edifici più massicci.
7. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi che ne consentano la schermatura e l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
8. E' necessario adottare colori chiari nelle finiture superficiali degli interni al fine di minimizzare l'assorbimento della radiazione luminosa.
9. Nel caso di comprovata impossibilità tecnica, specie in presenza di interventi in centri storici o di piani di recupero in zone di antica edificazione, l'Amministrazione Comunale può consentire deroghe ai requisiti prescritti dal presente articolo, subordinando l'assenso alla realizzazione di accorgimenti alternativi ritenuti congrui al raggiungimento degli obiettivi.

#### **Art. 80) - Illuminazione artificiale**

---

1. Le condizioni ambientali nei locali di categoria "A" devono assicurare un adeguato livello di benessere visivo, in funzione delle attività previste. Per i valori di illuminamento da prevedere in funzione delle diverse attività è necessario fare riferimento alla normativa vigente.
2. L'illuminazione artificiale nei locali di categoria "S" negli spazi di accesso, di circolazione e di collegamento deve assicurare condizioni di benessere visivo e garantire la sicurezza di circolazione degli utenti.
3. E' preferibile l'uso di dispositivi che permettano di controllare i consumi di energia dovuti all'illuminazione, quali interruttori locali, interruttori a tempo, controlli azionati da sensori di presenza, controlli azionati da sensori di illuminazione naturale.
4. Negli apparecchi per l'illuminazione è opportuna, ove possibile, la sostituzione delle comuni lampade a incandescenza con lampade a più alto rendimento (fluorescenti), o comunque a risparmio energetico, con alimentazione elettronica. Le schermature antiabbagliamento devono adempiere la loro funzione senza indebite riduzioni di flusso luminoso. In particolare è sconsigliato l'uso dei vecchi tipi di schermatura realizzati con materiale plastico traslucido, responsabile di elevatissime perdite di flusso.
5. Nelle aree comuni (private, condominiali o pubbliche) i corpi illuminanti dovranno essere previsti di diversa altezza per le zone carrabili e per quelle pedonali, ma sempre con flusso luminoso orientato verso il basso per ridurre al minimo le dispersioni verso la volta celeste e il riflesso sugli edifici.
6. I locali in cui è obbligatorio una illuminazione artificiale sono gli spazi e i luoghi di residenza e lavoro.

7. Per la definizione dei requisiti minimi e dei valori delle grandezze di riferimento si applicano le Norme UNI in vigore.

## Art. 81) - **Controllo del soleggiamento**

---

1. Nei locali di categoria "A" deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:
  - a) evitare i disagi provocati da un insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
  - b) contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere termico estivo.
2. Anche negli locali di categoria "S" deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:
  - a) condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
  - b) eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

## Art. 82) - **Comfort termoigrometrico**

---

### **Temperatura dell'aria interna**

1. Tutti i locali destinati alla permanenza di persone (residenze e locali di lavoro) devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio.
2. Il presente articolo si applica in tutte le destinazioni ove sia prevista la climatizzazione degli ambienti.
3. Il sistema di riscaldamento deve essere regolato per ottenere una temperatura minima dell'aria di 18°C ed essere regolato per mantenere una temperatura di 20°C, con tolleranza di + 2°C. La temperatura deve essere rilevata secondo la norma UNI 5364 e successive integrazioni.
4. Possono essere concesse deroghe al limite massimo del valore della temperatura dell'aria nel periodo di riscaldamento invernale per edifici quali centri per anziani, distretti sanitari e simili, ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture adibite a servizi sociali pubblici e per edifici adibiti ad attività sportive. La deroga può essere concessa anche qualora l'energia termica per il riscaldamento dell'ambiente derivi da sorgente non convenientemente utilizzabile in altro modo (per esempio energia solare).
5. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro, la temperatura è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui al D.P.R. n. 303/1956 e al D. Lgs. n. 626/1994 modificato e integrato.
6. La temperatura dell'aria interna nella stagione fredda (periodo invernale) deve risultare, anche negli spazi destinati al deposito (cantine e simili) maggiore di 4°C ai sensi della

legge Legge 10/1991: “Norme per l’attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia” e art. 16 DPR n° 412/1993: “Regolamento recante norme per la progettazione, l’installazione, l’esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell’art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10”.

#### **Temperatura superficiale**

7. Le temperature delle superfici interne di tutti i locali (residenziali e produttivi) devono essere contenute entro opportuni valori, al fine di limitare i disagi dovuti sia ad irraggiamento sia ad eccessivi moti convettivi dell’aria. Su tutte le superfici dello spazio di fruizione dell’utenza con cui l’utente può entrare normalmente in contatto (pareti, pavimenti, ecc.) deve essere assicurata una temperatura superficiale il cui valore sia compreso entro i minimi stabiliti, in funzione delle temperature dell’aria interna previste per le specifiche attività.

#### **Velocità e temperatura dell’aria**

8. Negli impianti di condizionamento, al fine di garantire il comfort degli occupanti si dovrà controllare la temperatura e la velocità dell’aria di ventilazione e/o di condizionamento degli spazi chiusi in modo tale da assicurare le condizioni ambientali e di benessere. A tal fine, la posizione di bocchette per l’immissione e estrazione dell’aria, ventilatori, uscite di ventil-convettori, e di altre sorgenti di flussi d’aria prodotti artificialmente, la velocità dell’aria da loro emessa/aspirata e la sua temperatura, devono essere tali da assicurare il benessere degli utenti in tutte quelle aree e posizioni a loro abitualmente destinate in sede di progetto.

#### **Umidità relativa**

9. Gli spazi per attività principale devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee.
10. Nelle destinazioni residenziali, alberghiere, terziarie e di servizio, sanitarie, strutture collettive e comunque in presenza di impianto di condizionamento dell’aria, devono essere rispettati i massimi livelli prestazionali. Negli ambienti nei quali è prevista la produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è possibile superare momentaneamente i livelli massimi di prestazione suddetti, purché sia garantita l’assenza di fenomeni di condensazione permanente sulle pareti opache dei locali nelle condizioni di occupazione ed uso previste dal progetto.
11. Negli ambienti destinati ad attività di lavoro, l’umidità relativa è regolata dalle norme di igiene del lavoro di cui D.Lgs n. 81/2008.

### **Art. 83) - Comfort acustico**

---

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano adeguatamente difesi dal rumore proveniente dall’ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:

- a) rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - b) rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - c) rumori da calpestio;
  - d) rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - e) rumorosità provocata da attività contigue.
2. Dovranno essere, in particolare, osservate le prescrizioni di cui alla Legge 26 ottobre 1995 n. 447 e DPCM del 14/11/1997 nonché le norme tecniche per la progettazione dei requisiti acustici passivi UNI EN 12354 e UNI 11532.

## CAPITOLO VI NORME E REQUISITI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI ED AL RISPARMIO ENERGETICO

### Art. 84) - **Norme, ambito di applicazione**

---

1. I consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, nonché l'esercizio e la manutenzione degli impianti, sono regolati dalle norme del Capo VI - Parte II del DPR n° 380/2001.

### Art. 85) - **Valorizzazioni delle fonti energetiche rinnovabili**

---

1. Per limitare le emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica, sul ciclo di vita degli impianti, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire.
2. Per gli edifici di proprietà privata, qualunque sia la destinazione d'uso vale il comma 1 del presente articolo.
3. La presente norma è valida:
  - a) per tutti gli edifici dotati di impianto di riscaldamento.
  - b) per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o per interventi di ampliamento di ogni tipo su edifici con destinazione d'uso non residenziale.
  - c) per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. A meno di documentati impedimenti di natura tecnica, economica e funzionale, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, e preferibilmente con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche della sostituzione dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza riportati nel presente regolamento edilizio.

5. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.
6. A meno di impedimenti legati alla sussistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004, per gli edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazione rilevante, ad uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e ad uso collettivo (cinema, teatri, sale riunione, edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è obbligatorio l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari almeno per il 50% del fabbisogno. Per quanto riguarda la somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento, la percentuale da garantire è il 35% per il 2016 e il 50% a partire dal 2017. Sono altresì previsti obblighi minimi per la produzione di energia elettrica da impianti fotovoltaici, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente.
7. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato; in generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico almeno al 50%.
8. I pannelli solari e fotovoltaici installati sulle coperture devono essere integrati nei tetti o posizionati in aderenza alle coperture (piane o inclinate) o facciate. L'esposizione dovrà essere in direzione sud, sud-est, sud-ovest, fatte salve le disposizioni indicate dalle norme vigenti per immobili e zone sottoposte a vincoli. I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
9. Ai sensi di legge, la mancata osservazione dei requisiti sopra detti comporta il diniego del titolo edilizio

#### **Art. 86) - Contabilizzazione dei consumi di energia**

---

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, si dovrà effettuare la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

#### **Art. 87) - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione di calore**

---

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è reso obbligatorio installare opportuni sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).
2. La norma del comma precedente si applica in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;

- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
  - c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.
3. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di +/- 1 °C e presentare tempi di risposta  $T_r$  minore od uguale a 1 min.

## Art. 88) - Risparmio energetico nel periodo invernale

---

1. Gli edifici vanno concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.
2. Vanno rispettati tutti i seguenti parametri:
  - a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
    - pareti esterne: 0,35 W/m<sup>2</sup> K
    - coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup> K
    - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/m<sup>2</sup> K
    - basamenti su pilotis: 0,35 W/m<sup>2</sup> K
    - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/m<sup>2</sup> K
    - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/m<sup>2</sup> K
  - b) Per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.
3. Per gli edifici di nuova costruzione non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle superfici nei rapporti di copertura, se finalizzati ad ottenere una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica prevista dal D.Lgs 19 agosto 2005, n. 192:
  - a) Gli spessori delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti superiori a cm. 30 (per la sola parte eccedente, fino ad un massimo di cm. 25).
  - b) Il maggiore spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico o di inerzia termica degli edifici fino ad un massimo di cm. 15 per i solai intermedi e di cm. 25 per gli elementi di copertura.
4. Sempre nel rispetto di tali limiti è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal presente regolamento edilizio in merito:
  - a) Alle distanze minime tra edifici
  - b) Alle distanze minime di protezione del nastro stradale
  - c) Alle altezze massime degli edifici
5. Per gli edifici esistenti, sui quali si intende realizzare interventi di riqualificazione energetica, ovvero una riduzione minima del 20% dell'indice di prestazione energetica previsto dal D. Leg.vo 19 agosto 2005 n. 192, interventi che comportano maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura, è prevista la deroga alle normative nazionali, e locali ed alle distanze minime tra edifici e dalle strade:
  - a) Nella misura massima di cm. 20 per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e delle altezze massime degli edifici;

- b) Nella misura massima di cm. 25 per il maggiore spessore degli elementi di copertura.

Tale deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

6. Le presenti norme si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi.
7. È consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore di murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm. Fino ad un massimo di uno spessore di cm. 50. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.
8. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento è fatto obbligo l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

#### **Art. 89) - Portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario**

---

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare la temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igienicità richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.
2. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:
  - a) reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri con esclusione di quelli di processo industriale e agricolo nonché per il rifornimento idrico delle piscine private con dimensioni superiori a mq. 9,00 ivi comprese quelle a servizio di aziende agrituristiche ed attività turistico – ricettive in genere, per le quali è fatto obbligo di dotarsi di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo artesiano, freatico, sorgente, ecc...);
  - b) impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 918221 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dalla legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.

per il calcolo della portata delle reti, si dovrà fare riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 9182 e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico – sanitario, dalla legge n. 10 del 9.01.1991 e relativi decreti di applicazione.

3. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua

potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

4. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:
  - a) devono essere note in termini anche solo qualitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatico, artesiano) e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante).
  - b) devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate.
  - c) Devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all' opera di presa e/o accidentali.

#### **Art. 90) - Dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico**

---

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga l'adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.
2. La norma riguarda gli alloggi di abitazione e gli edifici pubblici e privati in cui vi è permanenza di persone. Per gli edifici esistenti la norma si applica, limitatamente alle suddette categorie, nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:
  - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
  - b) la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

#### **Art. 91) - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche**

---

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, si obbliga, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, lavaggio auto, alimentazione di lavatrici (a ciò predisposte), usi tecnologici relativi (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva).
2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
3. Tutti gli edifici di nuova costruzione, con una superficie destinata a verde pertinenziale e/o a cortile superiore a mq. 30, devono dotarsi di una cisterna per la raccolta delle

acque meteoriche di dimensioni non inferiori a mc. 1,00 per ogni 30 mq. di superficie lorda complessiva degli stessi.

4. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.
5. L'impianto idrico così formato non potrà essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette dovranno essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.

## TITOLO II - NORME TECNICO ESTETICHE

### CAPITOLO I NORME GENERALI

#### Art. 92) - **Estetica degli edifici ed edifici pericolanti e obbligo di manutenzione**

---

1. Tutti gli edifici e manufatti in genere che si elevano al di sopra del terreno, devono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio ed all'ambiente circostante. Questo "aspetto" deve essere tale da garantire il felice inserimento dell'opera nell'ambiente anzi detto, sia per quanto si riferisce alle volumetrie, che ai materiali da impiegarsi ed alle decorazioni e tinteggiature.
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate deteriorate dal tempo o dalle intemperie.
3. L'autorità competente al rilascio del permesso a costruire ha la facoltà, in sede di esame del progetto, su conforme parere della Commissione Edilizia Comunale, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazione che si armonizzino con l'ambiente circostante ovvero di stabilire direttamente le suddette linee e forme per le costruzioni prospettanti vie o piazze.
4. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco ma altri tipi di finitura.
5. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario, anche su varie tonalità, e non le singole proprietà.
6. L'esecuzione dei lavori, da effettuarsi con le procedure previste dalle vigenti normative, per condurre in genere, nei casi di cui al comma precedente, sarà subordinata, previa richiesta da parte dell'interessato, all'ottenimento di apposito parere favorevole di carattere tecnico estetico, da parte della competente Commissione edilizia Comunale relativamente alla soluzione proposta.
7. I volumi tecnici, quando non fanno parte dell'architettura degli edifici, debbono essere risolti in modo da non pregiudicare l'aspetto estetico degli stessi.
8. Le finestre e le prese d'aria degli scantinati devono essere munite di difese in materiali atti a garantire l'incolumità pubblica.
9. Quando un edificio o una parte di esso sia pericolante, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, possono eseguire un immediato puntellamento e prendere gli altri provvedimenti necessari.
10. Il Comune, quando ha notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, se la denuncia è presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini, può richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo abilitato.

11. Il Comune, accertato il fatto, può ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombrò ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.
12. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene, inoltre ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di tinteggiatura della facciata degli edifici deteriorati dal tempo e dalle intemperie.
13. Se le condizioni delle facciate visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, il Comune, a suo insindacabile giudizio e sentita la competente Commissione Edilizia Comunale, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, che trascorso inutilmente, può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando le somme nei modi previsti dalla legge.

### **Art. 93) - Spazi ineditati**

---

1. Le aree inedificate non possono essere lasciate in stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di decoro urbano da parte di enti o dei soggetti proprietari.
2. 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 recintati e sottoposti ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.
3. In caso di inottemperanza alle disposizioni dei precedenti commi, può essere ordinata, previa diffida, l'esecuzione degli opportuni interventi in danno del contravventore.
4. La recinzione di tali aree deve essere realizzata con strutture che ne consentano la visibilità.

### **Art. 94) - Camini e canne fumarie**

---

1. Il comignolo, o parte terminale delle canne fumarie, o bocca del camino, deve essere realizzato in conformità dell' art. 6 del D.P.R. 22/12/1970 n. 1391; esternamente esso dovrà essere realizzato in muratura od altro materiale idoneo, decoroso, bene assicurato alla copertura e realizzato in modo da evitare, in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare danni, molestia o pericolo agli edifici vicini.
2. Qualora si abbiano più canne fumarie, vicine, esse dovranno essere convenientemente raggruppate.
3. E' vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione od altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri e pertanto dovranno essere rivestiti o con laterizi in genere, o con materiali leggeri (profilati plastici o metallici) di sezione quadrata o rettangolare; i suddetti rivestimenti dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti, dovranno avere sezione

costante, arrivare alla sommità' degli edifici ed essere tinteggiati con gli stessi colori delle facciate.

### **Art. 95) - Accessi e passi carrabili**

---

1. L'accesso dei veicoli alle aree di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, la cui realizzazione deve essere autorizzata, previo assenso dell'Ente proprietario delle strade o degli spazi da cui si accede, nel rispetto delle disposizioni dettate dal Codice della Strada e dal suo Regolamento di esecuzione e di attuazione.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando sia giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
3. Nelle nuove costruzioni, la distanza minima tra i cancelli di accesso agli spazi di pertinenza e la carreggiata o tra quest'ultima e la rampa di collegamento a spazi interrati o comunque situati a livello inferiore a quello di accesso, deve essere non inferiore a m.1,00 in assenza di cancello o con cancello automatizzato e, non inferiore a mt. 3,00 con cancello apribile manualmente.
4. L'uscita dei passi carrabili verso il suolo pubblico deve essere sempre realizzata adottando tutti gli accorgimenti funzionali ad una buona visibilità.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, con scanalature per il deflusso delle acque.
6. Gli accessi carrai esistenti, possono essere conservati nello stato in cui si trovano, tuttavia nel caso di ristrutturazioni, ampliamenti, demolizioni, e nuove edificazioni degli edifici di cui sono pertinenza, gli stessi debbono essere adeguati alla presente norma.
7. I cancelli o porte di accesso possono essere automatizzati se danno su pubblica strada.
8. In caso di comprovata necessità possono essere previste misure superiori a quelle del presente articolo.

### **Art. 96) - Locali per il ricovero degli animali**

---

1. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità agli strumenti urbanistici ed alle disposizioni contenute nei regolamenti di igiene e di polizia veterinaria;
2. Non sono ammessi nuovi locali per l' allevamento e ricovero di animali da cortile all'interno delle aree urbanizzate o di influenza urbana.
3. E' ammessa la realizzazione di piccoli manufatti destinati a cucce per cani o altri animali di piccola taglia a condizione che si rispettino i principi di decoro estetico ed ambientale. In particolare è vietato l' uso dimateriali di recupero (lastre di plastica o metallo ect....). I manufatti non potranno avere altezza superiore a 2,00 mt; la superficie massima potrà essere di mq 4,00per ciascun animale, incrementabile fino a mq 9,00 in presenza di più animali. Non potranno essere collocati a meno di 1,50 mt dal confine di proprietà, o da spazi ed aree pubbliche e dovranno essere collocatipredendo il massimo abbattimento acustico. Dovrà essere mantenuta una distanza minima di 10,00 mt da edifici di altra proprietà qualsiasi sia la loro destinazione d'uso, fatti salvi diversi e formali accordi tra le parti. Solo se realizzati in materiali leggeri, ancorati al suolo senza necessità di eseguire scavi e senza opere murarie, tali manufatti sono considerati privi di rilevanza urbanistica ai sensi dell' art 137 della LRT65/2014.

**Art. 97) - Chioschi, cabine telefoniche, edicole**

---

1. Chioschi, cabine telefoniche, edicole situate su spazi pubblici anche se di tipo precario-provisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante e non devono rappresentare ostacolo alla circolazione, fatte salve le norme del Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione, e quelle contenute nel D.M. 236/89 e nel D.P.R. 503/96.
2. Chioschi, cabine telefoniche ed edicole debbono sempre essere posizionati e realizzati a seguito di esplicito provvedimento di assenso.

**Art. 98) - Demolizioni – scavi – materiali di risulta**

---

1. Si dovrà evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
2. I materiali di demolizione dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.
3. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle discariche autorizzate.
4. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.
5. Qualora si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

**Art. 99) - Sistemazioni esterne ai fabbricati**

---

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati, compresa l'illuminazione artificiale, costituiscono parte integrante del progetto edilizio e come tali sono vincolanti ai fini dell'ultimazione delle opere.
2. Nella progettazione degli spazi residuali e non edificati del lotto edificabile devono essere tenute in debita considerazione le esigenze di massimo utilizzo della superficie a verde.
3. Gli spazi esterni devono essere dotati di adeguata illuminazione, la quale però non deve essere fonte di inquinamento luminoso: il flusso luminoso degli apparecchi deve essere orientato verso il basso e non presentare dispersioni verso la volta celeste.
4. Dovranno inoltre essere previsti e realizzati idonei impianti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche così come definito da norme specifiche del presente regolamento edilizio.
5. Dovranno inoltre essere predisposti in prossimità degli ingressi degli edifici nelle aree pertinenziali o in aree idonee e facilmente accessibili dall'esterno apposite piazzole per la collocazione dei contenitori dei rifiuti solidi urbani indifferenziati e raccolte differenziate (carta, vetro, plastica, compost, ecc....)
6. Nelle zone contigue agli spazi pubblici le sistemazioni esterne devono armonizzarsi con le essenze arboree e le tipologie di piantumazione esistenti.

## CAPITOLO I/A OPERE INTERVENTI E MANUFATTI PRIVI DI RILEVANZA EDILIZIA (art.137 LRT 65/2014)

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

### Art. 100) - **Arredi per le aree pertinenziali di edifici residenziali**

---

1. Per la fruizione degli spazi aperti delle aree pertinenziali degli edifici, sono ammessi manufatti accessori leggeri, funzionali agli usi principali che rivestono carattere di temporaneità.
2. Detti manufatti, se realizzati con le caratteristiche costruttive e di ingombro di seguito descritte, non sono conteggiabili in termini di superficie coperta e di volume. La loro realizzazione benché da considerarsi attività è sottoposta a comunicazione inizio lavori asseverata che renda conto in merito a vincoli o tutele sull' area.
3. Le superfici coperte occupate dai manufatti di arredo non deve eccedere complessivamente il 30% dell'area del resede a cui sono asserviti. Si forniscono di seguito alcune definizioni dei manufatti in oggetto:

#### **Gazebo**

4. Si definisce gazebo un manufatto costituito da struttura verticale astiforme in legno o metallo (con l' esclusione dell' alluminio anodizzato), con copertura inclinata a colmo centrale, completamente aperta sui lati ed avente altezza al colmo non superiore a m. 2,50 e superficie coperta non superiore a mq. 16,00. In ogni caso il gazebo non potrà occupare il 40% dell'area del resede stesso. La superficie occupata è considerata superficie permeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico. Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

#### **Pergolato o altra struttura ombreggiante.**

5. Tali strutture, dovranno essere realizzate con elementi verticali e sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo. E' da escludersi, di norma, l' utilizzo di alluminio anodizzato; sono ammesse deroghe, sulla base di motivate scelte progettuali da concordarsi con l' ufficio tecnico comunale (il quale rilascerà apposito atto di assenso), che prevedano finiture superficiali idonee al corretto inserimento nel contesto. E' vietato l' uso di altri tipi di materiale. La superficie coperta non potrà essere superiore al 30% dell'area del resede stesso. La superficie occupata non è valutata ai fini della prevenzione dal rischio idraulico. Per i pergolati sono ammessi:
  - la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato stesso;
  - l' installazione, sui soli elementi orizzontali del pergolato, di dispositivi ombreggianti retrattili o amovibili (quali tende, tessuti ect.....) che non abbiano comunque il carattere di coperture permanenti
  - Il fissaggio, sui soli elementi orizzontali, di incannucciati

La presenza di qualsiasi tipo di copertura, diversa da quelle precedentemente descritte esclude la struttura dalla definizione data e non ne consente l'autorizzazione. Gli stessi possono essere installati su terrazzi ed attici a condizione che rispettino le definizioni sopra riportate e comunque non ingombrino oltre il 30% della superficie della copertura a terrazza o dell'attico.

#### **Accessori da giardino.**

6. Sono definiti accessori da giardino, e come tali non computabili ai fini della superficie coperta e del volume, tutte quelle attrezzature ed elementi necessari per il rimessaggio e custodia di oggettistica anche voluminosa. Sono compresi in tale definizione:
  - a) Le serre di piccole dimensioni, nel numero massimo di una per ogni resede di pertinenza, realizzate in legno o con struttura metallica (con esclusione dell'alluminio anodizzato, eccetto le medesime procedure e deroghe previste al comma 5 del presente articolo), chiuse con vetro, metacrilato o plexiglass, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione con sottofondo cementizio. La superficie della serra non potrà superare il 10% dell'area del resede stesso e non potrà comunque essere superiore a mq. 6,00 e la sua altezza massima non dovrà essere superiore a ml. 2,40. Potranno essere destinate esclusivamente al ricovero di piante da giardino ed è vietato qualsiasi altro uso, anche parziale.
  - b) Piccoli manufatti in legno, realizzati in materiali leggeri e privi di opere in muratura, destinati al ricovero di attrezzi fino ad una superficie massima di mq. 6,00 ed altezza massima al colmo di ml. 2,40. La superficie complessiva occupata da tali manufatti non può eccedere il 10% della superficie libera delle corti o dei giardini di pertinenza.
  - c) Piscine fuori terra semplicemente appoggiate o ancorate al suolo senza particolari opere murarie e scavi. È ammessa al più la realizzazione di un sottofondo, anche di natura cementizia, con spessore non superiore a 20 cm.
  - d) Barbecue e piccoli forni da giardino di altezza massima non superiore a 1,80 mt compreso il comignolo e con dimensione massima di 2,00 mq
  - e) Fontanelle, sculture ed installazioni ornamentali in genere quali fioriere, voliere e simili.
7. L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi.
8. Ai manufatti realizzati in difformità alle disposizioni del presente articolo saranno applicate le sanzioni per opere abusive di cui al titolo VI della legge R.T. 65/2014

#### **Art. 101) - Toponomastica e segnaletica**

---

1. Non è soggetto a provvedimenti abilitativi l'utilizzo di pareti di qualsiasi edificio o manufatto privato, non prospicienti strade o altri spazi pubblici, per apporre targhe piastrine, tabelle, cartelli, orologi e lapidi.
2. È riservata all'Amministrazione la potestà di applicare e mantenere, sulle pareti di edifici privati o manufatti, prospicienti strade o altri spazi pubblici, targhe di toponomastica urbana, targhe direzionali o altri mezzi di segnaletica stradale, orologi, lapidi commemorative.

#### **NUMERI CIVICI**

3. I numeri civici ed eventuali loro subalterni assegnati dal Comune devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche.
4. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.

5. Le eventuali variazioni della numerazione civica sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
6. E' fatto obbligo per il proprietario di ripristinare il numero civico qualora esso sia stato danneggiato o divenuto poco leggibile.

### **Art. 102) - Cassette postali**

---

1. Le cassette postali devono trovare opportuna collocazione preferibilmente all'interno degli edifici. Ne è pertanto vietata, in linea generale, l'installazione all'esterno, sia a rilievo sulla facciata che su recinzioni e cancelli.
2. E' ammessa la formazione di buche per lettere, con retrostante cassetta interna, sui portoni di ingresso che non presentino autonomo interesse storico-artistico.
3. Quando non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma precedente, può essere ammessa la formazione di buche per lettere direttamente in facciata, a fianco del portone e nella stessa posizione adottata per la campanelliera. In tali casi, ove possibile, sull'esterno dell'edificio dovranno essere visibili le sole buche, ordinatamente posizionate, sia tra loro che rispetto alla campanelliera, e contornate da una cornice adeguata alla facciata su cui si inseriscono. Le relative cassette postali dovranno essere apribili esclusivamente dall'interno dell'edificio.
4. Solo nei casi in cui non sia possibile predisporre buche con retrostante cassetta interna (ad es. per ragioni di stabilità delle murature portanti...) è ammessa l'installazione di cassette postali a rilievo sulla facciata, realizzate in materiali adeguati al contesto e comunque su campionatura da concordarsi con l'ufficio tecnico.
5. Può, infine, essere ammessa l'installazione di apparecchiature che raggruppino varie funzioni (citofono, videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia nelle stesse posizioni e con gli stessi criteri già disposti per i singoli componenti.

### **Art. 103) - Targhe indicanti arti, mestieri e professioni**

---

1. E' sempre consentita l'installazione di targhe sull'infisso o sui battenti purché realizzate con materiali compatibili con la natura dell'infisso principale. In particolare per gli infissi in legno la targa deve essere in ottone o altro materiale metallico compatibile.
2. La collocazione di targhe indicanti arti, mestieri e professioni sull'esterno degli edifici è consentita ove non si venga ad interferire con gli stipiti in rilievo e cornici delle aperture e negli sguinci dei portoni e devono presentare un aspetto decoroso ed uniformante.

### **Art. 104) - Cartelli indicatori**

---

1. E' riservato al Comune, senza corresponsione di alcuna indennità o compenso, il diritto di collocare sulle facciate degli stabili di proprietà privata i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere detti cartelli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

### **Art. 105) - Norme per l'installazione delle insegne dei negozi**

---

1. La presente norma trova applicazione su tutto il territorio comunale ed in particolare dispone che su tutto il territorio è vietata l'installazione di insegne luminose al neon di qualsiasi tipo, fatte salve eccezioni e deroghe di cui a i successivi punti. E' consentita la sola installazione di insegne illuminate da corpi illuminanti esterni.

2. L'installazione delle insegne dei negozi ed altre attività similari è consentita purchè posizionate, preferibilmente, totalmente all'interno dei cassonetti dei vani delle aperture dei negozi ovvero entro gli stipiti delle aperture nella parte alta dell'infisso. L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto dagli stessi e dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e seguirne l'andamento.
3. Esclusivamente nei casi in cui non sia possibile adottare la soluzione di cui al comma 2 del presente articolo, è ammesso il posizionamento delle insegne in vani e spazi prestabiliti in accordo con l'ufficio tecnico posti al di sopra delle vetrine e degli accessi. Le insegne di questa fattispecie avranno aggetto di norma non superiore a 5 cm, elevabili fino a 15 cm quando posizionate altezza maggiore di 2.50 dalla quota del marciapiede.
4. Le insegne non dovranno essere collocate su elementi decorativi delle facciate, né sulle facciate soprastanti le arcate prospicienti la pubblica via. E' possibile, esclusivamente per fabbricati non oggetto di invarianza ai sensi del Regolamento Urbanistico, l'installazione in deroga di insegne su sporti, balconi e al di sopra di porticati, solo nei casi in cui l'arretramento del piano terra del fabbricato sia tale da impedire completamente la visibilità dell'insegna. In tali casi sarà necessario presentare all'ufficio tecnico comunale una adeguata documentazione relativa alla classificazione del fabbricato, alla peculiare conformazione del fabbricato e corredata da elaborati illustrativi dell'installazione che si propone di realizzare.
5. Le insegne esistenti relative agli esercizi oggetto di valore storico - ambientale devono essere conservate sotto il suo profilo formale.
6. Le lunette sopraporta o sopra luce o finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna.
7. Sono vietate le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture. Sono ammessi stendardi in materiale leggero posizionati in modo da non interferire con la circolazione stradale.
8. Possono derogare dalle presenti norme le insegne indicanti servizi pubblici o servizi privati di emergenza (farmacie, ambulanze, caserma dei carabinieri, vigili del fuoco, ecc...), per le quali può essere ammessa anche l'illuminazione interna al neon e possono essere affisse insegne a bandiera. Sono, in ogni caso vietate le insegne dotate di luci intermittenti e a variazioni di colore.
9. Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.
9. Particolari prescrizioni vengono impartite per le insegne dei negozi da installarsi nelle seguenti vie e piazze del centro storico quali:
  - a) via Pontevecchio,
  - b) via G. Garibaldi,
  - c) via C. Battisti,
  - d) via D. Alighieri,
  - e) via N. Sauro,
  - f) via del Molino,
  - g) via della Bruciatoia,
  - h) p.za G. Matteotti,
  - i) p.za F. Buonamici,
  - j) p.za S. Giovanni,
  - k) p.za della Repubblica,
  - l) centri storici delle frazioni e località del territorio comunale

10. La forma, la grafia e l'aspetto cromatico dovranno rapportarsi alle vecchie insegne dei negozi. In particolare la forma non sarà limitata al solo riquadro rettangolare, ma potrà diversificarsi anche con forme curve ed angoli stondati. Il riquadro perimetrale potrà rappresentare una linea in rilievo di colore diverso dal fondo stilizzata a forma di cornice. Le scritte saranno in caratteri tipici del passato per cui sono da escludersi i caratteri moderni. L'aspetto cromatico sarà combinato da pochissimi colori tenui e non sgargianti.
11. Ove non risulti tecnicamente possibile installare insegne nel rispetto delle norme sopracitate, (in particolare nei casi di limitata altezza dei vani, eccessiva riduzione delle superfici aero-illuminanti come definite dal D.M. 05.07.1975, occlusione di parti impiantistiche e di areazione, ecc.) l'interessato dovrà presentare una motivata richiesta per una diversa collocazione, corredata da una soluzione rappresentativa dell'installazione dell'insegna in adeguata scala grafica (1:100; 1:50; 1:10 od altra scala idonea) in relazione ai prospetti interessati, richiesta sulla quale il servizio Urbanistica Edilizia e Progettazione ed, eventualmente, altri servizi interessati esprimeranno il proprio parere vincolante secondo le procedure definite dal presente regolamento edilizio.
12. L'illuminazione delle insegne sotto le logge del centro storico non dovrà creare conflitto con la pubblica illuminazione. I corpi illuminanti dovranno essere posizionati in modo tale da indirizzare il flusso luminoso direttamente sull'insegna evitando l'illuminazione delle pareti e del soffitto del loggiato. In particolare, in sede di riorganizzazione della pubblica illuminazione, è obbligo del titolare dell'insegna adeguare l'illuminazione della stessa secondo quanto impartito dal competente servizio.
13. Per l'installazione delle insegne dovrà essere fatta esplicita richiesta al comune che il servizio preposto al rilascio dell'autorizzazione dovrà sottoporre al preventivo nulla osta dei servizi "Lavori Pubblici, Urbanistica, Edilizia ed Ambiente" e "Servizio di Polizia Municipale" in correlazione a interferenze con la mobilità e sicurezza stradale.
14. Per l'ottenimento dei suddetti pareri, alla domanda deve essere allegata documentazione in duplice copia dalla quale si possa desumere:
  - il luogo esatto nel quale l'insegna verrà collocata. A tal fine si dovrà produrre una chiara documentazione fotografica formato minimo cm.12x9, dalla quale risulti la posizione in relazione all'edificio specifico o dell'ambiente circostante (fotografia particolare), nonché il contesto architettonico del quale l'edificio stesso fa parte (fotografia d'insieme);
  - progetto dal quale risulti un prospetto a sezione (scale 1/20 o 1/50, comunque tali da rendere leggibile il grafico, gli ingombri e le dimensioni massime) e l'aspetto stesso in relazione al luogo d'inserimento, o parte di facciata che viene ad essere interessata;
  - relazione tecnica illustrativa, in riferimento a quanto sopra disposto.
15. Il titolare dell'autorizzazione ha l'obbligo di:
  - verificare periodicamente il buono stato di conservazione delle insegne e delle loro strutture di sostegno;
  - effettuare tutti gli interventi necessari al mantenimento delle condizioni di sicurezza;
  - adempiere nei tempi prescritti a tutte le disposizioni impartite dal Comune sia al momento del rilascio dell'autorizzazione sia successivamente per intervenute e motivate esigenze;

- provvedere alla rimozione in caso di scadenza, decadenza, cessazione dell'attività o revoca dell'autorizzazione o del venire meno delle condizioni di sicurezza previste all'atto dell'installazione, o di motivata richiesta del Comune.

### **Art. 106) - Sostituzioni di insegne**

---

1. Per sostituzione si intende la modifica delle insegne poste negli appositi vani o sui cristalli degli esercizi, nei soli casi in cui essa non comporti aumento della superficie e modifica alle sagome dei profili e purché non interessi edifici soggetti a tutela.
2. E' consentita la sostituzione di insegne già autorizzate, se non in contrasto con le norme regolamentari vigenti.
3. Nella comunicazione, dovrà essere dichiarato che non vengono apportate modifiche tipologiche, colori, ingombri e dimensioni.

### **Art. 107) - Variazioni di insegne**

---

1. Per variazione si intende la sostituzione dell'insegna preesistente, con altra avente caratteristiche diverse per tipologia di realizzazione, colori, ingombri e dimensioni.
2. Quando si intenda apportare variazione alle insegne esposte, diverse da quelle previste per le "sostituzioni", deve essere presentata nuova richiesta a norma di quanto previsto dal presente allegato al regolamento edilizio e deve essere conseguita preventivamente la necessaria autorizzazione.

### **Art. 108) - Anticipata rimozione delle insegne**

---

1. Nel caso di rimozione dell'insegna, ordinata dall'Amministrazione comunale per sopravvenuti motivi di pubblico interesse prima della scadenza del termine stabilito nell'atto di autorizzazione, il titolare di essa non avrà diritto ad alcun rimborso delle imposte versate.
2. Spetta all'interessato provvedere a rimuovere l'insegna entro la data che sarà precisata nell'ordine di rimozione.
3. La rimozione dovrà riguardare anche gli eventuali sostegni o supporti e comprendere il ripristino alla forma preesistente della sede del manufatto.
4. Ove l'interessato non ottemperi all'ordine di rimozione dell'insegna nei termini stabiliti, la stessa verrà considerata abusiva ad ogni effetto e saranno adottati i provvedimenti previsti dal presente allegato al regolamento edilizio.

### **Art. 109) - Insegne abusive**

---

1. Sono considerate abusive le insegne esposte senza la prescritta autorizzazione preventiva, ovvero risultanti non conformi alle condizioni stabilite dall'autorizzazione, sia per forma, contenuto, dimensioni, sistemazione ed ubicazione.
2. Similmente è considerata abusiva ogni variazione non autorizzata apportata ad insegne già in opera.
3. Il Comune, nell'esercizio della facoltà di controllo con proprio provvedimento, può provvedere in qualsiasi momento a fare rimuovere l'insegna abusiva, con addebito ai responsabili stessi, previa contestazione delle relative infrazioni, delle spese sostenute per la rimozione o la cancellazione.

4. L'avvenuto pagamento dell'imposta di pubblicità non esime il soggetto interessato dall'obbligo di premunirsi dell'autorizzazione relativa all'insegna. Sono quindi considerate abusive le insegne per le quali non è stata ottenuta la prescritta autorizzazione.
5. Sono inoltre considerate abusive quelle insegne per le quali sono stati omessi i dovuti pagamenti dell'imposta di pubblicità o di quant'altro previsto da leggi e regolamenti.

### **Art. 110) - Tende frangisole (tendoni estendibili e cupolotti)**

---

1. L'apposizione di tende frangisole dovrà avere come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio in cui esse si inseriscono, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche decorative dell'immobile.
2. Nello stesso edificio le tende dovranno essere uniformate il più possibile per profilo, altezza, sporgenza e materiale.
3. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata.
4. Non è consentito installare tende frangisole sulle facciate degli edifici delle vie storiche del centro antico (via Pontevecchio, via G. Garibaldi, via C. Battisti, via Dante Alighieri, via N. Sauro, via del Molino, via della Bruciatoia, p.za Matteotti, p.za Buonamici, p.za S.Giovanni, p.za della Repubblica, v.le Mazzini e via della Vittoria e per tutti i fabbricati non dichiarati oggetto di invariante dal Regolamento Urbanistico Comunale.
5. E' vietata l'installazione di tende frangisole sopra le arcate dei portici.
6. Previa valutazione della soluzione progettuale da parte dell' ufficio tecnico, sono ammessi i brise soliel ad elementi rigidi a formare superfici discontinue e permeabili
7. Per quanto alle tende frangisole poste a servizio dei negozi ed altri esercizi con accesso diretto dalla pubblica via sono da rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) Non dovranno nascondere gli elementi architettonici costituiti dalle cornici delle porte, portoni, vetrine ed eventualmente finestre e tantomeno i sopra-luce costituiti da rostre od altri elementi decorativi.
  - b) Dovranno essere collocate di norma all'interno dei vani delimitati dalle cornici architettoniche e dovranno essere del tipo a braccio estensibile che non implicino appoggi e chiusure laterali. Non dovranno pertanto individuare spazi stabilmente richiusi o destinati a funzioni che si configurino come a servizio della funzione principale. I cupolotti dovranno limitare la loro dimensione al vano di vetrina o sporto senza interferire sulle cornici o riquadri del vano stesso.
  - c) Non sono ammessi tende frangisole sotto i portici.
  - d) L'aggetto massimo consentito non può superare cm. 100 dal filo di facciata ed in ogni caso non superare la larghezza del marciapiede.
  - e) I lembi inferiori della tenda dovranno mantenersi ad almeno cm. 220 dal suolo, compresa ogni appendice, guarnizione o meccanismo.
  - f) Nel caso in cui il vano dell'apertura abbia altezza inferiore o comunque uguale a cm. 220, sarà attentamente valutata la possibilità di posizionare la tenda esternamente alla cornice.
  - g) Le nuove soluzioni dovranno indicare le caratteristiche tecniche ed i colori delle tende già installate ed è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del logo dell'attività e delle ditte interessate.
  - h) L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre indicazioni dello stesso edificio per grafia e colore.
  - i) Sulla tenda è permesso apporre l' iscrizione identificativa dell' attività

**Art. 111) - Contenitori espositivi e distributivi**

---

1. Per contenitori espositivi si intendono le bacheche informative e le vetrinette dei negozi applicate a rilievo sulla facciata, anche se mobili.
2. E' vietata categoricamente l'installazione ex-novo, ad eccezione di quelli informativi delle farmacie o servizi di pubblica utilità . Pertanto nel caso di restauro di facciata dovranno essere rimossi tutti quei contenitori ivi comprese le bacheche esistenti.
3. Per quanto concerne le bacheche informative di Enti, Società, Partiti, Sindacati, Servizi pubblici, etc., non potranno trovare posizionamento sulle facciate degli edifici.
4. Su richiesta di più Enti o Società, previa presentazione di un progetto unitario, potrà essere concessa l'installazione di bacheche informative, da posizionarsi in modo convenientemente raggruppato, in particolari luoghi ed aree del Centro Urbano.
5. Per contenitori distributivi si intendono apparecchiature per la distribuzione di sigarette, caramelle, bancomat etc..., di cui è vietata assolutamente l'installazione a rilievo sulla facciata. Potranno essere installate, previa autorizzazione, se comprese in un progetto unitario, a filo vetrina di un negozio o di una banca.
6. Non sono ammessi contenitori distributivi sotto i portici del centro storico (via Dante, via Garibaldi, via Pontevecchio, p.za Buonamici).

## **CAPITOLO II NORME SUGLI ELEMENTI CHE INTERESSANO L'ASPETTO ESTERIORE DEGLI EDIFICI NEI CENTRI STORICI ED EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO**

### **Art. 112) - Finalità dei criteri di tutela specifici**

---

1. Al fine di tutelare e conservare i caratteri architettonici tipici del territorio comunale, qualsiasi intervento sugli edifici è soggetto all'applicazione degli ulteriori criteri di tutela di cui agli articoli che seguono.

### **Art. 113) - Ambito di applicazioni e articolazione delle prescrizioni**

---

1. Il complesso di edifici soggetti all'applicazione delle misure di tutela di cui al comma precedente è costituito da :
  - a) edifici ricadenti nei centri storici e nei vecchi centri abitati, così come individuati dallo strumento urbanistico generale;
  - b) edifici costruiti ed esistenti prima dell'anno 1932 ricadenti in tutto il territorio comunale
2. Tali misure di tutela si applicano a qualsiasi intervento sugli elementi di detti edifici , ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria.
3. Per conseguire i fini di cui al primo comma, il presente Regolamento prescrive criteri progettuali, materiali e tecniche di intervento, distinguendo tra le varie parti omogenee dell'edificio e tra i singoli elementi che le costituiscono quali le coperture, le superfici di facciata e gli elementi apposti sulle facciate.
4. Sono fatti salvi i criteri generali e particolari di tutela definiti negli strumenti di pianificazione territoriale, di governo del territorio e dei piani di dettaglio relativi al patrimonio edilizio esistente, i cui contenuti prevalgono sulle seguenti norme.

### **Art. 114) - Eccezioni e deroghe**

---

1. Potrà derogarsi da dette prescrizioni solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.
2. In detti casi particolari dovrà essere avanzata richiesta di permesso di costruire o preventivo atto di assenso così come definito dalla legge R.T. 3 gennaio 2005 n. 1 art. 79 comma 4 lett. d), corredato da un progetto completo dell'intervento, redatto secondo quanto prescritto dal presente regolamento o meglio di quanto necessario per una corretta ed attenta valutazione, e nel quale siano esaurientemente illustrate le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Detto progetto deve essere obbligatoriamente sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Comunale che valuterà la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.

## Art. 115) - Coperture

---

1. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
2. Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nel caso di coperture che già siano state oggetto di sopraelevazioni o di trasformazioni incompatibili con il carattere dell'edificio o del contesto. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
3. Sono sempre fatti salvi i poteri di deroga precedentemente definiti nel presente Capitolo.
4. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria (quali la formazione di abbaini, lucernari o simili) saranno ammesse solo quando (per dimensione, ubicazione e conformazione) non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione sia tale da garantire la compatibilità dell'intervento con il contesto.
5. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari dovranno rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni contenute nel presente regolamento.

## Art. 116) - Manti tipici della tradizione locale

---

1. I manti di copertura tipici della tradizione locale ed in particolare della zona Mugello Val di Sieve sono quelli costituiti da :
  - a) Coppi e tegole, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;
  - b) tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie utilizzate nel primo Novecento.
2. I manti di copertura originari e tipici della tradizione dovranno essere mantenuti e conservati.
3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire :
  - a) con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia;
  - b) mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
4. Negli interventi sottoposti a restauro conservativo è fatto obbligo di utilizzare la tecnica di cui alla lettera "a".
5. Nel caso di manti già parzialmente reintegrati con materiale incongruo (tratti di tegole marsigliesi su manti in embrici e coppi o simili) è prescritta la reintegrazione del manto originario con le modalità di cui al comma precedente.

6. Per la realizzazione di sfati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate. Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile, o mattoni a "faccia vista" o comignolo in terra cotta.
7. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione dovranno essere nascosti alla vista, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.
8. Può essere fatta eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti solo in casi del tutto particolari e sempre che la previsione di progetto sia adeguatamente motivata.
9. Nel caso di edifici di recente costruzione i manti di copertura che, per quanto originari, siano realizzati con materiali e tecniche estranee alla tradizione locale potranno essere modificati e sostituiti con il tradizionale manto in embrici e coppi od altro tipo manto che, per materiale e colore, ben si inserisca nel contesto.
10. I manti degli edifici con copertura piana, quando vengano mantenuti, devono intonarsi cromaticamente con il manto tradizionale in cotto delle coperture inclinate e/o degli edifici circostanti.

#### **Art. 117) - Abbaini**

---

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici sottoposti alla disciplina delle presenti norme. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi abbaini, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre a condizione che non contrastino con altre norme del presente Regolamento e che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali.
3. Per i fini del comma precedente si considerano, in linea generale, realizzati con carattere tradizionale gli abbaini del tipo a due falde o ad una falda compluviata, realizzati in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con lo stesso manto di copertura della falda su cui si inseriscono.
4. Si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione e l'illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura. Nel primo caso la dimensione della finestra deve essere proporzionata alla superficie di pavimento del locale sottotetto con riferimento ai rapporti minimi previsti per le superfici non residenziali (1/12) e per le superfici utili abitabili (1/8), con una superficie massima assoluta di mq. 1,20 ed una lunghezza massima di ml. 1,50 per ciascun abbaino. Nel secondo caso la superficie della finestra non deve essere superiore a mq. 0,80 con la dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo.
5. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico, tipologico o ambientale e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
6. Nel caso di abbaini o lucernari su edifici che presentano autonomo interesse architettonico tipologico e ambientale (non necessariamente per edifici sottoposti a diretta tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004) sono ammessi i soli interventi di

conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione fedele.

### **Art. 118) - Lucernari**

---

1. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.
2. Per quanto attiene i lucernari giacenti sul piano della falda, è prescritto il mantenimento di quelli di carattere tradizionale (tipicamente di grandi dimensioni, fissi e finalizzati all'illuminazione di pozzi scala) mentre potranno essere oggetto di modifiche i lucernari che non presentino caratteri riconducibili a tecniche tradizionali.
3. Per il dimensionamento e la funzione dei lucernari vale quanto già definito per gli abbaini al precedente articolo.

### **Art. 119) - Comignoli e torrini esalatori**

---

1. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti su edifici di interesse architettonico, tipologico e ambientale. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. Negli edifici riconducibili alla tipologia dell'architettura dei primi del Novecento, sono oggetto di tutela formale gli originali comignoli in laterizio. Nel caso di nuovi posizionamenti dovranno essere impiegati comignoli che sappiano riallacciarsi al contesto attuale.
3. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in laterizio a faccia vista, in muratura intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
4. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
5. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).
6. Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonchè di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

**Art. 120) - Canne fumarie**

---

1. Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.
2. Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse solo se posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via od altri spazi pubblici.
3. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
4. In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata dello stesso colore della facciata su cui si inserisce.
5. In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.
6. Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonchè con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici.
7. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

**Art. 121) - Aggetti di gronda**

---

1. Gli aggetti di gronda dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
2. Nel caso di aggetti di gronda di rilevante ed autonomo interesse architettonico e tipologico sono ammessi i soli interventi di conservazione o, ove ciò non risulti possibile per l'avanzato stato di degrado, di ricostruzione fedele.
3. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.
4. La modifica di aggetti di gronda è consentita solo in corrispondenza di sopraelevazioni o superfetazioni oppure nel caso di elementi alterati da precedenti interventi che ne abbiano compromesso il carattere tradizionale. In tali casi sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o, ove ciò non fosse possibile, a

conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

5. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione locale, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei smensolati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno (campigiane) trattenuti da seggiola lignea, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.
6. E' vietato intonacare o verniciare a corpo con colori non trasparenti scempiati in cotto o tavolati.
7. Nel caso di aggetti di gronda che presentino mensole, cornici od altri elementi a rilievo, si applicano le specifiche norme di tutela previste dagli articoli che seguono in funzione del materiale che li costituisce.

## **Art. 122) - Canali di gronda e pluviali**

---

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio, osservando la gamma dei marroni e dei grigi. E' categoricamente escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali dovranno sempre avere sezioni rispettivamente semicircolare e circolare, escludendosi l'impiego di sezioni quadrate o rettangolari.
3. Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi si inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.
4. In presenza di cornici orizzontali ed in genere di elementi architettonici a rilievo, il pluviale ne rispetterà l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo (rispettando in ogni caso l'allineamento verticale).
5. La parte terminale dei discendenti pluviali collocati su pareti prospettanti sulla pubblica via, dovrà essere posizionata sotto traccia per tre metri dalla quota del marciapiede. Quando ciò non fosse possibile (per la presenza di paramenti a faccia vista, decorazioni od altri elementi che non consentano di procedere alla collocazione sotto traccia senza pregiudizio per la facciata) la parte terminale del discendente pluviale dovrà essere realizzata in ghisa per una altezza di almeno cm. 150 da terra.
6. Ogni qualvolta si proceda alla sostituzione dei canali di gronda e pluviali, dovranno essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione locale con particolare riferimento alla cultura locale quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, ed elementi simili.

**Art. 123) - Antenne e parabole televisive e della telefonia mobile**

---

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 nonchè su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.
2. Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari. Sono sempre fatte salve eventuali soluzioni di più antenne in rapporto a particolari esigenze costruttive degli edifici.
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. E' ammessa la loro installazione su cartelle o murature emergenti dalla copertura, quando queste siano arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dalla pubblica via.
4. Quando, per ragione di carattere tecnico adeguatamente motivate, non sia possibile il posizionamento prescritto dal comma precedente e si debbano pertanto installare antenne e parabole riceventi della radio e della televisione su falde prospicienti spazi pubblici, queste dovranno essere posizionate ad una distanza dal filo di gronda sufficiente a renderle non visibili dalla via. Detta distanza non potrà mai essere inferiore all'altezza dell'antenna o parabola, misurata in verticale dal punto più alto della medesima alla copertura.
5. Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura.
6. 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. 146 del D. leg.vo e gennaio 2004 n. 42 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio della prescritta autorizzazione. 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'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.
7. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Alle eventuali istanze in deroga si applicano le prescrizioni di cui al precedente articolo "Eccezioni e Deroghe".
8. 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.

9. L'installazione di nuovi impianti o antenne funzionali alla telefonia mobile sarà ammessa solo a seguito della presentazione all'Amministrazione Comunale, da parte dei soggetti gestori interessati, di un piano complessivo da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Comunale e del Paesaggio che preveda l'indicazione generale dei nuovi punti di installazione e sia corredato da atti e certificazioni rilasciati dagli enti preposti alla tutela della salute dei cittadini. La progettazione, installazione e collaudo di detti impianti o antenne dovrà in ogni caso risultare conforme alle prescrizioni tecniche vigenti in materia e l'approvazione da parte dell'ARPAT relativa ad ogni singolo sito, costituisce condizione indispensabile perché l'atto abilitante alla costruzione possa formarsi.
10. Le norme di cui al presente articolo sono da intendersi riferite all'intero territorio comunale e dall'entrata in vigore del presente regolamento è fatto obbligo adeguare gli impianti esistenti alla presente normativa.

### **Art. 124) - Pannelli solari e fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici**

---

1. E' consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pannelli solari, fotovoltaici, pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate, in tutti e soli i casi previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico art 75.
2. Simili installazioni potranno essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai cono ottici limitrofi più significativi.
3. La collocazione di detti impianti sulle coperture sarà in genere ammissibile :
  - a) quando posizionati su coperture piane ed occultati da appositi manufatti (in muratura od in metallo) delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità; tali manufatti dovranno essere addossati alle murature eventuali emergenti dalla copertura piana e tinteggiati nello stesso colore delle medesime; ove ciò non fosse possibile dovranno comunque essere realizzati e rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità ed a garantirne il miglior inserimento nell'ambiente circostante; -
  - b) quando collocati in appositi vani ricavati nello spazio sottostante il piano inclinato della copertura e schermati da idonee grigliature che riprendano le linee del manto di copertura;
  - c) quando collocati in corrispondenza di cartelle o murature emergenti dalla copertura ed arretrate rispetto alla linea di gronda in misura sufficiente a non renderle visibili dal basso, a condizione che siano schermati da appositi manufatti (in muratura o in metallo) tinteggiati nello stesso colore della muratura cui sono addossati e delle dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico e ad assicurarne la funzionalità.
4. Alle prescrizioni di cui ai commi precedenti potrà derogarsi solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione. Alle eventuali istanze in deroga si applicano le prescrizioni di al precedente paragrafo "Eccezioni e Deroghe"
5. 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, secondo gli adempimenti di cui al comma successivo.
6. Le installazioni di pannelli solari, pannello fotovoltaici, pompe di calore ed altri impianti tecnologici che rispettino i limiti di potenza di cui all' art 17 della LR 39/2005 e le prescrizioni di cui al presente Regolamento sono subordinate ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti e 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.

### **Art. 125) - Composizione architettonica delle facciate**

---

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non dovrà comportare innovazioni ed alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, o tipologico.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incongrue sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria o quella storicizzata.
3. La formazione di nuove aperture di facciata, la chiusura o modifica di aperture esistenti, la realizzazione di terrazzi e balconi ed ogni altra variazione che interessi la facciata potrà essere ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima e se consentite dagli strumenti urbanistici specifici.
4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non potranno interessare (né direttamente né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare i caratteri architettonici del prospetto.

### **Art. 126) - Intonaci**

---

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione, nel carattere e finitura originari, dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.
2. Le integrazioni che si rendessero necessarie a causa di localizzati stati di degrado dovranno essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. Gli intonaci di valore storico o tipologico che manifestassero fenomeni di distacco dal supporto murario dovranno essere consolidati (tipicamente mediante iniezione di miscele aggreganti a tergo dei medesimi) e mantenuti, ammettendosi il loro integrale rifacimento solo quando non sia possibile alcuna ragionevole forma di restauro.
4. Nel caso in cui si debba provvedere al totale rifacimento degli intonaci, questi dovranno essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
5. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto (sempre che non sia diversamente dimostrato da una approfondita analisi storico-tipologica), a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria :
  - a) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile,
  - b) l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
6. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci è invece categoricamente vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento. E' inoltre vietata la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere.

7. In linea generale è invece prescritto il ripristino dell'intonaco su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista. A tale prescrizione di carattere generale potrà farsi eccezione nel caso di edifici che, a seguito della modifica subita, abbiano assunto un nuovo carattere che si presenti ormai storicizzato e degno di essere mantenuto.
8. Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, comprese le canne fumarie, i comignoli, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate.
9. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si dovrà avere cura di conservare ed evidenziare vecchi numeri civici, targhe stradali, lapidi commemorative ed indicative, ferri battuti e qualsiasi altro simile elemento che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si dovrà inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature (in pietra, marmo od altro materiale) che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non pertinenti con l'impianto originale della facciata.

## Art. 127) - **Tinteggiature**

---

1. Tutte parti esterne degli edifici che siano intonacate (facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie, ecc.) devono essere tinteggiate.
2. La tinteggiatura dovrà essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione locale.
3. Si considerano rispondenti alla prescrizione di cui al comma precedente, in via prioritaria, le tecniche di tinteggiatura a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati, purchè stese a velatura e non coprenti.
4. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili (ancorchè traspiranti) e gli acrilici in genere nonchè i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili). Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
5. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare, ovviamente tra quelle ammesse, dovranno essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.
6. Il colore da impiegarsi, di norma, verrà scelto a seguito di idonei saggi ed accurata analisi stratigrafica da eseguirsi sulla facciata. La scelta finale del colore terrà conto sia delle tracce di coloritura reperite che di adeguate valutazioni in merito all'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale. In linea generale il colore della tinteggiatura sarà quello, non necessariamente originario, pertinente la situazione storicizzata della facciata e del contesto. E' consentito omettere l'analisi stratigrafica, o comunque discostarsi dall'esito della medesima, quando la scelta del colore da impiegare di frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati certi ed attendibili.
7. In assenza di riferimenti attendibili in relazione al colore originario o storicizzato di una facciata, i colori ed i toni delle tinteggiature dovranno comunque essere riconducibili alla gamma naturale degli edifici tipici esistenti e tali da ben armonizzarsi con il contesto.

**Art. 128) - Serramenti esterni**

---

1. Ogni intervento sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione dicomanese od in ogni caso della zona Mugello – Val di Sieve.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento :
  - a) persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;
  - b) scuretti apposti direttamente sulla parte interna dell'infisso vetrato (con particolare riferimento agli edifici di più antico impianto ed a quelli di origine colonica);
3. Il materiale ammesso è di norma il legno, con verniciatura a corpo nei colori tradizionali per quanto attiene le persiane, con verniciatura a corpo o trasparente per quanto attiene gli scuretti.
4. E' vietato, in via generale, l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione locale (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla viareggina, serrande in alluminio, ecc.). E' parimenti vietato sostituire i serramenti di oscuramento originari con altri che, seppur indicati come ammissibili dal presente Regolamento, presentino foggia diversa da quella originaria e risultino incongrui con i caratteri architettonici della facciata (persiane in luogo di scuretti, avvolgibili in luogo di persiane, ecc.)
5. Nel caso necessiti procedere alla sostituzione di serramenti di oscuramento di cui ai commi precedenti, i nuovi serramenti dovranno mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa. E' fatta salva la possibilità, per edifici che non presentino un autonomo e particolare interesse documentale di adottare materiali innovativi, in particolare per le finalità del risparmio energetico, a condizione che sia garantito un idoneo inserimento nel contesto dal punto di vista cromatico e formale, sulla base di campionamento da concordare con l' ufficio tecnico comunale.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà inoltre procedere alla rimozione dei serramenti di oscuramento incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui i serramenti di oscuramento, seppur di caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
8. Per quanto attiene il colore, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde scuro e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
9. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.
10. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o tipologico che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
11. Le presenti prescrizioni trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi,

- spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, dovranno riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.
12. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione locale.
  13. Si considerano tipici della tradizione le finestre in legno, a telaio unico o suddivise in due telai di uguale dimensione, a luce intera o interrotta da una o più bacchette trasversali anch'esse in legno.
  14. Quando la conservazione o riproposizione delle finestre di cui al comma precedente non risulti possibile od opportuna (per motivate ragioni adeguatamente illustrate nel progetto) saranno ammissibili infissi che seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione locale e del Mugello – Val di Sieve risultino compatibili con le medesime.
  15. Si considerano tali gli infissi in ferro, verniciati in color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
  16. Sono invece sempre esclusi gli infissi in alluminio, in pvc o in altri materiali plastici. In casi del tutto particolari potrà essere ammesso il ricorso ad infissi in alluminio elettrocolorato di colore scuro.
  17. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
  18. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
  19. Analogo obbligo sussiste anche nel caso in cui gli infissi che, seppur con caratteristiche apparentemente conformi alle presenti prescrizioni, risultino diversi da quelli originari ed incongrui con i caratteri della facciata e dell'edificio.
  20. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
  21. Per quanto attiene il colore delle finestre o portefinestre, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del bianco e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.
  22. Le eventuali eccezioni a quanto disposto dal comma precedente devono essere adeguatamente motivate e trovare puntuale riscontro nella evoluzione storico-architettonica della costruzione.
  23. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

## **Art. 129) - Porte e portoni**

---

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate dovrà tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo nonchè di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
2. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, potranno essere sostituiti con nuovi infissi che ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.)

in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.

3. Quando la conservazione o riproposizione delle porte e portoni di cui ai commi precedenti non risulti possibile a causa delle diverse funzioni cui vengono destinati i locali retrostanti, sarà ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
4. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, sarà ammissibile a condizione che siano rispettati i criteri di compatibilità di cui al comma precedente. Sono in ogni caso esclusi vetri a specchio o suddivisioni del tipo inglese.
5. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si dovrà procedere alla rimozione di porte e portoni incompatibili, per foggia e materiale, con la facciata medesima, sostituendoli con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.
6. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale dovrà essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
7. Per quanto attiene il colore, quando non altrimenti documentato, dovrà essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste dovrà impiegarsi il colore che, tra quelli tradizionali, meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata. Verniciature trasparenti che mantengano a vista la venatura del legno costituente l'infisso potranno essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevedesse espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.
8. In linea generale porte e portoni potranno essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

### **Art. 130) - Serrande e vetrine**

---

1. In corrispondenza delle aperture di facciata (vetrine, ingressi e simili) sono ammesse esclusivamente serrande di sicurezza avvolgibili del tipo a maglia, verniciate in colori analoghi a quello dell'infisso retrostante.
2. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al comma precedente fino al momento in cui si proceda alla loro sostituzione o ad interventi di manutenzione che interessino la facciata nella sua interezza. In tali casi è sempre obbligatorio sostituirle con altre del tipo ammesso.
3. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine esistenti di cui al presente Capitolo nonchè di quelle che, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque siano tipiche di determinati periodi storici.
4. Per dette vetrine sono ammessi i soli interventi necessari alla loro manutenzione e conservazione. In caso di degrado particolarmente accentuato è ammessa la loro sostituzione con nuove vetrine che, in linea generale, ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
5. Le nuove vetrine dovranno essere arretrate rispetto al filo della facciata di almeno cm. 13 e dovranno impiegare materiali e finiture consone all'immagine storica dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.

6. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano a tutti i tipi di serramento che pur non essendo propriamente definibili come vetrine sono comunque assimilabili alle medesime (vetrinette apposte esternamente alla facciata, partiture vetrate a tutta altezza, ecc.).

### **Art. 131) - Elementi in ferro**

---

1. In linea generale è prescritta la conservazione degli elementi in ferro lavorato esistenti a completamento e finitura degli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente Capitolo quando coevi con i medesimi nonchè quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.
2. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta standardi, ferri battuti in genere, ecc.) non potranno essere rimossi e sui medesimi sono ammessi i soli interventi necessari per la loro manutenzione e conservazione. La loro sostituzione è ammessa solo con nuovi elementi che ne ripropongano fedelmente i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
3. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti dovrà essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

### **Art. 132) - Impianti tecnologici di facciata**

---

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura essi siano, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile.
2. A tal fine, per i singoli impianti tecnologici, valgono le prescrizioni di cui agli articoli seguenti.

### **Art. 133) - Cavi elettrici e telefonici**

---

1. I cavi della rete elettrica e telefonica che debbano essere posizionati sulla facciata degli edifici devono essere posati in modo ordinato ed organico, al fine di rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico della facciata.
2. In occasione di qualsiasi intervento che interessi la facciata nella sua interezza, anche quando di semplice manutenzione ordinaria, è prescritto il riordino dei cavi secondo i criteri e per le finalità di cui al comma precedente.
3. In linea generale i cavi debbono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno.

### **Art. 134) - Conduitture di acqua, gas e simili**

---

1. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le conduitture di acqua, gas e simili debbono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.
2. Quando ciò non risulti possibile è ammessa l'installazione di tubazioni posate esternamente alla muratura su facciate interne o laterali, comunque in posizione non visibile dalla pubblica via. Dette tubazioni devono essere ordinatamente disposte ad una estremità della facciata, in genere secondo una linea verticale, e dipinte nello stesso colore della facciata. Gli eventuali tratti orizzontali che risultassero effettivamente indispensabili dovranno seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
3. Quando sia inevitabile la installazione di conduitture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad una estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

### **Art. 135) - Contatori**

---

1. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o comunque in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
2. Quando ciò risulti impossibile può essere ammessa la collocazione del contatore in una apposita nicchia ricavata nella parete esterna, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo ed opportunamente occultata da uno sportello a filo della facciata.
3. Lo sportello dovrà essere di materiale, colore e forma tali da riprendere colori, caratteri e le linee del tratto di facciata nel quale è posizionato, armonizzandosi con la medesima e comportando la minor alterazione possibile.
4. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineate.
5. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

### **Art. 136) - Pompe di calore, unità motocondensanti e simili**

---

1. Non è consentito apporre sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
2. Simili installazioni saranno ammesse, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di espulsione e la parete direttamente antistante;
  - b) vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 6 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
  - c) vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale delle finestra direttamente soprastante.
  - d) la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.
3. Si precisa che, ai sensi dell' art 6 del DPR 380/01 così come novellato dalla L. 73 del 2010, l'installazione di pompo di calore aera-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12KW si configura come attività edilizia libera, diciplinata all' art 136, comma 1, lettera a) della LRT 65/2014.

3. Ed in ogni caso potranno essere installati solo su facciate tergalì, chiostrine cortili, logge, terrazze a tasca, completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità (tipicamente quello della muratura cui devono essere addossati).
4. Qualora risulti indispensabile installare apparati su facciate visibili dalla pubblica via, ciò potrà essere ammesso solo quando l'apparato stesso (perchè completamente interno all'edificio o perchè appositamente progettato) non arrechi quindi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò potrà essere conseguito utilizzando aperture che già caratterizzino il disegno della facciata e che non siano indispensabili a garantire i requisiti igienici minimi previsti dal presente Regolamento per i locali retrostanti (grigliature già esistenti in facciata, spazi retrostanti, persiane da mantenere fisse, ecc.).

### **Art. 137) - Campanelli, citofoni e videocitofoni**

---

1. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire, in genere, negli sguanci a lato del portone di ingresso.
2. Ove ciò non fosse possibile, essi potranno essere collocati in facciata, immediatamente a lato del portone d'ingresso, in posizione tale da non alterare e coprire elementi architettonici o decorativi. E' inoltre consentita l'installazione sul portone di ingresso purché la valenza storico-artistica del serramento lo consenta.
3. Non è mai ammessa la collocazione di campanelli, citofoni e videocitofoni su stipiti in materiale lapideo o comunque su elementi architettonici di rilievo.
4. La pulsantiera deve essere unica ed in essa devono essere riuniti ed ordinati tutti i campanelli delle varie unità che hanno accesso dal portone interessato. Potranno essere ammesse due pulsantiere solo ne caso di edifici che, pur con un solo ingresso, siano dotati di due pozzi scala. In tal caso le pulsantiere dovranno essere divise per scala ed andranno collocate contrapposte tra loro coerentemente con la posizione delle scale interessate.
5. Pulsantiere, citofoni e videocitofoni non devono essere collocati a rilievo e, per quanto compatibile con le loro funzioni, dovranno tendere ad adeguarsi al piano della muratura su cui sono installati. Sono consentite coperture lievemente aggettanti a protezione degli apparecchi installati in facciata e non altrimenti protetti.
6. Le apparecchiature in questione dovranno essere realizzate con materiali consoni al contesto e alle caratteristiche architettoniche dell' edificio e dei fabbricati circostanti. Sono da prediligere le cromie del bronzo e dell' ottone; eventuali diverse finiture dovranno garantire il corretto inserimento nella facciata dell' edificio e armonizzarsi con i fabbricati circostanti. Sono in ogni caso esclusi apparecchi con finitura superficiale in materiale plastico.