

**COMUNE DI PONTE BUGGIANESE**  
Provincia di Pistoia



**REGOLAMENTO EDILIZIO**

approvato con D.C.C. n. del

**SINDACO**

Pier Luigi Galligani

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Arch. Saskia Cavazza

**REDAZIONE**

Arch. Riccardo Luca Breschi

con la collaborazione di

Arch. Mario Damiani

Arch. Andrea Giraldi



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luca Breschi", written over the professional stamp.

## Indice generale

### **PARTE I - CARATTERI GENERALI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 1**

#### **TITOLO I: OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO**

#### **EDILIZIO.....1**

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio..... 1

Art. 2 - Allegati al Regolamento Edilizio.....1

### **PARTE II - ATTI E PROCEDURE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA .....2**

#### **TITOLO II: TITOLI ABILITATIVI EDILIZI ED ALTRI ATTI E**

#### **PROCEDIMENTI CORRELATI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA .....2**

#### **Capo I - Disposizioni di carattere generale.....2**

Art. 3 - Titoli abilitativi edilizi .....2

Art. 4 - Attività edilizia libera.....2

Art. 5 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia .....3

Art. 6 – Soggetti abilitati a richiedere o depositare titoli abilitativi edilizi .....3

Art. 7 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza .....3

Art. 8 – Manufatti temporanei .....4

Art. 9 - Piani attuativi. Interventi di rigenerazione urbana. Progetti unitari  
convenzionati .....5

#### **Capo II – Disposizioni per il permesso di costruire.....6**

Art. 10 - Interventi soggetti a permesso di costruire .....6

Art. 11 - Procedura per il rilascio del permesso di costruire.....6

Art. 12 - Termini per l'inizio e la fine dei lavori.....6

Art. 13 - Verifica di conformità alle norme igienico sanitarie.....6

Art. 14 - Decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori.....7

Art. 15 - Decadenza del permesso di costruire per mancata ultimazione dei  
lavori .....7

Art. 16 - Proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire .....7

<b><u>Capo III - Disposizioni per la SCIA.....</u></b>	<b><u>8</u></b>
Art. 17 - Interventi soggetti a SCIA.....	8
Art. 18 - Procedura per la SCIA.....	8
Art. 19 - Termini per l'inizio e la fine dei lavori.....	9
Art. 20 - Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge.....	9
<b><u>Capo IV - Varianti in corso d'opera ed atti abilitativi in sanatoria.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
Art. 21 - Varianti in corso d'opera e di deposito dello stato finale .....	9
Art. 22 - Permesso di costruire in sanatoria e attestazione di conformità in sanatoria .....	10
<b><u>TITOLO III – ESECUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ ED AGIBILITA', VIGILANZA E SANZIONI .....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>Capo V - Esecuzione dei lavori .....</u></b>	<b><u>11</u></b>
Art. 23 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore.....	11
Art. 24 - Comunicazione di inizio lavori ed adempimenti relativi .....	11
Art. 25 – Organizzazione e tenuta del cantiere.....	12
Art. 26 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico.....	13
Art. 27 - Comunicazione di ultimazione lavori.....	13
Art. 28 - Altri adempimenti.....	13
<b><u>Capo VI - Agibilità delle costruzioni .....</u></b>	<b><u>14</u></b>
Art. 29 - Certificazione di agibilità. ....	14
Art. 30 - Controlli ed ispezioni .....	15
Art. 31 - Edifici o unità immobiliari inagibili.....	15
Art. 32 - Alloggio antigiuenico.....	16
<b><u>Capo VII – Vigilanza e sanzioni .....</u></b>	<b><u>16</u></b>
Art. 33 – Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia .....	16
Art. 34 – Ordinanza di sospensione lavori .....	17
Art. 35 - Repressione di abusi edilizi non in corso di realizzazione.....	17

<u>Art. 36 - Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori .....</u>	<u>18</u>
<u>Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali .....</u>	<u>18</u>
<u>Art. 38 - Interventi eseguiti in assenza della SCIA, in totale difformità o con variazioni essenziali .....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 39 - Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire .....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 40 - Esecuzione d'ufficio delle demolizioni.....</u>	<u>19</u>
<u>Art. 41 - Sanzioni .....</u>	<u>20</u>
<b><u>TITOLO IV – COMMISSIONI CONSULTIVE.....</u></b>	<b><u>21</u></b>
<u>Art. 42 - Commissione edilizia comunale .....</u>	<u>21</u>
<u>Art. 43 – Svolgimento dei lavori delle Commissione edilizia comunale .....</u>	<u>22</u>
<u>Art. 44 – Commissione comunale per il paesaggio.....</u>	<u>22</u>
<u>Art. 45 – Svolgimento dei lavori delle Commissione comunale per il paesaggio .....</u>	<u>23</u>
<b><u>PARTE III – MODALITÀ' COSTRUTTIVE, DECORO PUBBLICO, ...</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b><u>IGIENE EDILIZIA, SICUREZZA.....</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b><u>TITOLO V: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI.....</u></b>	<b><u>24</u></b>
<b><u>Capo I – Disposizioni generali per gli edifici.....</u></b>	<b><u>24</u></b>
<u>Art. 46 – Ambito di applicazione.....</u>	<u>24</u>
<u>Art. 47 – Inserimento nel contesto e linguaggio architettonico. ....</u>	<u>24</u>
<u>Art. 48 – Interventi su edifici classificati e su edifici ricadenti in aree di interesse storico (zone A) ed in zone agricole di interesse ambientale (zone EA) .....</u>	<u>24</u>
<u>Art. 49 – Sostenibilità edilizia .....</u>	<u>25</u>
<u>Art. 50 – Tutela del verde e delle alberature.....</u>	<u>25</u>
<u>Art. 51 - Rischio idraulico .....</u>	<u>26</u>
<u>Art. 52 - Salubrità del terreno.....</u>	<u>26</u>
<u>Art. 53 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.....</u>	<u>26</u>
<u>Art. 54 - Misure contro l'intrusione di piccoli animali negli edifici.....</u>	<u>27</u>
<u>Art. 55 - Riscaldamento degli edifici.....</u>	<u>27</u>

Art. 56 - Camini e canne fumarie.....	27
Art. 57 - Apparecchi a fiamma libera.....	28
Art. 58 - Isolamento termico degli edifici.....	29
Art. 59 - Isolamento acustico degli edifici.....	29
Art. 60 - Energia elettrica.....	30
Art. 61 - Impianti elettrici.....	30
Art. 62 - Prevenzione incendi.....	30
Art. 63 - Centrali termiche.....	31
Art. 64 - Rifornamento idrico.....	31
Art. 65 - Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.....	32
Art. 66 - Impianti igienici.....	33
Art. 67 - Scale.....	34
Art. 68 - Produzione di energia da fonti rinnovabili .....	36
Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili.....	36
Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili.....	36
Disposizioni comuni ai diversi tipi di impianto .....	37
<b>Capo II - Eliminazione delle barriere architettoniche.....</b>	<b>38</b>
Art. 69 - Opere soggette alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche .....	38
Art. 70 - Norme di riferimento .....	39
Art. 71 - Prescrizioni e deroghe .....	39
<b>TITOLO VI – DECORO PUBBLICO.....</b>	<b>41</b>
Art. 72 - Opere esteriori ai fabbricati .....	41
Art. 73 - Elementi decorativi a rilievo.....	41
Art. 74 - Cornicioni e gronde.....	41
Art. 75 - Zoccoli.....	41
Art. 76 - Muri di cinta e recinzioni.....	42
Art. 77 - Tettoie a sbalzo.....	43
Art. 78 - Infissi ed affissi.....	43
Art. 79 - Modifica di logge o porticati e terrazze .....	44
Art. 80 – Elementi segnaletici e pubblicitari .....	44
Art. 81 - Cartelli indicatori di pubblica utilità.....	45

Art. 82 - Impianti tecnologici a vista .....	45
--	----

Impianti tecnologici in facciata.....	46
Espulsione di aria calda o viziata.....	46
Eccezioni.....	47

## **TITOLO VII - REQUISITI IGIENICI DELLE COSTRUZIONI.....48**

### **Capo I - Disposizioni generali di carattere igienico sanitario..48**

Art. 83 - Definizioni .....	48
-----------------------------	----

Art. 84 - Disposizioni generali in materia di locali .....	48
--	----

Art. 85 - Disposizioni generali in materia di aerazione dei locali .....	49
--	----

Art. 86 - Disposizioni generali in materia di illuminazione dei locali .....	49
--	----

### **Capo II - Requisiti igienici specifici dei locali di abitazione...50**

Art. 87 – Categorie, caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione.....	50
---	----

Art. 88 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno .....	51
--	----

Art. 89 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione .....	51
--	----

Locali d'abitazione permanente.....	51
Locali d'abitazione non permanente.....	51
Locali accessori.....	52

Art. 90 - Altezza dei locali ad uso residenziale.....	52
---	----

Locali d'abitazione permanente.....	52
Locali d'abitazione non permanente.....	52
Locali accessori.....	53

Art. 91 - Dimensionamento degli alloggi .....	53
---	----

Art. 92 - Dimensionamento dei locali di abitazione permanente.....	53
--	----

Art. 93 - Dimensionamento dei servizi igienici.....	53
---	----

Art. 94 - Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti .....	54
---	----

Art. 95 - Prescrizioni per il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010 ...	55
--	----

### **Capo III - Requisiti igienici specifici dei luoghi di lavoro.....56**

Art. 96 - Classificazione dei luoghi di lavoro.....	56
---	----

Art. 97 - Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro e delle aziende agricole.....	57
---	----

Art. 98 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di lavoro .....	57
--	----

Art. 99 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di vendita .....	59
---	----

Posizione rispetto al terreno.....	59
Illuminazione.....	59
Aerazione.....	60
Dimensioni ed altezze minime.....	60

<a href="#">Art. 100 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di ufficio .....</a>	<a href="#">60</a>
Posizione rispetto al terreno.....	60
Illuminazione.....	60
Aerazione.....	61
Dimensioni ed altezze minime.....	61
<a href="#">Art. 101 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di supporto .....</a>	<a href="#">61</a>
Posizione rispetto al terreno.....	61
Illuminazione.....	61
Aerazione.....	61
Dimensioni e altezze minime.....	62
<a href="#">Art. 102 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di servizio .....</a>	<a href="#">62</a>
Posizione rispetto al terreno.....	62
Illuminazione.....	62
Aerazione.....	62
Dimensioni ed altezze minime.....	63
<a href="#">Art. 103 – Eccezioni e deroghe .....</a>	<a href="#">63</a>
<b><a href="#">Capo IV - Trattamento delle acque reflue e rifiuti .....</a></b>	<b><a href="#">64</a></b>
<a href="#">Art. 104 - Acque reflue ed altre acque soggette alla L.R. 20/2006.....</a>	<a href="#">64</a>
<a href="#">Art. 105 - Raccolta differenziata rifiuti urbani .....</a>	<a href="#">64</a>
<b><a href="#">TITOLO VIII - - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER</a></b>	
<b><a href="#">L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN</a></b>	
<b><a href="#">QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA.....</a></b>	<b><a href="#">65</a></b>
<a href="#">Art. 106 - Oggetto ed ambito di applicazione .....</a>	<a href="#">65</a>
<a href="#">Art. 107 – Adempimenti e sanzioni .....</a>	<a href="#">65</a>
<b><a href="#">TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE.....</a></b>	<b><a href="#">67</a></b>
<a href="#">Art. 108 - Criteri interpretativi di norme in materia edilizia e urbanistica.....</a>	<a href="#">67</a>
<a href="#">Art. 109 - Manutenzione degli edifici.....</a>	<a href="#">67</a>
<a href="#">Art. 110 - Deroghe.....</a>	<a href="#">68</a>
<a href="#">Art. 111 - Norme transitorie .....</a>	<a href="#">68</a>
<b><a href="#">ALLEGATO “A” – INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE.....</a></b>	<b><a href="#">69</a></b>
<b><a href="#">Capo I - Disposizioni di carattere generale.....</a></b>	<b><a href="#">69</a></b>
<a href="#">Art. 1 – Incentivi economici ed urbanistici per l'edilizia sostenibile.....</a>	<a href="#">69</a>
<a href="#">Art. 2 - Valutazione del livello di sostenibilità degli interventi edilizi .....</a>	<a href="#">69</a>
<a href="#">Art. 3 – Verifica della valutazione.....</a>	<a href="#">69</a>

[Art. 4 – Calcolo degli incentivi.....70](#)

[Art. 5 - Mancato conseguimento del livello di sostenibilità.....70](#)

[Art. 6 – Mantenimento del livello di sostenibilità dell'intervento.....71](#)

## **Capo II – Parametri di calcolo del livello di sostenibilità.....71**

[Art. 7 - Sistema di calcolo del livello di sostenibilità.....71](#)

[Art. 8 - Sviluppo del patrimonio arboreo ed arbustivo della città .....72](#)

[Art. 9 – Classe energetica dell'edificio.....73](#)

[Art. 10 - Sistemi solari passivi.....73](#)

[Art. 11- Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili .....74](#)

[Art. 12 - Riduzione dei consumi di acqua potabile.....74](#)

[Art. 13 – Riciclabilità dei materiali edili .....75](#)

[Art. 14 - Riutilizzo delle acque meteoriche .....75](#)

[Art. 15 - Riutilizzo delle acque grigie .....76](#)

[Art. 16 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale .....76](#)

[Art. 17 - Requisiti acustici passivi degli edifici .....77](#)

[Art. 18 - Ventilazione naturale .....78](#)

[Art. 19 - Superamento delle barriere architettoniche .....78](#)

[Art. 20 - Spazi riservati al parcheggio di biciclette .....79](#)

[Art. 21 - Manuale d'uso e manutenzione per l'utente .....79](#)

## **ALLEGATO “B” - DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I**

### **PROGETTI .....81**

[Art. 1 - Disposizioni di carattere generale.....81](#)

[Art. 2 - Elaborati grafici.....81](#)

Elaborati relativi allo stato attuale.....81

Elaborati relativi allo stato di progetto.....82

Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione.....83

[Art. 3 – Relazione tecnica, documentazioni specialistiche e documentazione fotografica.....83](#)

[Art. 4 – Modifiche .....84](#)

## **ALLEGATO “C” – MANUFATTI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA'**

### **VENATORIA .....86**



Art. 1 Definizioni.....	86
Art. 2 – Riferimenti Normativi.....	86
Art. 3 – Ubicazione e condizioni per la realizzazione dei manufatti destinati all’esercizio dell’attività venatoria da appostamento fisso.....	86
Art. 4 Caratteristiche costruttive, materiali e dimensioni dei manufatti da ritenersi conformi a quanto previsto dal comma 6 bis dell’art. 34 della LR 3/1994 e s.m.i. ....	87
Art. 5 Durata dell’installazione.....	88
Art. 6 Ulteriori disposizioni.....	89

**ALLEGATO “D” - NORME DI SPECIALE TUTELA PER GLI  
INTERVENTI SUGLI EDIFICI CLASSIFICATI E SUGLI EDIFICI  
RICADENTI NELLE ZONE A ED EA .....90**

<b><u>Capo I - Tutela delle aree di interesse storico e delle zone agricole di valore ambientale.....</u></b>	<b>90</b>
Art. 1 - Norme di tutela delle aree di interesse storico (zone A) e delle zone agricole di valore ambientale (zone EA).....	90

<b><u>Capo II - Tutela dell’aspetto esteriore degli edifici classificati .....</u></b>	<b>91</b>
Art. 2 - Criteri di tutela specifici.....	91
Art. 3 - Conformazione delle coperture.....	92
Art. 4 - Manti di copertura.....	92
Art. 5 - Abbaini e lucernari .....	93
Art. 6 - Terrazze a tasca sulle coperture.....	94
Art. 7 - Comignoli e torrini esalatori .....	94
Art. 8 - Canne fumarie .....	95
Art. 9 - Aggetti di gronda e gioghietti.....	95
Art. 10 - Canali di gronda e pluviali.....	96
Art. 11 - Composizione architettonica delle facciate .....	97
Art. 12 - Intonaci.....	97

<a href="#">Art. 13 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale.....</a>	<a href="#">98</a>
<a href="#">Art. 14 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra.....</a>	<a href="#">98</a>
<a href="#">Art. 15 - Murature a faccia vista.....</a>	<a href="#">99</a>
Prescrizioni di carattere generale.....	99
Pulitura e consolidamento di murature a faccia vista.....	99
Stuccatura di murature a faccia vista.....	99
Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni.....	99
Paramenti in mattoni a faccia vista.....	100
<a href="#">Art. 16 - Tinteggiature.....</a>	<a href="#">100</a>
Colori e toni delle tinteggiature.....	100
Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi.....	101
<a href="#">Art. 17 - Serramenti esterni.....</a>	<a href="#">101</a>
Serramenti d'oscuramento.....	101
Finestre e porte finestre.....	102
Porte e portoni.....	103
Serrande e simili.....	104
Vetrine e simili.....	104
Elementi in ferro.....	104
<a href="#">Art. 18 - Impianti tecnologici a vista sulle facciate.....</a>	<a href="#">105</a>
Prescrizioni di carattere generale.....	105
Cavi elettrici e telefonici.....	105
Condutture di acqua, gas e simili.....	106
Contatori.....	106
Pompe di calore, unità motocondensanti e simili.....	106
<a href="#">Art. 19 - Impianti tecnologici a vista sulle coperture.....</a>	<a href="#">106</a>

## **ALLEGATO “E” - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E**

<b><u>DEFINIZIONI TECNICHE .....</u></b>	<b><u>107</u></b>
<b><u>Capo I – Parametri urbanistici ed edilizi.....</u></b>	<b><u>107</u></b>
Articolo 1 – Parametri urbanistici ed edilizi unificati .....	107
Articolo 2 – Sub-articolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi unificati.....	107
<b><u>Capo II – Definizioni tecniche .....</u></b>	<b><u>108</u></b>
Articolo 3 - Definizioni tecniche regionali .....	108
Articolo 4 - Integrazioni delle definizioni tecniche del DPGR 64R/2013.....	108
Articolo 5 – Ulteriori definizioni tecniche .....	109

## **PARTE I - CARATTERI GENERALI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **TITOLO I: OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio**

1. Il presente Regolamento Edilizio (RE) è redatto ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e dell'art. 106 della L.R. 65/2014, nell'esercizio dell'autonomia normativa di cui all'art. 3 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i..
2. Esso, anche attraverso gli allegati, detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene edilizia e vivibilità degli immobili e delle loro pertinenze, sicurezza e vigilanza. Detta inoltre norme sull'attività edilizia e le relative procedure di competenza del Comune limitatamente agli aspetti che non siano direttamente disciplinati dalla legge. Disciplina infine aspetti ad esso espressamente demandati dai vigenti strumenti urbanistici comunali attinenti in particolare al razionale uso delle risorse, alla sostenibilità degli interventi edilizi, alla tutela dei valori storico architettonici e paesaggistici ambientali del territorio.
3. Si intendono introdotte nel presente Regolamento a farne parte integrante le ulteriori disposizioni giuridicamente prevalenti sulle norme locali che venissero emanate successivamente alla sua approvazione.
4. Le prescrizioni del presente Regolamento, nessuna esclusa, sono sempre da intendersi fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

#### **Art. 2 - Allegati al Regolamento Edilizio**

1. Gli allegati al RE ne costituiscono parte integrante e sostanziale. Essi disciplinano aspetti specifici dell'attività edilizia e regolano aspetti procedurali e metodologici dell'attività degli uffici.
2. Il complesso degli allegati è costituito da:
  - Allegato A - Incentivi per l'edilizia sostenibile
  - Allegato B - Documentazione minima costituente i progetti
  - Allegato C - Manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria
  - Allegato D - Norme di speciale tutela per gli interventi sugli edifici classificati e sugli edifici ricadenti nelle zone A ed EA
  - Allegato E - Parametri urbanistici ed edilizi e definizioni tecniche

## **PARTE II - ATTI E PROCEDURE DELL'ATTIVITA' EDILIZIA**

### **TITOLO II: TITOLI ABILITATIVI EDILIZI ED ALTRI ATTI E PROCEDIMENTI CORRELATI ALL'ATTIVITA' EDILIZIA**

#### **Capo I - Disposizioni di carattere generale**

##### **Art. 3 - Titoli abilitativi edilizi**

1. Ai sensi dell'art. 133 della L.R. 65/2014, l'esecuzione di opere edilizie o il mutamento di destinazione d'uso degli immobili sono assoggettati:
  - al rilascio di permesso di costruire nei casi previsti dall'art. 134 della stessa legge;
  - al deposito di segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) nei casi previsti dall'art. 135 della stessa legge.
2. I progetti da allegare ai titoli abilitativi di cui al primo comma debbono essere costituiti dai documenti prescritti dall'Allegato B al presente Regolamento in funzione del tipo di intervento che si intende eseguire.
3. Non sono assoggettati ad alcun titolo abilitativo edilizio le opere, i manufatti e gli interventi classificati attività edilizia libera ai sensi dell'art 136 della L.R. 65/2014 e come specificato al successivo art.4 e le opere, i manufatti e gli interventi privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art.137 della stessa legge e come indicato al successivo art.5.

##### **Art. 4 - Attività edilizia libera**

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo le opere, i manufatti e gli interventi di cui all'art. 136, comma 1, della L.R.65/2014 fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e del presente Regolamento, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, nonché delle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004.
2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori (CIL) da parte dell'interessato allo sportello unico, comprensiva dell'identificazione dell'immobile o dell'unità immobiliare oggetto d'intervento, sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo le opere, i manufatti e gli interventi elencati all'art. 136, comma 2, della L.R.65/2014. Sono in ogni caso fatte salve le prescrizioni contenute nello stesso articolo relative ai suddetti interventi.
3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e per le modifiche interne di organismi edilizi a destinazione d'uso non residenziale, di cui rispettivamente alle

lettere a) e g) del comma 2 dell'art. 136 della L.R. 65/2014, l'interessato trasmette allo sportello unico la comunicazione di inizio lavori asseverata da un tecnico abilitato (CILA) in conformità a quanto indicato al comma 4 del sopracitato art.136.

4. La realizzazione delle opere, interventi e manufatti classificati attività edilizia libera deve comunque essere effettuata in conformità alle prescrizioni e limitazioni indicate dalla vigente normativa, negli strumenti di pianificazione urbanistica comunali e nel presente Regolamento.

#### **Art. 5 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia**

1. Sono privi di rilevanza urbanistico-edilizia le opere, gli interventi ed i manufatti elencati all'art.137 comma 1 della L.R. 65/2014 alle condizioni indicate nello stesso articolo.
2. La realizzazione di tali opere, interventi e manufatti deve comunque essere effettuata in conformità alle prescrizioni e limitazioni indicate dalla vigente normativa, negli strumenti di pianificazione urbanistica comunali e nel presente Regolamento.

#### **Art. 6 – Soggetti abilitati a richiedere o depositare titoli abilitativi edilizi**

1. Il titolo abilitativo edilizio può essere richiesto o depositato da:
  - a) il proprietario dell'immobile
  - b) l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
  - c) il locatario, per le opere manutentive;
  - d) il superficiario, che abbia il diritto di costruire, fuori od entro terra;
  - e) il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione);
  - f) il titolare di un diritto soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi connessi a tale godimento;
  - g) l'usufruttuario, per gli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro;
  - h) il concessionario di suolo pubblico;
  - h) ogni altro soggetto abilitato per legge.
2. Il titolo è personale, cioè vale per il soggetto al quale esso risulta intestato, però è trasferibile ai successori od aventi causa, definiti subentranti, purché ne richiedano tempestivamente il cambio d'intestazione.
3. Il cambio d'intestazione deve essere chiesto autocertificando la legittimità della volturazione e volturando contestualmente le eventuali garanzie o gli obblighi in essere.

#### **Art. 7 - Opere da eseguirsi con procedura di urgenza**

1. Seppur rientranti tra quelle soggette a uno degli atti di cui all'art. 3, potranno essere iniziate in assenza del relativo titolo abilitativo edilizio:

- le opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
  - le opere che presentino documentato carattere di necessità ed urgenza.
2. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza. La comunicazione deve essere corredata da una esaustiva documentazione fotografica, da una descrizione dell'intervento urgente in corso, dal nominativo del/i tecnico/i abilitato/i alla progettazione ed alla direzione dei lavori che assume/mono la responsabilità dell'intervento e dall'accettazione del/i medesimo/i.
  3. Nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve presentare regolare richiesta di permesso di costruire oppure deve depositare la SCIA in funzione del tipo d'intervento ricorrente, richiamando la procedura di urgenza attivata. Nelle aree assoggettate a vincolo paesaggistico il termine di 30 (trenta) giorni è riferito alla presentazione della richiesta di autorizzazione paesaggistica.
  4. In mancanza della presentazione della richiesta di permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della SCIA, o nei casi ricorrenti la richiesta di autorizzazione paesaggistica, le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e sono perseguite di conseguenza.

#### **Art. 8 – Manufatti temporanei**

1. I manufatti a carattere temporaneo sono strutture fisiche, facilmente amovibili, destinati a un utilizzo limitato nel tempo, non superiore a novanta giorni fatte salve diverse disposizioni normative e del presente Regolamento. Nei casi sia previsto il superamento del limite temporale stabilito dalle norme, i manufatti, ove ammessi, sono assoggettati a titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o SCIA) ai sensi della vigente normativa.
2. Tutte le opere ed i manufatti a carattere temporaneo devono essere realizzati con materiali e caratteristiche appropriati al contesto in cui sono inseriti e debbono essere adeguatamente mantenuti.
3. Il presente articolo disciplina i manufatti temporanei da realizzare su aree private o su aree di proprietà di enti pubblici diversi dal Comune. Le strutture temporanee da eseguirsi su aree di proprietà comunale, o su aree private soggette a servitù di pubblico passaggio, sono autorizzate secondo le norme regolamentari in materia di occupazione di suolo pubblico o, comunque, secondo le norme che regolano la concessione a terzi di aree di proprietà comunale.
4. La realizzazione di manufatti temporanei costituisce attività edilizia libera nei casi ed alle condizioni indicate all'art. 136 della L.R. 65/2014. Essi debbono essere rimossi entro novanta giorni ad eccezione dei manufatti precari e delle serre temporanee e stagionali per l'attività agricola, di cui all'art.70 della L.R. 65/2014 e come disciplinati all'art.98 del Regolamento Urbanistico, e delle installazioni stagionali poste a corredo delle attività economiche di cui alla lettera cbis) comma 2

del citato art.136, le quali ultime debbono essere rimosse entro centottanta giorni. Ove richiesta, la comunicazione di inizio lavori deve contenere la documentazione necessaria per identificarne l'esatta ubicazione, le caratteristiche tecniche e dimensionali e deve essere accompagnata da un impegno alla rimozione del manufatto ed al ripristino dell'originario stato dei luoghi.

5. La realizzazione di strutture temporanee e le installazioni temporanee o stagionali elencate all'art.137 della L.R. 65/2014 sono prive di rilevanza edilizia nei casi ed alle condizioni indicati dallo stesso articolo.
6. Le strutture ed i manufatti temporanei ad uso cantiere (baracche, mense, dormitori ed altri locali analoghi) sono consentiti senza alcuna autorizzazione, ogniqualvolta le opere siano eseguite in forza di un titolo abilitativo edilizio per tutto il periodo di validità fino alla formale comunicazione di fine lavori e, ove tale titolo non necessiti, previa comunicazione al Comune della natura dei lavori da eseguire e della durata prevista dei lavori.
7. I manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria, sia fissi che a carattere temporaneo, sono disciplinati nell'Allegato "C" del presente Regolamento.

#### **Art. 9 - Piani attuativi. Interventi di rigenerazione urbana. Progetti unitari convenzionati**

1. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del regolamento urbanistico o del piano operativo ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
2. Il loro contenuto e le procedure di formazione e di approvazione sono definiti dal Titolo V, Capo II, sezioni I e III della L.R. 65/2014 e dalle NTA del RU.
3. Ove un determinato intervento sia sottoposto dal RU a Piano attuativo, nelle more della sua approvazione trovano applicazione le limitazioni agli interventi edilizi stabilite dalle NTA del RU.
4. Le disposizioni del presente Regolamento trovano integrale applicazione anche agli interventi edilizi previsti nei piani attuativi, salvo diversa previsione delle norme tecniche di attuazione dei medesimi o della relativa convenzione.
5. Gli interventi di rigenerazione urbana sono strumenti attuativi delle previsioni del regolamento urbanistico o del piano operativo finalizzate al recupero delle aree urbane degradate. I loro contenuti, le procedure di redazione ed approvazione e le modalità di attuazione sono definiti dal Titolo V, Capo III, Sezione I della L.R. 65/2014.
6. I progetti unitari convenzionati sono definiti e disciplinati all'art. 121 della L.R. 65/2014. Ad essi sono assimilati gli Interventi edilizi diretti previa redazione di Progetto unitario di cui all'art.13 delle NTA del RU.

## **Capo II – Disposizioni per il permesso di costruire**

### **Art. 10 - Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono soggette al rilascio del permesso di costruire le trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 134 della L.R. 65/2014 nonché gli ulteriori interventi per il quali detto titolo abilitativo edilizio sia espressamente previsto dalle NTA del RU.

### **Art. 11 - Procedura per il rilascio del permesso di costruire**

1. La procedura per il rilascio del permesso di costruire è stabilita dagli artt. 141 e 142 della L.R.65/2014.
2. Dell'avvenuto rilascio dell'atto è data comunicazione al richiedente, avvalendosi eventualmente anche degli strumenti telematici, specificando l'entità del contributo di cui al Titolo VII, Capo I della L.R. 65/2014. Il ritiro dell'atto è subordinato al deposito dell'attestazione di avvenuta corresponsione del contributo medesimo con le modalità previste dall'art. 183 della stessa legge.
3. Ove il responsabile del procedimento rilevi che l'istanza di permesso di costruire riguardi interventi assoggettati a SCIA, informa il richiedente, ai sensi degli artt. 6 e seguenti della L. 241/1990, che la richiesta è da considerarsi nulla e lo invita a depositare la SCIA, anche con riferimento agli stessi elaborati tecnici. Sono fatti salvi i casi, indicati dalla L.R. 65/2014 all'art.134 comma 2, in cui è facoltà del richiedente procedere con SCIA in alternativa al permesso di costruire.
4. Quando le Norme Tecniche di Attuazione del RU assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di un atto di obbligo, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula della convenzione o alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo.

### **Art. 12 - Termini per l'inizio e la fine dei lavori**

1. Nel permesso di costruire sono indicati termini temporali per l'inizio e la fine dei lavori, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.133, comma 3, della L.R. 65/2014 e fatte salve diverse disposizioni legislative, anche a carattere transitorio.

### **Art. 13 - Verifica di conformità alle norme igienico sanitarie**

1. La verifica di conformità alle norme igienico sanitarie non comporta valutazioni tecnico discrezionali nei casi disciplinati dai Capi I, II e III del Titolo VII del presente Regolamento oppure da specifiche normative di settore. Sono fatte salve le specifiche eccezioni e deroghe di cui agli artt. 93, 94 e 103.
2. La verifica della rispondenza del progetto ai requisiti igienico- sanitari previsti dalle vigenti norme è effettuata in conformità alle disposizioni dell'art.141 commi 5, 6 e 7 della L.R. 65/2014.



#### **Art. 14 - Decadenza del permesso di costruire per mancato inizio dei lavori**

1. Il permesso di costruire decade di diritto qualora il titolare del permesso non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio.
2. Con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere previste e per l'eventuale esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire. A detta richiesta si applicano le norme generali in materia, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire.
3. Ove non vi sia stata alcuna variazione delle norme, leggi e regolamenti applicabili all'intervento, il nuovo atto abilitante può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire decaduto.

#### **Art. 15 - Decadenza del permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori**

1. Qualora i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati entro il termine di validità del permesso di costruire, lo stesso decade di diritto. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere e per l'esecuzione delle stesse il titolare del permesso di costruire deve dotarsi di un nuovo titolo abilitativo concernente la parte non ultimata.
2. Quando non sussistano i presupposti per la concessione della proroga di cui all'art. 133, comma 3, della L.R. 65/2014, per il completamento delle opere deve essere presentata una nuova richiesta di permesso di costruire con riferimento alla parte non ultimata. Detta richiesta è valutata in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio del nuovo permesso di costruire.
3. Ove non vi sia stata alcuna variazione di norme, leggi e regolamenti applicabili all'intervento, il nuovo atto abilitante può essere rilasciato con riferimento agli elaborati grafici allegati al permesso di costruire decaduto.

#### **Art. 16 - Proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire**

1. Il termine di ultimazione dei lavori, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 133, comma 3 della L.R. 65/2014 può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.
2. Sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione, le seguenti fattispecie,:
  - sequestro penale del cantiere;
  - provvedimento di sospensione dei lavori;
  - dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
  - ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
  - impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali ed imprevedibili;

- situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire;
  - altri casi analoghi a quelli sopra elencati o che, comunque, il comune riconosca equivalenti.
3. Quando ricorra uno dei casi di cui al comma precedente, l'intestatario del titolo abilitativo può presentare apposita istanza di proroga dei termini di decadenza dell'atto abilitante, cui vanno allegati i documenti attestanti la natura del fatto che ha provocato il ritardo e la sua estraneità alla volontà del titolare.

### **Capo III - Disposizioni per la SCIA**

#### **Art. 17 - Interventi soggetti a SCIA**

1. Sono soggetti al deposito di SCIA gli interventi di cui all'art.135 della L.R.65/2014, fatta eccezione i casi per i quali le NTA del RU prescrivano il preventivo rilascio del permesso di costruire.

#### **Art. 18 - Procedura per la SCIA**

1. La procedura per la SCIA è disciplinata dagli artt. 141, 145, 146 e 147 della L.R.65/2014, integrati dalle ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.
2. La SCIA è corredata della relazione del progettista abilitato, degli elaborati progettuali, dei documenti e delle dichiarazioni elencati all'art. 145, comma 2, della L.R. 65/2014, come specificati nell'Allegato B del presente Regolamento. Nel caso in cui l'intervento preveda incremento di volumetria o di superficie utile, alla SCIA deve inoltre essere allegato l'apposito modello ISTAT debitamente compilato.
3. Gli atti di assenso, comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio devono essere acquisiti preventivamente, essere allegati alla SCIA ed espressamente indicati nella relazione del progettista abilitato di cui al comma 2. E' consentito, contestualmente alla presentazione della SCIA, richiedere che lo sportello unico acquisisca tutti gli atti di assenso comunque denominati, necessari per l'intervento edilizio con le modalità ed alle condizioni indicate all'art. 147 della L.R. 65/2014.
4. Qualora le NTA del RU assoggettino l'esecuzione delle opere alla stipula di una convenzione od alla sottoscrizione di un atto d'obbligo, l'efficacia della SCIA è subordinata alla stipula della convenzione od alla sottoscrizione dell'atto d'obbligo.
5. Il contributo di cui all'art. 183 della L.R. 65/2014, ove dovuto, deve essere corrisposto, ai sensi dell'art. 190 della stessa legge, al momento della presentazione della stessa SCIA.
6. E' facoltà del Comune, ai sensi degli artt. 146 e 193 della L.R. 65/2014, effettuare controlli a campione delle SCIA pervenute. In tal caso, con specifica determinazione del Responsabile dell'Ufficio, saranno stabilite le tipologie di SCIA escluse dal

controllo a campione, e saranno definiti la procedura per l'effettuazione dei controlli, i criteri, le percentuali e le modalità del sorteggio che dovrà avvenire pubblicamente.

7. Qualora i lavori siano iniziati prima che la SCIA sia divenuta efficace, si applicano le sanzioni previste dal Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014, secondo le procedure e gli importi definiti nell'art. 41.

#### **Art. 19 - Termini per l'inizio e la fine dei lavori**

1. Ai sensi dell'art. 145, comma 5, della L.R. 65/2014, l'inizio dei lavori è contestuale alla presentazione della SCIA, ad eccezione del caso in cui l'interessato faccia richiesta allo sportello unico di acquisire gli atti di assenso necessari ai sensi dell'art. 147 della stessa legge. In tal caso l'inizio dei lavori non può essere dato prima della comunicazione da parte dello sportello unico dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso o dell'esito positivo della conferenza dei servizi indetta per l'acquisizione degli stessi atti di assenso.
2. Il termine temporale per l'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni dalla data di presentazione della SCIA (o dalla data della sua efficacia se diversa), fatte salve differenti disposizioni legislative anche a carattere transitorio.

#### **Art. 20 - Decadenza della SCIA per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto dalla legge.**

1. Ove i lavori, regolarmente iniziati, non siano ultimati entro il termine di validità della SCIA, la stessa decade di diritto per le opere non ultimate. Con la decadenza viene meno il titolo all'esecuzione delle opere da ultimare.
2. Qualora i lavori non siano ultimati nei termini, l'avente titolo deve presentare una nuova SCIA concernente la parte non ultimata.

### **Capo IV - Varianti in corso d'opera ed atti abilitativi in sanatoria**

#### **Art. 21 - Varianti in corso d'opera e di deposito dello stato finale**

1. Alle opere in corso d'esecuzione in forza di permesso di costruire è consentito apportare varianti senza preventivo conseguimento del relativo atto abilitativo quando ricorrano tutte le condizioni di cui all'art. 143 della L.R. 65/2014. Le stesse disposizioni si applicano alle opere in corso d'esecuzione in forza di SCIA.
2. Nei casi di cui al comma 1 sussiste esclusivamente l'obbligo del deposito dello stato finale dell'opera così come effettivamente realizzata, corredato da specifica asseverazione che attesti la sussistenza dei requisiti di cui al richiamato art. 143. Il deposito dello stato finale dell'opera deve essere effettuato non oltre la data della comunicazione di ultimazione dei lavori.
3. Fermo restando quanto stabilito dai commi che precedono, possono essere realizzate previo deposito di SCIA e previa sospensione dei lavori le varianti al permesso di

costruire aventi ad oggetto opere ed interventi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 135 della L.R. 65/2014 che risultino conformi alle prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

4. Le varianti al permesso di costruire che eccedano i limiti di cui al comma 3 sono subordinate al rilascio di un nuovo permesso in variante.
5. Le varianti a SCIA che eccedano i limiti di cui al comma 1 devono essere precedute dalla presentazione di nuova SCIA relativa alle variazioni da apportare all'intervento originario.
6. Alle varianti in corso d'opera non essenziali, come definite dall'art. 197 della L.R. 65/2014, continua ad applicarsi la disciplina vigente al momento del rilascio o della formazione del Titolo abilitativo edilizio originario anche in caso di sopravvenuta normativa più restrittiva.

#### **Art. 22 - Permesso di costruire in sanatoria e attestazione di conformità in sanatoria**

1. Il permesso di costruire in sanatoria o l'attestazione di conformità in sanatoria sono rilasciati dal comune ai sensi e con le procedure di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014 e producono gli effetti ai fini penali previsti dall'art. 36 del DPR 380/2001.
2. In caso di richiesta di integrazioni documentali, queste devono essere presentate entro novanta giorni dal ricevimento della relativa richiesta ed il loro mancato deposito entro il termine assegnato equivale alla rinuncia al rilascio del titolo, per cui la pratica verrà archiviata senza ulteriori comunicazioni, dando di conseguenza seguito alle sanzioni e alle procedure di cui al Titolo VII Capo II della LR 65/2014, come definite nell'art. 41.
3. In caso di sanatoria parziale (e cioè di sanatoria che riguardi alcune opere e non l'intero manufatto), la misura del sanzionamento è riferita alle opere prive di titolo abilitativo edilizio.
4. Per le opere eseguite in assenza di titolo o in totale difformità da esso, non sanabili con la procedura di cui all'art. 209 della LR 65/2014, si applicano le sanzioni e le procedure previste dal Titolo VII Capo II della LR 65/2014, come definite nell'art. 41.

## **TITOLO III – ESECUZIONE DEI LAVORI, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ, VIGILANZA E SANZIONI**

### **Capo V - Esecuzione dei lavori**

#### **Art. 23 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore**

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali, ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. La funzione di direttore dei lavori deve essere svolta da un tecnico abilitato alla progettazione del tipo di intervento ricorrente, regolarmente iscritto al relativo Ordine o Collegio professionale.
3. Il direttore dei lavori e il costruttore, quando nella procedura relativa ad un permesso di costruire non siano indicati sin dal momento della richiesta, devono essere nominati prima dell'inizio dei lavori. Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o del costruttore devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune.
4. Il titolare, il direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel titolo.

#### **Art. 24 - Comunicazione di inizio lavori ed adempimenti relativi**

1. Il titolare dell'atto che abilita all'esecuzione di opere edilizie, entro 48 ore dall'inizio delle stesse opere, deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori al Comune.
2. Al momento dell'inizio dei lavori deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - le opere in corso di realizzazione;
  - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo; e
  - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
  - i nominativi del progettista, del direttore dei lavori, dell'esecutore dei lavori;
  - i nominativi del calcolatore del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - i nominativi del responsabile dei lavori, del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione(ove prescritto);
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
3. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008, sul luogo dei lavori deve inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art.99 dello stesso D.Lgs. 81/2008.

4. Gli obblighi di cui ai precedenti commi 2 e 3 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio di permesso di costruire e che sono soggette al deposito di SCIA.
5. Il titolare dell'atto che abilita all'esecuzione di un'opera di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o che, comunque, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, presenti specifica rilevanza urbanistica o architettonica, è tenuto, su richiesta del Responsabile dell'Ufficio, a collocare sul luogo dei lavori, al momento dell'inizio degli stessi, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva o rendering l'opera progettata al fine di rendere facilmente comprensibile l'intervento e le modificazioni che ne conseguono.

### **Art. 25 – Organizzazione e tenuta del cantiere**

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.
2. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento. Deve inoltre essere adottata ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private, in particolare devono essere adottate specifiche cautele per evitare esalazioni moleste e creazione di polvere. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), nonché di dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
3. L'accesso al cantiere non deve costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. Deve essere mantenuta la pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. E' vietato ogni deposito o accatastamento di materiali o di rifiuti sul suolo pubblico o all'esterno della recinzione.
4. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
  - atto abilitante all'esecuzione delle opere e relativi elaborati di progetto;
  - denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
  - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori come prescritto dall'art. 66 del D.P.R. 380/2001;
  - documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti ed al contenimento dei consumi energetici;
  - copia della notifica preliminare di cui al D.Lgs 81/2008 e del piano di sicurezza;
  - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa

l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;

- autorizzazione per l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi in deroga ai limiti di rumore per attività rumorosa a carattere temporaneo collegata al cantiere.

### **Art. 26 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico**

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

### **Art. 27 - Comunicazione di ultimazione lavori**

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare dell'atto che abilita all'esecuzione dell'opera, contestualmente alla presentazione della certificazione, da parte di professionisti abilitati, della conformità dell'opera al progetto contenuto nel permesso di costruire o nella SCIA o nelle varianti ad essi.
2. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolo in forza del quale sono stati eseguiti i lavori, ancorché non ne siano scaduti i termini di validità, si intende inefficace e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal conseguimento di un nuovo atto abilitante.
3. Quando, per inerzia del titolare dell'atto abilitante e degli altri soggetti responsabili dell'esecuzione delle opere, non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati alla esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dall'art. 29 del D.P.R. 380/2001.

### **Art. 28 - Altri adempimenti**

1. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
  - richiesta del numero civico all'ufficio toponomastica del Comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
  - richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
  - domanda di autorizzazione allo scarico in ricettori diversi dalla pubblica fognatura(solo per gli insediamenti diversi da quelli di cui al precedente alinea);
  - richiesta al Genio Civile del certificato di conformità alla normativa antisismica, quando le opere siano state oggetto di controllo da parte di tale Ufficio.

## Capo VI - Agibilità delle costruzioni

### Art. 29 - Certificazione di agibilità.

1. Ai sensi dell'art.149, comma 2 della L.R. 65/2014, la certificazione di agibilità é necessaria nei seguenti casi:
  - per gli interventi di nuova edificazione;
  - per gli interventi di sostituzione edilizia o di sopraelevazione, totali o parziali;
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che riguardino parti strutturali degli edifici;
  - per gli interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, o di ampliamento, contestuali a mutamento di destinazione d'uso;
  - per ogni altro intervento edilizio che introduca modifiche incidenti sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità delle unità immobiliari, intendendosi, ai presenti fini, le modifiche relative ad un' intera unità immobiliare o quantomeno ad una sua parte prevalente.
2. Il certificato di agibilità può essere riferito anche a singoli edifici o a singole porzioni della costruzione, nonché a singole unità immobiliari alle condizioni indicate all'art.150 della L.R. 65/2014.
3. La certificazione di agibilità è attestata dal Direttore dei lavori o da un professionista abilitato.
4. Fatte salve diverse disposizioni di eventuali atti e protocolli attuativi dell'art.149, commi 2,3 e 4 della L.R. 65/2014, la documentazione da allegare alla certificazione di agibilità è costituita da:
  - a) la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso e laddove necessario la storia urbanistico-edilizia delle unità immobiliari;
  - b) la conformità alle norme igienico-sanitarie;
  - c) la conformità alle norme sulle barriere Architettoniche;
  - d) il "Fascicolo con le caratteristiche dell'opera" completo dell'Elaborato Tecnico della Copertura;
  - e) la dichiarazione dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
  - f) l'attestazione riguardante l'approvvigionamento idrico potabile;
  - g) lo schema smaltimento liquami con le relative autorizzazioni all'allacciamento ed allo scarico;
  - h) l'attestazione dell'avvenuta iscrizione dell'immobile al Catasto;
  - i) la dichiarazione congiunta di aver adempiuto alla legge sul risparmio energetico;
  - l) le dichiarazioni di conformità degli impianti;
  - m) la certificazione energetica;
  - n) il certificato di collaudo statico;



- o) il certificato di prevenzione incendi;
  - p) un certificato di collaudo a firma di tecnico competente in acustica ambientale o una dichiarazione in merito al rispetto dei requisiti acustici passivi;
  - q) la dichiarazione di conformità delle opere e degli interventi previsti nella eventuale relazione previsionale di impatto o di clima acustico;
  - r) la licenza di esercizio dell'ascensore o dell'impianto di sollevamento;
  - s) il collaudo delle opere di urbanizzazione e la dimostrazione dell'avvenuta loro cessione al patrimonio comunale.
5. La documentazione di cui al comma precedente, deve essere presentata in originale o copia conforme. L'attestazione di agibilità deve considerarsi valida solo se completa della documentazione obbligatoria e corretta sotto il profilo formale.

### **Art. 30 - Controlli ed ispezioni**

1. Fatte salve diverse disposizioni di eventuali atti e protocolli attuativi dell'art.149, commi 2,3 e 4 della L.R. 65/2014, il Comune provvede , entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento dell'attestazione di agibilità, a controllarne la completezza e correttezza formale. Nel caso in cui l'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento edilizio sia tale da dare accesso agli incentivi urbanistici ed economici, l'Ufficio provvede obbligatoriamente alla verifica delle certificazioni con le modalità che saranno stabilite da apposito provvedimento.
2. Qualora l'attestazione e la documentazione allegata risultino non complete e non conformi alle disposizioni vigenti, il Responsabile dell'Ufficio provvede a comunicarlo all'interessato ed al tecnico asseverante, dando atto che l'attestazione di agibilità non è efficace e che rimane priva di effetti giuridici fino ad avvenuta integrazione.
3. Entro un anno dalla data in cui è pervenuta l'attestazione di agibilità al Comune l'azienda USL esegue ispezioni anche a campione al fine di verificare i requisiti di agibilità delle costruzioni come indicato all'art. 149 comma 4 della L.R. 65/2014.
4. Fatta salva la possibilità di invio ad intervalli più ravvicinati, la trasmissione all'Azienda USL delle attestazioni di agibilità (complete e non complete) pervenute al Comune dovrà avere una cadenza almeno trimestrale.

### **Art. 31 - Edifici o unità immobiliari inagibili**

1. Sono inagibili gli edifici o le unità immobiliari per i quali vengano a mancare i requisiti stabiliti dall'art. 149, commi 2 e 3, della L.R. 65/2014 (condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico - valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente - nonché conformità alle norme sulle barriere architettoniche e mancanza delle misure preventive e protettive complete di dichiarazione di conformità dell'installatore e dell'elaborato tecnico completo della documentazione di cui all'art.5 comma 4 del DPGR 62R/2005).
2. In tale eventualità, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di

agibilità, deve essere dichiarata, ai sensi dell'art.222 del R.D. 1265/1934, l'inagibilità dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i requisiti richiesti.

3. Un edificio o un'unità immobiliare dichiarati inagibili non possono essere utilizzati fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.

### **Art. 32 - Alloggio antigienico**

1. Un alloggio, pur non presentando le gravi carenze di cui all'articolo precedente, è dichiarabile antigienico quando presenta almeno una delle seguenti condizioni:
  - è privo di servizi igienici adeguati;
  - presenta tracce di umidità durature dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità non eliminabili con ordinari interventi di manutenzione;
  - non ha sufficienti requisiti di aeroilluminazione naturale;
  - è privo di efficaci sistemi di aerazione, ventilazione, aspirazione e l'allontanamento dei fumi e vapori legati agli impianti termici, termosanitari e di cottura cibi;
  - dia luogo, per le sue caratteristiche impiantistiche, ad inconvenienti igienico sanitari non eliminabili con ordinari interventi tecnici.
2. La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dalle competenti strutture della A.S.L. e costituisce un documento ai fini di preferenza per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.
3. Il mantenimento delle condizioni di igienicità dell'alloggio è dovuto, sia al proprietario che agli utilizzatori a qualsiasi titolo, secondo le rispettive competenze di legge ed i rapporti di tipo civilistico esistenti tra le parti.

## **Capo VII – Vigilanza e sanzioni**

### **Art. 33 – Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia**

1. Ai sensi dell'art. 193 della L.R. 65/2014, la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia viene esercitata dal Comune, attraverso i propri uffici, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica nonché alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il Comune può esercitare la vigilanza sull'attività urbanistico edilizia anche mediante ispezioni a campione nei cantieri nel periodo compreso tra l'inizio e la fine dei lavori.
3. A tal fine, con apposita Delibera su proposta del Responsabile dell'Ufficio, la Giunta Comunale provvede a:
  - a) determinare le sanzioni come indicato al successivo art. 41;

- b) definire la composizione ed il funzionamento delle strutture addette alla vigilanza;
- c) definire la quantità e la frequenza di eventuali ispezioni a campione e le tipologie di pratiche edilizie assoggettate al sorteggio.

#### **Art. 34 – Ordinanza di sospensione lavori**

1. Qualora in corso di esecuzione di opere edilizie sia constatata dagli uffici competenti, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui all'articolo precedente, il Responsabile dell'Ufficio ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 (quarantacinque) giorni dal suo ricevimento.
2. Il Responsabile dell'Ufficio ordina la sospensione immediata dei lavori anche quando:
  - a) il direttore dei lavori non ha assunto l'incarico affidatogli o ha abbandonato il cantiere senza essere sostituito;
  - b) il costruttore non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere
3. Ai sensi dell'art. 7 della L 241/90, l'ordinanza di sospensione dei lavori non richiede, in quanto atto cautelare sorretto da ragioni di celerità anche a garanzia dell'interessato, la comunicazione di avvio del procedimento, che comunque risulta assolta mediante la fissazione di un termine breve di 30 (trenta) giorni, utile ai fini della presentazione di eventuali osservazioni e memorie alla formazione dell'atto conseguente.
4. L'ordinanza di sospensione dei lavori può avere ad oggetto (d'ufficio o per effetto di istanza di parte) porzioni di cantiere quando le parti da escludere non abbiano connessioni funzionali con i lavori presunti abusivi ovvero siano conformi a progetto approvato.
5. Se il procedimento di cui al presente articolo è stato avviato a seguito di comunicazione scritta da parte di un soggetto a qualunque titolo interessato, l'ordinanza gli è inviata in copia per semplice conoscenza, senza formalità di rito.

#### **Art. 35 - Repressione di abusi edilizi non in corso di realizzazione**

1. Ove l'abuso presunto non sia in corso di esecuzione per effetto di titoli in validità ovvero con mezzi e opere rilevati in esito al sopralluogo effettuato, il Responsabile dell'Ufficio avvia, previa apposita comunicazione, il procedimento teso alla repressione dell'abuso edilizio, assegnando all'interessato un termine di 30 (trenta) giorni per la presentazione di memorie alla formazione dell'atto finale.
2. Nei 60 (sessanta) giorni successivi al termine del precedente comma, il Responsabile dell'Ufficio valuta le risultanze del sopralluogo e le documentazioni eventualmente pervenute alla luce della necessaria conformità delle opere rilevate alle norme di legge e di Regolamento, nonché alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti ed emette le conseguenti sanzioni di cui al Titolo

VII Capo II della LR 65/2014, come definite all'art. 41, o il provvedimento di archiviazione del procedimento.

3. Se il procedimento di cui al presente articolo è stato avviato a seguito di comunicazione scritta da parte di un soggetto a qualunque titolo interessato, il Responsabile dell'Ufficio lo informa per semplice conoscenza, senza formalità di rito.

#### **Art. 36 - Termini assegnati nei provvedimenti sanzionatori**

1. L'emissione di provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria comporta l'assegnazione di un termine espresso per l'adempimento. Tale termine, correlato alla violazione urbanistico/edilizia commessa, deve intendersi come improrogabile ed ha la durata prevista dalla legge per il caso ricorrente.
2. Su istanza motivata dell'interessato, presentata entro i primi 60 giorni, e mediante provvedimento motivato del Responsabile dell'Ufficio potrà essere eccezionalmente concessa una proroga del termine ove vengano riconosciuti fatti determinanti ovvero cause di forza maggiore ostativi alla demolizione.
3. In caso di ricorso giurisdizionale, ove l'organo adito accolga l'eventuale istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento ripristinatorio impugnato e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine decorre ex novo dalla data della pubblicazione della sentenza.

#### **Art. 37 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Il Comune, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dal medesimo ovvero con variazioni essenziali, procede ai sensi dell'art. 196 della L.R. 65/2014; per gli interventi di ristrutturazione edilizia assoggettati a permesso di costruire, realizzati in assenza di titolo, in totale difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, procede ai sensi dell'art.199 della stessa L.R. 65/2014.
2. Il provvedimento che ingiunge la demolizione deve contenere l'indicazione dell'area che, ai sensi dell'art. 196, comma 3, della L.R. 65/2014, sarà acquisita in caso d'inottemperanza.
3. Il verbale di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire è notificato agli interessati, ai sensi dell'art. 196, comma 4, della L.R. 65/2014, ed è allegato al provvedimento dirigenziale dichiarativo dell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale. Lo stesso verbale costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari.
4. Qualora l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale risulti motivatamente ineseguibile (per formazione di lotti interclusi, creazione di servitù di passo all'interno di edifici, ecc.), il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo.
5. Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 196, comma 3, della L.R. 65/2014, ove

ne ricorrano le condizioni, l'avente titolo può ottenere il permesso di costruire in sanatoria, di cui all'art. 22 del presente Regolamento, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014.

#### **Art. 38 - Interventi eseguiti in assenza della SCIA, in totale difformità o con variazioni essenziali**

1. Le opere soggette a SCIA secondo quanto disposto dall'art. 135 della L.R. 65/2014 che siano eseguite in assenza della medesima, in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, sono soggette alle sanzioni previste, per il caso ricorrente, dal Titolo VII Capo II della L.R. 65/2014, come precisate all'art. 41.
2. Fino alla scadenza del termine di cui all'art. 196, comma 3, della L.R. 65/2014, ove ne ricorrano le condizioni, l'avente titolo può ottenere l'attestazione di conformità in sanatoria, di cui all'art. 22 del presente Regolamento, ai sensi e con le procedure di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014, come precisate all'art. 41.

#### **Art. 39 - Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire**

1. Alle opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire si applicano le sanzioni di cui all'art. 206 della L.R. 65/2014, come precisate all'art. 41.
2. Le stesse sanzioni si applicano anche alle opere di cui all'art. 135, comma 2, lettera d), della stessa legge quando siano eseguite in parziale difformità dalla SCIA, nei casi in cui gli interventi di ristrutturazione edilizia portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, o comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..

#### **Art. 40 - Esecuzione d'ufficio delle demolizioni**

1. L'esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di opere abusive avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure quest'ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi coattivamente, con l'ausilio della Forza Pubblica.
2. Qualora si rinvenivano all'interno dell'immobile o del fondo - nonostante l'esplicita avvertenza contenuta nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di lasciarli liberi da persone e cose - beni mobili di qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso apposita depositaria.
3. Qualora gli interessati provvedano alla demolizione delle opere abusive a propria cura e spese successivamente alla notifica dell'ordinanza di esecuzione d'ufficio e omettano di darne comunicazione al Comune almeno 15 giorni prima della data

stabilita per l'esecuzione stessa saranno comunque tenuti al pagamento della somma sostenuta da parte dell'Ente e pari al costo economico del personale e dei mezzi d'opera movimentati per la prima giornata di lavoro.

4. Resta comunque dovuta ogni altra spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno ove il responsabile non abbia comunicato, nei termini di cui al comma precedente, la demolizione delle opere.
5. I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso e verranno recuperati mediante attivazione del procedimento di esecuzione da parte del competente ufficio comunale.
6. Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari non materiali committenti o esecutori dell'illecito ove non risulti in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva ovvero che gli stessi, essendone venuti a conoscenza, si siano adoperati per impedirlo con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento" in seguito alla notifica dell'originaria diffida a demolire.

#### **Art. 41 - Sanzioni**

1. Con apposita Delibera su proposta del Responsabile dell'Ufficio, la Giunta Comunale approva il quadro delle sanzioni amministrative dovute per le infrazioni ai sensi della vigente normativa e del presente Regolamento, così articolato:
  - a) un riepilogo delle sanzioni previste dalla LR 65/2014, contenente l'eventuale quantificazione dettagliata delle sanzioni per le quali i Comuni hanno potere decisionale entro limiti minimi e massimi stabiliti dalla normativa vigente;
  - b) le sanzioni amministrative per violazioni del Regolamento edilizio non definite dalla Legge, quantificando le sanzioni nei limiti stabiliti dal Dlgs. 267/2000 art. 7 bis.
2. Con apposito atto, il Responsabile dell'Ufficio competente, sentita la struttura di vigilanza di cui all'art.33, indica le motivazioni della sanzione, la quantificazione dell'importo, l'individuazione del responsabile dell'infrazione, e quanto altro previsto dalla normativa vigente al fine di applicare le sanzioni per la violazione del Regolamento edilizio.

## TITOLO IV – COMMISSIONI CONSULTIVE

### **Art. 42 - Commissione edilizia comunale**

1. Con apposito atto il Consiglio Comunale può istituire la Commissione edilizia comunale ai sensi dell'art.148 della L.R. 65/2014. Ove istituita la Commissione edilizia comunale è composta come indicato al comma 2 ed è sentita nel procedimento di rilascio degli atti di cui al comma 3 e nei casi indicati ai commi .
2. La Commissione è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio ed è composta dai seguenti membri elettivi:
  - a) un architetto
  - b) un ingegnere
  - c) un geologo
  - d) un geometra.
3. I suddetti membri sono scelti con procedura comparativa dalla Giunta Comunale in base ad una terna proposta dall'Ordine o dal Collegio professionale di appartenenza. I membri restano in carica per tre anni ed alla scadenza del mandato sono rieleggibili una sola volta. Fatte salve diverse disposizioni normative, essi non possono svolgere attività professionale nel territorio comunale per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.
4. La Commissione edilizia comunale si esprime, nei casi sottoindicati, sulla conformità dei progetti al complesso normativo cui sono chiamati a rispondere, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di ornato pubblico, di sostenibilità ed estetica delle costruzioni e del loro equilibrato inserimento nel contesto. La Commissione è chiamata ad esprimere un parere consultivo su:
  - a) piani attuativi e progetti unitari convenzionati,
  - b) interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica di cui all'art.134 comma 1 lettere a) e f) della L.R. 65/2014.
5. Alla Commissione edilizia comunale sono inoltre sottoposti i progetti per i quali sono richiesti gli incentivi economici ed urbanistici per l'edilizia sostenibile in conformità ai criteri ed alle procedure indicati nell'Allegato A al presente Regolamento. A tal fine la Commissione è integrata, se necessario, da almeno un esperto in materia di interventi di edilizia sostenibile scelto dalla Giunta Comunale su proposta del Responsabile dell'Ufficio.
6. Alla Commissione edilizia comunale sono sottoposti anche i progetti sugli edifici classificati per i quali è richiesto un parere preventivo secondo le indicazioni dell'art.2, comma 6 dell'Allegato D al presente Regolamento.
7. E' inoltre facoltà del Responsabile dell'Ufficio sottoporre all'esame della Commissione edilizia comunale i progetti di opere che per la complessità dell'intervento, per la particolarità del contesto in cui si collocano o per l'impostazione innovativa che li caratterizza, richiedono una valutazione collegiale.

#### **Art. 43 – Svolgimento dei lavori della Commissione edilizia comunale**

1. La convocazione della Commissione, scritta dal Presidente, deve pervenire ai commissari per via telematica con congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.
2. Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti; tra i membri della Commissione edilizia comunale deve essere obbligatoriamente presente il Presidente o il vicepresidente opportunamente designato in caso di assenza del Presidente.
3. Il parere della Commissione edilizia comunale è espresso a maggioranza dei presenti e in caso di parità prevale quello del Presidente.
4. Alle riunioni della Commissione possono partecipare senza diritto di voto, esperti invitati dal Presidente o su richiesta dei Commissari.
5. Il segretario della Commissione è nominato dal Presidente. Ai lavori della Commissione può partecipare il Responsabile del procedimento, senza diritto di voto, con funzioni di relatore.
6. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario e devono contenere la motivazione del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
7. I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari presenti alla seduta.
8. L'ordine del giorno dei lavori viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti e può essere modificato solo per motivate ragioni di urgenza.

#### **Art. 44 – Commissione comunale per il paesaggio**

1. La Commissione comunale per il paesaggio si esprime obbligatoriamente su tutti i progetti che richiedano il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, nonché nei casi previsti dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.
2. La Commissione comunale per il paesaggio è costituita da tre membri aventi i seguenti requisiti:
  - a) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
  - b) professionisti con particolare, pluriennale e qualificata esperienza in materia di tutela del paesaggio, di pianificazione territoriale e progettazione del territorio, in materia agronomo-forestale o in materia geologica, muniti di diploma di laurea specialistica o equivalente attinente alle medesime materie;
  - c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a cinque anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze su temi attinenti al paesaggio.



3. I membri della Commissione comunale per il paesaggio sono nominati dalla Giunta Comunale, previa emanazione di pubblico avviso, pubblicato sul sito del Comune.
4. Essi restano in carica cinque anni e non possono essere rieletti. Essi non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza del Comune di Ponte Buggianese per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.
5. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro la Giunta Comunale provvede alla sua sostituzione nei successivi 60 (sessanta) giorni. Nelle more di tale adempimento la Commissione prosegue regolarmente nelle proprie funzioni.
6. Sono considerati dimissionari i membri, che senza giustificato motivo, risultino assenti per 3 sedute consecutive.

#### **Art. 45 – Svolgimento dei lavori della Commissione comunale per il paesaggio**

1. La prima seduta della Commissione, convocata dal Responsabile dell'Ufficio, è presieduta dal più anziano dei membri, che invita a nominare il Presidente, il quale resta in carica un anno.
2. Il Presidente convoca le sedute successive. La convocazione scritta deve pervenire ai commissari per via telematica con congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.
3. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno due componenti.
4. Il parere della Commissione è deliberato con il voto concorde di almeno due membri e ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.
5. Alle riunioni delle Commissioni possono partecipare senza diritto di voto, esperti invitati dal Presidente o su richiesta dei Commissari o del Responsabile dell'Ufficio.
6. Il Responsabile dell'Ufficio svolge le funzioni di Segretario. Ai lavori delle Commissioni può partecipare il Responsabile del procedimento, senza diritto di voto, con funzioni di relatore.
7. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario e devono contenere la motivazione del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
8. I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai Commissari presenti alla seduta.
9. L'ordine del giorno dei lavori viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti e può essere modificato solo per motivate ragioni di urgenza.

## **PARTE III – MODALITÀ' COSTRUTTIVE, DECORO PUBBLICO,**

### **IGIENE EDILIZIA, SICUREZZA**

#### **TITOLO V: REQUISITI GENERALI DELLE COSTRUZIONI**

##### **Capo I – Disposizioni generali per gli edifici**

###### **Art. 46 – Ambito di applicazione**

1. Le prescrizioni generali di cui al presente Capo si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la loro ubicazione, consistenza e destinazione d'uso.
2. Le stesse prescrizioni si applicano agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente solo quando ciò sia espressamente previsto dal presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le diverse prescrizioni del presente Regolamento per destinazioni particolari o discendenti dall'applicazione di normative specifiche.

###### **Art. 47 – Inserimento nel contesto e linguaggio architettonico.**

1. Tutti gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da porsi in corretto rapporto con l'ambiente naturale o costruito nel quale s'inseriscono.
2. In particolare:
  - il criterio insediativo dovrà essere coerente con i caratteri prevalenti del contesto, rispettandone gli allineamenti, le scansioni, le tipologie e gli altri elementi caratterizzanti;
  - il linguaggio architettonico, senza precludere espressioni dell'architettura contemporanea o soluzioni innovative, dovrà essere coerente con le caratteristiche dei luoghi e perseguire il corretto inserimento dell'intervento nel contesto.
3. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente e agli ampliamenti degli edifici esistenti, limitatamente all'intervento progettato.

###### **Art. 48 – Interventi su edifici classificati e su edifici ricadenti in aree di interesse storico (zone A) ed in zone agricole di interesse ambientale (zone EA)**

1. Gli interventi sugli edifici classificati ai sensi dell'art. 60 del Regolamento

Urbanistico (classi 1, 2,3 e 4) e gli interventi sugli edifici posti in aree di interesse storico (zone A) ed in zone agricole di interesse ambientale (zone EA) debbono rispettare i criteri di intervento e le modalità costruttive indicate nell'Allegato D del presente Regolamento.

2. Nei casi in cui l'intervento progettato si discosta in modo significativo dai criteri di intervento e dalle modalità costruttive indicate nel suddetto Allegato D, il progetto deve essere assoggettato ad un parere preventivo come indicato all'art 2 commi 6 e 7 dello stesso Allegato D.

#### **Art. 49 – Sostenibilità edilizia**

1. Premesso che i progetti di interventi edilizi di qualsiasi tipo devono conseguire i requisiti prestazionali minimi previsti dalla normativa vigente in materia ambientale ed energetica, il Comune intende perseguire ed incentivare l'edilizia sostenibile, in particolare per gli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica prevedendo:
  - a) un'adeguata valutazione dei dati climatici locali;
  - b) il controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
  - c) l' utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico;
  - d) la considerazione degli spazi esterni come parte integrante del progetto degli edifici;
  - e) la previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell'ambiente.
2. Anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e gli ampliamenti degli edifici esistenti, devono ispirarsi ai principi dell'edilizia sostenibile, almeno per la porzione interessata dall'intervento progettato.
3. Sono in ogni caso da rispettare:
  - a) le prescrizioni indicate all'art. 70 comma 4 lettera m) n) o) del PTC in merito alla sostenibilità edilizia e all'uso di energie da fonti rinnovabili;
  - b) le prescrizioni per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli ai sensi dell'art.4 comma 1 ter del DPR 380/2001.
4. Al fine di incentivare la sostenibilità edilizia sono sempre ammesse le deroghe di cui all'art.14 del DLgs 102/2014.
5. Per i progetti di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica che intendono accedere agli incentivi economici ed urbanistici ammessi dall'art. 220 commi 1 e 7 della L.R. 65/2014 per gli interventi di edilizia sostenibile si applicano i criteri e le procedure indicati nell'Allegato A al presente Regolamento.
6. Ulteriori incentivi per l'edilizia sostenibile sono ammessi alle condizioni e nei casi specificati dall'art. 220 della L.R. 65/2014.

#### **Art. 50 – Tutela del verde e delle alberature**

1. In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi dovranno prevedere la

conservazione e perpetuazione, anche tramite sostituzione, delle essenze vegetali esistenti.

2. I progetti devono espressamente dare atto dell'esistenza o meno di alberature, precisandone l'essenza e la dimensione nonché la compatibilità con l'intervento edilizio proposto.
3. Nel caso in cui l'intervento comporti la necessità di rimuovere una o più alberature di alto fusto, le stesse dovranno essere reimpiantate nell'ambito dello stesso intervento o sostituite da altre essenze di tipo autoctono, se collocate in contesto extraurbano, e di analogo sviluppo.

#### **Art. 51 - Rischio idraulico**

1. Le prescrizioni di carattere nazionale, regionale o derivanti da provvedimenti dell'Autorità di bacino del fiume Arno, operano direttamente sugli interventi edilizi, senza necessità che le stesse siano recepite dal presente Regolamento che espressamente rimanda alle specifiche disposizioni contenute nelle NTA del RU.
2. Le prescrizioni e i vincoli di cui al primo comma si applicano anche ai provvedimenti in sanatoria previsti dall'art. 209 della L.R. 65/2014.
3. La realizzazione di manufatti, opere ed interventi classificati attività edilizia libera o privi di rilevanza edilizia ai sensi della L.R. 65/2014 e del presente Regolamento devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni sul rischio idraulico. In particolare nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata non debbono ostacolare o limitare il deflusso delle acque superficiali, né comportare un aggravio delle condizioni di rischio idraulico al contorno.

#### **Art. 52 - Salubrità del terreno**

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a caratterizzazione e/o a bonifica secondo le norme vigenti in materia.
2. La destinazione d'uso di progetto deve essere compatibile con i requisiti del terreno conseguenti alla bonifica eseguita a termini di legge.

#### **Art. 53 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza**

1. Qualsiasi edificio di nuova costruzione deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri devono risultare intrinsecamente asciutti.
2. Tutti gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
3. Deve essere verificata l'assenza di condensa interstiziale nelle pareti esterne secondo le norme UNI 10350 e successivi aggiornamenti.
4. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche agli interventi sul

patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento.

#### **Art. 54 - Misure contro l'intrusione di piccoli animali negli edifici**

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, sono adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare l'intrusione di roditori, volatili e di animali in genere.
2. I condotti di ventilazione, o comunque sfocianti all'esterno, devono essere protetti, senza pregiudicarne la funzionalità, da griglie, reti o altro dispositivo atto ad impedire, per dimensioni e robustezza delle maglie, l'intrusione di ratti e topi. Qualora sussista il rischio dell'intrusione di insetti volanti, come api, vespe e calabroni, o striscianti, come blatte allo stato adulto, si dovrà montare anche una rete a maglie fitte, facilmente rimovibile per una periodica manutenzione.
3. Il sistema dei condotti di scarico e delle fognature, così come quello delle relative ventilazioni, deve essere a perfetta tenuta e privo di forature o discontinuità. I punti nei quali le condutture attraversano murature devono essere ben sigillati e non presentare interstizi.

#### **Art. 55 - Riscaldamento degli edifici**

1. Gli edifici di nuova costruzione adibiti a qualsiasi funzione che presupponga la permanenza di persone devono essere dotati d'impianto di riscaldamento.
2. Gli edifici esistenti che siano privi di tale impianto devono esserne dotati in occasione di qualsiasi intervento che non sia di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria.
3. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione o comunque alla permanenza continuativa di persone, anche quando non trovi applicazione la prescrizione di cui al comma precedente, deve in ogni caso essere dotata di un sistema di riscaldamento idoneo a garantire sufficienti livelli di comfort abitativo.
4. Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla L. 10/1991 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 412/1993, così come modificate dal D.P.R. 380/2001 e dal D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..
5. Il calcolo delle dispersioni termiche ed il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/1991, deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.
6. Entro trenta giorni dall'ultimazione dei lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti uffici comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui al D.M. 37/2008 ed all'art. 8 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i..

#### **Art. 56 - Camini e canne fumarie**

1. In linea generale lo sbocco dei condotti di evacuazione dei prodotti di combustione deve avvenire al di sopra della copertura degli edifici, in conformità alle prescrizioni

di cui all'art. 5, comma 9, del D.P.R. 412/1993.

2. Dette prescrizioni non si applicano nel caso di:
  - mera sostituzione di generatori di calore individuali;
  - singole ristrutturazioni d'impianti termici individuali esistenti, siti in edifici plurifamiliari che già non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione sopra il tetto dell'edificio;
  - edifici qualificati come beni culturali del Titolo primo del D.Lgs. 42/2004;
  - edifici di valore storico architettonico ambientale sottoposti dal R.U. alle classi di intervento 1 e 2 quando l'adeguamento alla prescrizione risulti incompatibile con i valori oggetto di tutela.
3. La distanza del camino dagli edifici contermini deve inoltre essere tale che il cono di deflusso dei gas di combustione non interessi mai le pareti degli edifici vicini. A tal fine il cono di deflusso si determina come segue:
  - il vertice è ubicato al centro della bocca superiore del condotto di evacuazione dei fumi;
  - in corrispondenza di pareti prive di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 15° rispetto all'asse;
  - in corrispondenza di pareti finestrate o comunque dotate di aperture il segmento generatore del cono si assume inclinato di 45° rispetto all'asse.
4. Nei casi in cui la legislazione vigente in materia consenta lo scarico dei fumi orizzontale a parete, questo deve essere conforme alle prescrizioni delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.
5. I condotti di evacuazione diversi da quelli dei prodotti di combustione di cui ai commi precedenti, quando siano suscettibili di produrre esalazioni nocive o moleste (condotti per la ventilazione forzata di servizi igienici, condotti per l'evacuazione dei fumi di cucina o di caminetti, ecc.), devono anch'essi avere sbocco al di sopra della copertura dell'edificio, rispettando la distanza dagli edifici contermini prevista dal comma 3 del presente articolo.
6. Possono essere ammessi sistemi alternativi rispetto alle disposizioni che precedono solo in caso di dimostrata impossibilità del loro rispetto per impedimenti tecnici, logistici o per lo specifico regime di tutela cui sia sottoposto il fabbricato e sempre previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria locale competente per territorio in ordine all'idoneità dell'impianto di abbattimento proposto nonché alle modalità ed al programma per assicurare una costante e puntuale frequenza delle operazioni di pulizia e manutenzione dell'impianto stesso
7. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente allo specifico intervento in progetto.

### **Art. 57 - Apparecchi a fiamma libera**

1. In tutti gli edifici, siano essi esistenti che di nuova costruzione, i locali dove vengano installate apparecchiature a fiamma libera (generatori di calore, boiler, piani di cottura e simili) devono essere dotati, oltre che delle aperture di ventilazione

naturale prescritte dal presente Regolamento, di ulteriori aperture prospettanti direttamente all'esterno in conformità al punto 3 e seguenti delle Norme UNI-CIG 7129 nella versione in vigore al momento della realizzazione dell'impianto.

#### **Art. 58 - Isolamento termico degli edifici**

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici, con particolare riferimento alla Parte seconda, Capo quinto del D.P.R. 380/2001; la progettazione deve inoltre garantire il rispetto dei livelli previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i..
2. Il Progetto Energetico delle Strutture deve essere depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 125 del D.P.R. 380/2001 e D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i..
3. Gli interventi sugli edifici esistenti che interessino strutture a contatto diretto con l'esterno sono sottoposti all'obbligo di procedere all'isolamento termico delle medesime secondo i parametri tecnici di cui alle Tabelle dell'Allegato C del D.Lgs. 19/2005 e s.m.i.; la relativa relazione tecnica deve essere depositata presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori.

#### **Art. 59 - Isolamento acustico degli edifici**

1. Negli edifici di nuova costruzione devono essere adottati sistemi costruttivi e di isolamento acustico in modo da garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti e delle sorgenti sonore interne agli edifici tali da rispettare le prescrizioni della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 e dei relativi Regolamenti di attuazione, con particolare riferimento al D.P.C.M. 5 dicembre 1997, "Requisiti acustici passivi degli edifici", nonché le altre norme eventualmente vigenti in materia di isolamento acustico per specifiche attività.
2. Le stesse disposizioni si applicano agli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino incremento del numero delle unità immobiliari e/o mutamento della destinazione d'uso e/o aumento di Sul.
3. Negli interventi di cui ai commi precedenti:
  - i materiali e le modalità costruttive dovranno garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti abitativi nei confronti dei rumori di calpestio, dei rumori trasmessi da unità contigue, dei rumori da traffico e comunque di tutti i tipi di emissioni sonore trasmesse dall'esterno per via aerea;
  - gli impianti tecnologici a servizio di fabbricati civili, a funzionamento continuo e discontinuo, dovranno essere progettati e realizzati in modo tale che il loro funzionamento non determini in qualsiasi ambiente, diverso da quello in cui il rumore si origina, il superamento dei limiti previsti dalla vigente normativa in materia.
4. I progetti degli interventi di cui ai commi 1 e 2 devono essere corredati da una

relazione previsionale sulle tecniche di costruzione nonché sulla tipologia dei materiali da impiegare e sulla loro posa in opera, allo scopo di garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici secondo le modalità previste dalle linee guida regionali e/o relative norme UNI.

5. Le disposizioni del presente articolo possono essere derogate, limitatamente agli interventi di cui al comma 2, solo in caso di dimostrata impossibilità del loro rispetto per impedimenti tecnici, logistici o per lo specifico regime di tutela (per gli edifici classificati dal RU in classe 1 e 2) cui sia sottoposto il fabbricato e sempre previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria locale competente per territorio in ordine all'idoneità degli accorgimenti costruttivi adottati al fine di garantire comunque livelli di comfort acustico soddisfacenti in relazione ai vincoli ricorrenti.
6. Gli interventi diversi da quelli di cui ai commi 1 e 2 devono essere progettati e realizzati adottando tecniche e materiali atti a garantire sufficienti livelli di isolamento acustico almeno limitatamente all'intervento progettato.

#### **Art. 60 - Energia elettrica**

1. Ogni edificio deve essere allacciato alla rete pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, fatti salvi i casi in cui il fabbisogno elettrico sia integralmente soddisfatto mediante l'uso di fonti energetiche rinnovabili o assimilate ed i casi di manufatti edilizi che ai sensi delle vigenti disposizioni devono essere privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo, per i quali sono ammessi esclusivamente impianti elettrici in ampliamento di impianti già esistenti o previsti a servizio di edifici assoggettati ad agibilità.

#### **Art. 61 - Impianti elettrici**

1. In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi dell'art. 5 del D.M. 37/2008 compreso lo schema unifilare, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti uffici comunali contestualmente al progetto edilizio ed in ogni caso prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.
2. Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro trenta giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti uffici comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 7 del D.M. 37/2008.

#### **Art. 62 - Prevenzione incendi**

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



2. Ogni qualvolta un progetto, per la specifica attività o destinazione d'uso prevista, sia soggetto al parere preventivo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, il relativo nulla osta deve essere acquisito prima dell'inizio dei lavori e trasmesso ai competenti uffici comunali in allegato alla comunicazione di inizio dei medesimi.
3. Il conseguimento dello stesso nulla osta costituisce condizione per il rilascio del Permesso di costruire solo nei casi espressamente previsti dalla legge.
4. La conformità alle norme vigenti in materia di prevenzione incendi è richiesta per tutti i progetti che risultino, in qualsiasi misura, soggetti alle medesime.

### **Art. 63 - Centrali termiche**

1. Le centrali termiche devono essere progettate e costruite nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.
2. Le centrali termiche dovranno avere le dimensioni strettamente necessarie ad accogliere gli impianti ed a garantirne il funzionamento e la manutenzione: del rispetto di tale indicazione dovrà essere dato conto in uno specifico allegato grafico in idonea scala, ove siano rappresentati gli ingombri degli impianti e, qualora necessario, i loro prevedibili ampliamenti.

### **Art. 64 - Rifornimento idrico**

1. Ogni fabbricato, di nuova costruzione o esistente, ad eccezione dei casi di cui al successivo comma 7, deve essere provvisto di acqua potabile, attinta, salva dimostrata impossibilità tecnica, dall'acquedotto pubblico, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità immobiliare.
2. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile devono essere costruiti a regola d'arte, in modo da non determinare impurità e alterare i caratteri organolettici dell'acqua.
3. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua, dimensionati in base all'utenza servita, dotati di rubinetti a monte ed a valle per il prelievo dell'acqua, alloggiati in vano apposito e protetti dalle escursioni termiche.
4. I serbatoi di accumulo devono essere d'idoneo materiale, a perfetta tenuta e, di norma, posizionati fuori terra; i serbatoi interrati devono essere protetti da scannafosso che ne consenta l'ispezione e dotati di chiusura che impedisca infiltrazioni di acque meteoriche; la tubazione di troppo pieno non deve presentare continuità con l'impianto di smaltimento delle acque reflue e deve essere protetta all'estremità con rete antinsetti.
5. Il locale destinato ad accogliere l'impianto di sollevamento dell'acqua deve avere altezza non inferiore a ml. 2,00, pavimento e pareti facilmente lavabili, caditoia di raccolta delle acque di lavaggio, reticella antinsetti alle aperture ed al tubo di troppo

pieno, serbatoio di materiale idoneo a venire in contatto con alimenti e con copertura sigillata.

6. Nei casi di approvvigionamento idrico al di fuori del pubblico acquedotto si dovrà preventivamente acquisire certificazione, rilasciata da laboratorio accreditato, di potabilità dell'acqua che s'intende utilizzare per il consumo umano, all'occorrenza prevedendo l'installazione di adeguato impianto di potabilizzazione scelto in base ai caratteri chimici, fisici e biologici da correggere. Il controllo della potabilità dell'acqua deve essere effettuato periodicamente, secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia.
7. La realizzazione di nuovi pozzi è sempre ammessa ove non espressamente vietata dalle NTA del RU.

#### **Art. 65 - Requisiti relativi alla sicurezza e protezione dell'utenza.**

1. Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, di sicurezza antincendio, di superamento delle barriere architettoniche ed in genere ogni altra normativa diretta a tutelare specifici aspetti delle costruzioni, ai fini della sicurezza e protezione della normale utenza si applicano le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.
2. Le finestre, i balconi e gli altri analoghi elementi della costruzione devono rispondere ai seguenti requisiti:
  - le finestre con parapetto pieno devono presentare il davanzale ad un'altezza non inferiore a ml. 0,90 dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non deve mai risultare inferiore a ml. 1,10.
  - le finestre a tutt'altezza, o comunque apribili fino ad altezza inferiore a quella prescritta al comma precedente, devono essere dotate di parapetti di un'altezza non inferiore a ml. 1,00.
  - i parapetti dei balconi e delle finestre, di qualsiasi tipo e materiale, devono essere dimensionati in maniera tale da resistere agli urti accidentali.
  - le finestre, ad eccezione di quelle poste ad altezze inferiori a ml. 1,50 dal calpestio esterno, devono presentare vetri agevolmente sostituibili e lavabili dall'interno del locale.
3. Nessuna delle parti che delimitano uno spazio destinato alla permanenza od al transito di persone deve presentare sporgenze pericolose per l'incolumità delle medesime.
4. Gli spazi di collegamento destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
5. Gli spazi privati di uso comune, in normali condizioni meteorologiche, non devono presentare superfici di calpestio sdruciolevoli.
6. Gli arredi, di norma, devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.
7. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni di normale funzionamento, esala-

zioni, fumi o vibrazioni.

8. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
9. Ogni edificio deve essere munito di almeno un agevole e sicuro accesso alla copertura. Quando la conformazione di quest'ultima sia tale da non consentirne la completa ispezione da un unico punto, deve essere previsto un numero di accessi sufficiente a garantire un'agevole ispezione di tutta la copertura.
10. La manutenzione dei vari elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente ed in condizioni di sicurezza. Tutti gli edifici devono essere dotati degli accorgimenti tecnici necessari a garantire tali condizioni.
11. In particolare per le coperture e per i lavori in quota, al fine di garantire l'esecuzione di opere in condizioni di sicurezza, si applicano le misure preventive e protettive di cui al successivo Titolo VIII.
12. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

#### **Art. 66 - Impianti igienici**

1. I locali destinati a servizi igienici devono avere le dimensioni minime prescritte dal presente Regolamento in funzione del tipo di attività cui è destinata l'unità immobiliare.
2. Non è consentito accedere direttamente ai servizi igienici dai locali adibiti all'uso di cucina, spazio di cottura, pranzo e soggiorno nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande; in tali casi l'accesso può avvenire attraverso un apposito spazio di disimpegno (antibagno) in cui possono essere collocati apparecchi sanitari diversi dal vaso wc e dal bidet.
3. Il pavimento dei servizi igienici deve essere di materiale facilmente lavabile e disinfettabile; le pareti devono essere rivestite con analogo materiale fino all'altezza di almeno ml. 1,60 nei locali pubblici ed aperti al pubblico; fino a mt 1,20 per gli altri locali.
4. Ogni apparecchio sanitario deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.
5. I vasi wc devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei e di un sistema a doppia cacciata di portata di litri tre; è ammessa l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per gli orinatoi solamente se assistita da sistema di rilevamento automatico di presenza.
6. Tutti gli apparecchi sanitari devono essere forniti di sifone idraulico atto ad evitare esalazioni maleodoranti.
7. L'utilizzazione di apparecchiature elettromeccaniche per l'allontanamento forzato dei reflui, nella realizzazione dei servizi igienici obbligatori per legge o regolamento, è ammessa solo quando si tratti di un servizio igienico aggiuntivo

rispetto agli obblighi di legge. I liquami provenienti da tali apparecchiature sono soggetti alle stesse norme prescritte per i reflui provenienti dagli ordinari scarichi per gravità.

8. La camera del sifone di ciascun apparecchio deve essere ventilata mediante una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto. I diametri di tali tubazioni di ventilazione non devono essere minori dell'80% dello scarico servito.
9. Le disposizioni del presente articolo, salvo quella di cui al comma precedente, si applicano anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, limitatamente allo specifico intervento progettato.

### **Art. 67 - Scale**

1. Tutti gli edifici multipiano di nuova costruzione, o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, debbono essere dotati di almeno una scala di dimensioni e caratteristiche regolamentari. La disposizione si applica agli altri interventi sul patrimonio edilizio esistente ogni qualvolta comportino la realizzazione o il rifacimento della scala condominiale o, comunque, comune a più unità immobiliari.
2. Quando la superficie coperta di un piano sia superiore a mq. 400, le scale devono essere in numero tale che ciascuna di esse non serva superfici superiori a mq. 400.
3. In tutti i tipi d'intervento, compresi quelli sul patrimonio edilizio esistente, si applicano inoltre le ulteriori norme di cui ai commi seguenti.
4. Le scale che costituiscono parte comune o che siano di uso pubblico devono presentare le seguenti caratteristiche:
  - larghezza non inferiore a ml. 1,20;
  - altezza libera tra il piano della pedata (o del pianerottolo) e le strutture sovrastanti non inferiore a ml. 2,20; detto valore minimo è riducibile a ml. 2,10 negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non eccedenti la ristrutturazione edilizia;
  - andamento regolare, con rampe rettilinee, prive di ventagli o altri artifici suscettibili di renderne disagevole l'uso;
  - gradini regolari, di norma di forma rettangolare, con pedata ed alzata costanti per l'intero sviluppo della scala;
  - pedata non inferiore a cm. 30 e alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia compresa tra cm. 62 e cm. 64;
  - pianerottoli intermedi di profondità non inferiore alla larghezza della rampa e pianerottoli d'arrivo mai inferiori a ml. 1,30;
  - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 (misurata al vertice del gradino) e di conformazione tale da risultare inattraversabili da una sfera del diametro di cm. 10;
  - corrimano su almeno un lato della scala, nel caso di rampe di larghezza fino a ml. 1,80, e su ambedue i lati per rampe di larghezza superiore; l'altezza del corrimano

deve essere compresa fra mt.0,90 e mt.1,00 misurata dal gradino ed il corrimano deve essere di facile presa, in materiale resistente (è escluso l'impiego di corde ed altri materiali deperibili) e non tagliente;

- in ogni caso le scale devono essere agevoli e sicure sia nella salita che nella discesa; non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli e per le scale esterne deve essere evitato, in condizioni metereologiche normali, il rischio di caduta;
  - non è consentita l'apertura di porte verso le scale se non è previsto uno spazio antistante di adeguata profondità;
  - i vani scala condominiali, dei luoghi di lavoro e possibilmente anche quelli delle singole abitazioni, dovranno prevedere idoneo impianto di illuminazione di emergenza in caso di mancanza della fornitura elettrica generale di concerto con le disposizioni dell'art.86 comma 6 del presente Regolamento.
5. Nel caso di scale in esubero rispetto alla dotazione minima prescritta possono essere derogate le prescrizioni dei primi due a-linea del precedente comma, relative alla larghezza ed all'altezza libera delle rampe. In tutti i casi in cui l'intervento sia soggetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche, le scale devono inoltre rispettare le ulteriori prescrizioni impartite dalle relative norme tecniche.
  6. Le scale comuni di tipo chiuso devono, in genere, essere dotate di areazione naturale diretta. Esse possono esserne prive solo nei casi in cui ciò sia ammesso dalla normativa vigente in funzione del tipo o della dimensione dell'edificio, nonché della sua destinazione.
  7. Non è mai ammesso conseguire i livelli d'areazione ed illuminazione prescritti dal presente Regolamento per i vari tipi di locali mediante aperture realizzate su pozzi scale comuni di tipo chiuso, anche quando questi risultino areati ed illuminati direttamente.
  8. Le scale interne a singole unità immobiliari devono presentare le seguenti caratteristiche:
    - larghezza non inferiore a ml. 0,80;
    - altezza libera tra il piano della pedata (o del pianerottolo) e le strutture sovrastanti non inferiore a ml. 2,20; detto valore minimo è riducibile a ml. 2,10 negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non eccedenti la ristrutturazione edilizia;
    - gradini regolari, con alzata costante per l'intero sviluppo della scala;
    - pedata mediamente non inferiore a cm. 25 e alzata tale che la somma tra la pedata ed il doppio dell'alzata sia essere compresa tra cm. 62 e cm. 64;
    - pianerottoli intermedi e di arrivo di profondità non inferiore alla larghezza della rampa;
    - parapetti di altezza non inferiore a ml. 1,00 misurata al centro della pedata.
  9. Le prescrizioni del comma precedente non si applicano alle scale per l'accesso a vani tecnici o a locali accessori e di servizio.

## **Art. 68 - Produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. In tutto il territorio comunale si applicano le disposizioni in materia di efficienza energetica delle costruzioni introdotte al Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..
2. Tali disposizioni possono essere derogate solo nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento.

### Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili

3. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, e gli ampliamenti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, è calcolata secondo la seguente formula:

$$P = 1/K \times S$$

Dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>, e K è un coefficiente (m<sup>2</sup>/kW) che assume i seguenti valori:

- a) K = 80, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - a) K = 65, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  - b) K = 50, quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2017.
4. Al fine di ottemperare agli obblighi di cui al comma precedente è consentita la compartecipazione alla realizzazione d'impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili collocati altrove, ovvero l'acquisizione di diritti sui medesimi, anche quando localizzati al di fuori del territorio comunale.
  5. L'obbligo di cui ai commi precedenti può dunque essere derogato solo quando si dimostri, con specifica relazione tecnica, la impossibilità tecnica di soddisfare in tutto o in parte le prescrizioni di cui al comma 3.

### Produzione di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili

6. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il contemporaneo rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e delle seguenti percentuali della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento:
  - a) il 20 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 31 maggio 2012 al 31 dicembre 2013;
  - a) il 35 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è presentata dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016;
  - a) il 50 per cento quando la richiesta del pertinente titolo edilizio è rilasciata dal 1° gennaio 2017;
7. Tale obbligo può essere derogato, in tutto o in parte, solo in caso di:

- impossibilità tecnica, a condizione che essa sia illustrata nel dettaglio nella relazione prevista dall'art. 4, comma 25, del Regolamento di attuazione dell'art. 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i.
  - contrasto con le disposizioni di tutela di cui ai successivi commi 9 e 10.
8. La realizzazione di campi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica non diretta al soddisfacimento del fabbisogno dell'avente titolo è ammessa, salvo idonee verifiche previsionali di impatto acustico, da certificare idoneamente con la fine lavori, fermo restando che dovranno in ogni caso essere rispettati i limiti previsti dal vigente piano di classificazione acustica:
- sulla copertura piana degli edifici ubicati in zone diverse dalla zona omogenea A;
  - mediante installazioni a terra nelle aree dichiarate non “non idonee” ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2011 esclusivamente se accompagnate da un progetto di mitigazione dell'impatto paesaggistico ed ambientale da esse stesse prodotto.
9. In caso di impianti di rilevante dimensione o di particolare impatto, il Comune richiede una polizza fideiussoria a garanzia della corretta e costante manutenzione dell'impianto, del suo smaltimento al termine dell'utilizzo e dell'eventuale necessità di caratterizzazione e/o bonifica dell'area coinvolta, al fine da renderla libera da ogni limitazione e pronta per la successiva utilizzazione.

Disposizioni comuni ai diversi tipi di impianto

10. Nella zona omogenea A, i pannelli solari termici o fotovoltaici installati sulle coperture inclinate debbono essere integrati o parzialmente integrati posizionati parallelamente alla falda e non impegnare più del 30% della superficie della copertura; non è inoltre consentita, in tutto il territorio comunale, l'installazione a vista dei serbatoi di accumulo e di altri simili componenti degli impianti. La rispondenza dell'installazione alle prescrizioni del presente articolo dev'essere esplicitamente attestata dal Tecnico progettista. Non è consentita l'installazione di generatori eolici.
11. Nelle zone agricole gli impianti a terra devono essere realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni. L'installazione sulle coperture inclinate è consentita solo se integrata od almeno parzialmente integrata con la copertura stessa e, comunque, con le stesse limitazioni stabilite per la zona omogenea A. La rispondenza dell'installazione alle prescrizioni del presente articolo deve essere esplicitamente attestata dal Tecnico progettista. Non è consentita l'installazione di generatori eolici.
12. Nelle altre zone non è stabilita alcuna limitazione a:
- l'installazione di pannelli solari termici o fotovoltaici sulle coperture piane o inclinate;
  - l'installazione di impianti fotovoltaici a terra di potenza inferiore a 20 KW, a condizione che siano realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni;
  - l'installazione di impianti solari termici a terra di sviluppo inferiore a mq. 100, a condizione che siano realizzati con tecniche che non pregiudichino la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni;

- l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro.
13. Fatto salvo quanto disposto dai commi 10 e 11, ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. 115/2008, sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:
- l'installazione di singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro,
  - l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici di superficie non superiore a quella del tetto, aderenti o integrati con questo, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici.
14. Per tali installazioni è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune, con la quale l'interessato deve dare atto del rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento e della preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica e dell'atto di assenso ove dovuti.
15. La conformità dell'installazione alle prescrizioni del presente Regolamento deve essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti uffici comunali, della dichiarazione di conformità previste dalle norme vigenti in materia di sicurezza degli impianti.
16. Le disposizioni di cui ai commi da 13 a 15 non si applicano:
- ai beni culturali di cui alla Parte Seconda del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;
  - ai beni paesaggistici di cui all'art. 136, comma 1, lettere b) e c) dello stesso Codice.
17. Gli impianti di cui al presente articolo, ove realizzati a terra (cioè non posizionati sulla copertura di edifici esistenti) devono rispettare le distanze dalle strade e dai fabbricati stabilite dal Regolamento Urbanistico e quelle dal confine previste dal Codice Civile.

## **Capo II - Eliminazione delle barriere architettoniche**

### **Art. 69 - Opere soggette alle disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Il Comune di Ponte Buggianese, al fine di elevare l'accoglienza del territorio comunale e per migliorare la qualità della vita e delle relazioni sociali dei cittadini e degli ospiti, persegue con particolare attenzione il superamento delle barriere architettoniche ed urbanistiche tuttora presenti sul territorio comunale che ne limitano la libera fruizione da parte dei soggetti diversamente abili.
2. Tutti gli edifici, pubblici o privati, con qualsiasi destinazione d'uso, e le opere di urbanizzazione, quali strade, piazze e percorsi, devono essere realizzati o modificati in modo da permetterne l'utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche, psichiche o sensoriali, anche temporanee.



3. La stessa disposizione si applica agli spazi di pertinenza degli edifici, quali ad esempio i parcheggi e i percorsi di accesso, nonché agli impianti tecnologici, sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
4. Sono inoltre soggette alla stessa disposizione tutte le nuove attività aperte al pubblico, sia pubbliche sia private, le quali devono essere svolte in immobili che ne permettano la fruizione anche a persone affette dalle minorazioni di cui al comma 1.

#### **Art. 70 - Norme di riferimento**

1. Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme regionali e statali vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Le norme di cui al primo comma prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del presente Regolamento che risultassero incompatibili.
3. Il rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche è un requisito necessario per l'attestazione di agibilità degli immobili.

#### **Art. 71 - Prescrizioni e deroghe**

1. Le SCIA non possono essere inoltrate ed i permessi di costruire non possono essere rilasciati in mancanza della prescritta conformità dell'intervento progettato alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.
2. Per gli edifici e spazi privati aperti al pubblico e soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., nonché a vincoli previsti da leggi speciali aventi le medesime finalità, qualora le autorizzazioni di cui agli artt. 4 e 5 della L.13/1989 non possano venire concesse per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche, per il disposto dell'art. 24, comma 2, della L. 104/1992, può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 7 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli ricorrenti.
3. Per gli edifici e spazi pubblici soggetti ai vincoli di cui alla Parte Seconda ed alla Parte Terza del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo ricorrente, la conformità alle norme medesime, per il disposto dell'art. 19, comma 3, del D.P.R. 503/1996, l'accessibilità è conseguita attraverso opere provvisoriale ovvero, in subordine, con attrezzature d'ausilio e apparecchiature mobili non stabilmente ancorate alle strutture edilizie. Tale deroga deve essere motivata con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio mediante opere provvisoriale nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.
4. Fatto salvo quanto previsto dai due commi precedenti, le prescrizioni delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche sono derogabili solo per gli

edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

5. Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal Responsabile dell'Ufficio in sede di rilascio del Permesso di costruire, previo parere favorevole del Responsabile del procedimento. Nel caso di SCIA essa deve essere acquisita in via preliminare o con la procedura di cui all'art.147 della L.R. 65/2014.

## TITOLO VI – DECORO PUBBLICO

### **Art. 72 - Opere esteriori ai fabbricati**

1. Sono soggette alle prescrizioni di cui al presente Titolo le opere esteriori agli edifici, con particolare riferimento agli elementi aggettanti da realizzarsi su facciate che prospettino sulla pubblica via o comunque su spazi pubblici, ovunque ubicati nell'ambito del territorio comunale, ivi comprese le zone esterne al perimetro del territorio urbanizzato.
2. Il rispetto di dette norme è condizione necessaria ma non sufficiente per l'ammissibilità dell'opera, la quale rimane sempre subordinata al rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio su cui deve inserirsi, con particolare riferimento agli edifici ricadenti nelle zone omogenee "A" ed "E".
3. Sono inoltre fatte salve le prescrizioni impartite dal presente Regolamento all'Allegato D, nonché le eventuali diverse previsioni degli strumenti urbanistici attuativi.

### **Art. 73 - Elementi decorativi a rilievo**

1. Gli elementi decorativi a rilievo e gli altri elementi sporgenti dal piano verticale della facciata, fino ad una altezza di ml. 2,10 da terra, non devono presentare sporgenza superiore a cm. 6 rispetto al filo dello zoccolo del fabbricato o, in sua assenza, rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.
2. Gli elementi decorativi posti ad altezza superiore potranno avere aggetti maggiori a condizione che ben si armonizzino sia con il resto della facciata che, quando si tratti di edifici ricadenti nella zona omogenea "A", con quelle contigue ed i caratteri tipologici ed architettonici del contesto.

### **Art. 74 - Cornicioni e gronde**

1. I cornicioni di coronamento degli edifici e gli aggetti di gronda dei medesimi non possono avere sporgenze superiori a ml. 1,50 rispetto al piano verticale passante per il filo retromarcia piede.

### **Art. 75 - Zoccoli**

1. Gli zoccoli, ed in genere tutte le parti basamentali degli edifici, non possono mai occupare il suolo pubblico.
2. Potrà derogarsi alla disposizione di cui al comma precedente solo nel caso in cui si intervenga su edifici esistenti privi di zoccolatura e ricadenti nella zona omogenea "A", quando venga dimostrato come la realizzazione dello zoccolo sia elemento utile al miglior inserimento nel contesto di un edificio privo di proprio valore storico ed architettonico.

3. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, gli zoccoli da realizzarsi su pareti di edifici e muri di cinta confinanti con spazi pubblici devono avere altezza non minore di cm. 60 ed essere realizzati in pietra od altro materiale durevole e resistente all'umidità.
4. Nell'ambito della zona omogenea "A", gli zoccoli formati con intonaco a pinocchio saranno ammessi solo quando tipici della zona o comunque già presenti negli edifici contigui.

#### **Art. 76 - Muri di cinta e recinzioni**

1. Nelle zone A i muri di cinta, quando non siano in materiale originariamente previsto a faccia vista, devono essere intonacati al civile e tinteggiati con colori idonei a non produrre disarmonia con l'ambiente circostante. Nelle zone diverse dalle zone A ed E pur essendo consigliata la finitura ad intonaco sono ammesse anche materiali e finiture diverse purchè coerenti con il contesto insediativo ed ambientale.
2. I muri di cinta e recinzioni in genere non potranno avere, di norma, altezza superiore a ml. 1,50.
3. Eventuali eccezioni alle disposizioni dei commi precedenti devono essere adeguatamente motivate e sulle medesime si esprime, caso per caso, la Commissione edilizia comunale qualora istituita oppure la Commissione comunale per il paesaggio se gli interventi interessano aree od immobili assoggettati alla sua valutazione.
4. I muri di cinta e le recinzioni dovranno essere dimensionati ed arretrati dal limite della carreggiata stradale esistente o di progetto, oppure dal confine di proprietà, in modo tale da non creare ostacoli e pericoli al pubblico transito. Le distanze da rispettare dalla carreggiata stradale o dal confine di proprietà sono quelle previste dal Codice della Strada. L'Amministrazione Comunale potrà, in casi particolari, imporre distanze maggiori rispetto a quelle previste dal Codice della Strada, per motivi di sicurezza e/o di allineamenti esistenti.
5. La chiusura dei passi carrabili dovrà essere arretrata, rispetto alla sede viaria, in rapporto alla destinazione dell'immobile, affinché la sosta del veicolo non intralci il pubblico transito, con un minimo di ml. 4,50 per gli edifici a destinazione residenziale e di ml. 5,00 per quelli a destinazione diversa.
6. In tutte le sottozone il tratto corrispondente all'accesso carrabile dovrà raccordarsi con la viabilità stradale per un tratto orizzontale minimo di ml. 3,00.
7. Tutte gli interventi di realizzazione e di modifica di recinzioni, passi carrabile, sistemazioni esterne, accessi alle proprietà che interessano strade od aree di proprietà pubblica possono essere eseguiti esclusivamente a seguito del parere favorevole, nulla osta, atto d'assenso comunque denominato espresso dai settori Polizia Municipale e Lavori Pubblici. Per l'acquisizione di detti pareri si può procedere autonomamente oppure attraverso la procedura definita dall'art. 147 della L.R. 65/2014.
8. Nelle zone agricole le tipologie, le caratteristiche e le dimensioni dei muri di cinta e delle recinzioni sono definite nelle NTA del RU, art.102, comma 7 lettera i).

9. Nelle zone agricole di interesse ambientale (zone EA) e nell'intorno dei fabbricati classificati in classe 1,2,3 e 4, al fine di mantenere i caratteri unitari dei fronti edilizi e delle aree pertinenziali non è ammessa la realizzazione di muri di cinta o di recinzioni stabili oltre quelli esistenti. In relazione alle caratteristiche dei luoghi e degli edifici possono essere ammesse solo delimitazioni con siepi ed altri elementi vegetali.

#### **Art. 77 - Tettoie a sbalzo**

1. Le tettoie a sbalzo da realizzare su facciate prospicienti spazi pubblici sono ammesse solo per la protezione dell'accesso principale di edifici pubblici o di interesse pubblico.
2. Dette tettoie, qualsiasi sia la loro sporgenza, devono in ogni caso mantenere un'altezza libera non inferiore a ml. 2,50 misurata dal filo retromarciapiede al punto più basso della tettoia.
3. Per le tettoie impostate alla minima altezza ammessa, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non deve essere superiore a ml. 1.00.
4. Per le tettoie poste ad altezza di almeno ml. 4,00, la sporgenza massima, compresi i canali di gronda, non può superare ml. 2,50.
5. Per le tettoie poste a quota intermedia la sporgenza massima ammessa varia proporzionalmente all'altezza delle medesime dal filo retromarciapiede, con riferimento ai valori minimo e massimo precedentemente indicati.
6. In nessun caso sono ammesse tettoie a sbalzo di sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede e, comunque, a ml. 2,50.
7. Tutte le tettoie, di qualsiasi altezza e sporgenza, devono essere collocate in modo tale da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie od altri elementi di interesse pubblico.

#### **Art. 78 - Infissi ed affissi**

1. Tutte le porte che prospettino sulla pubblica via o su altri spazi destinati al pubblico transito devono aprirsi, di norma, verso l'interno dell'edificio.
2. Quando ciò non sia possibile, ovvero quando debbano aprirsi verso l'esterno ai fini di assicurare il rispetto di normative specifiche, le porte devono essere debitamente arretrate rispetto al filo della facciata in modo tale da non costituire intralcio alla libera circolazione di veicoli e pedoni.
3. Le persiane, gli avvolgibili con apparato a sporgere ed altri simili affissi possono aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad altezza di almeno m. 2,30 dal filo retromarciapiede.
4. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 2 possono essere derogate solamente per gli edifici esistenti per motivi di sicurezza ove sia dimostrata la materiale impossibilità del rispetto di quanto ivi previsto.

### **Art. 79 - Modifica di logge o porticati e terrazze**

1. Qualsiasi intervento che interessi logge o porticati e terrazze, anche quando ammissibile in funzione della capacità edificatoria dell'edificio e del tipo di intervento ammesso dal RU, 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 o porticati e terrazze 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, finanche 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 qualora istituita.

### **Art. 80 – Elementi segnaletici e pubblicitari**

1. Le insegne di esercizio di attività commerciali, artigianali e industriali, turistico ricettive, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, i cartelloni pubblicitari, i segnali ed i cartelli indicatori di attività private e gli altri mezzi pubblicitari simili quali le targhe, sono manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 comma 1 lett. d) della LR 65/2014 e pertanto la loro installazione non richiede alcun titolo abilitativo, ne' alcuna comunicazione, fatte salve le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia e le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.
2. Detti manufatti determinano comunque una modifica, talvolta rilevante, dello stato dei luoghi e pertanto, per un corretto inserimento nel contesto del centro storico (zone A) e delle zone agricole (zone E) e per garantire il decoro pubblico in dette aree, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche:

insegne di esercizio: devono essere poste sui prospetti dei fabbricati in aderenza agli stessi per una dimensione massima di 1 mq. Possono essere collocate al lato o sul portone di ingresso dell'attività nello spazio sopraporta (fino a raggiungere la dimensione massima dello spazio dell'apertura) con l'altro lato di 50 cm massimo e spessore massimo 20 cm. Le insegne possono essere realizzate in qualsiasi materiale purché consono con la zona ed il fabbricato nei quali vengono installate (alluminio, acciaio, plastica, legno, vetro, intonaco, rame, ecc) con rappresentazione dei loghi analoga o diversa e possono essere illuminate esclusivamente con luce fissa bianca o colorata sia con impianto collocato all'interno dell'insegna che con illuminazione

esterna ad essa diretta.

cartelli e segnali: i cartelli ed i segnali possono avere dimensione massima di 4 mq e saranno collocati in proprietà privata o pubblica. I cartelli possono essere realizzati in qualsiasi materiale purché consono con la zona nei quali vengono installati (alluminio, acciaio, plastica, legno, vetro, intonaco, rame, ecc) con rappresentazione dei loghi analoga o diversa e possono essere illuminati esclusivamente con luce fissa bianca o colorata sia con impianto collocato all'interno del cartello che con illuminazione esterna ad esso diretta. In tutti i casi i cartelli devono essere collaudati dalle ditte installatrici e, nel caso siano installati su proprietà pubblica dovrà essere ottenuta l'autorizzazione che dovrà essere accompagnata da una garanzia fideiussoria.

3. Soluzioni diverse da quelle indicate al precedente comma sono ammesse solo previa acquisizione di un parere preventivo favorevole da parte dell'Ufficio Edilizia Privata.
4. Non è ammessa la richiesta da parte di società di pubblicità di installazione di cartellonistica sull'intero territorio comunale senza l'esatta individuazione dei luoghi e dei cartelli da installare; ogni installazione deve avvenire con una singola ed autonoma istanza per la messa in opere delle strutture di sostegno.
5. Gli interventi di cui al presente articolo sono comunque sottoposti alle disposizioni, nulla osta e altri atti di cui all'art. 137 comma 3 della LR 65/2014.

#### **Art. 81 - Cartelli indicatori di pubblica utilità**

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. 82 - Impianti tecnologici a vista**

1. Le installazioni impiantistiche di modeste dimensioni quali gli impianti tecnologici esterni per uso domestico autonomo come i condizionatori ed impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili e le parabole satellitari condominiali e gli impianti esterni centralizzati di climatizzazione, sono manufatti privi di rilevanza edilizia ai sensi dell'art. 137 comma 1 lett. c) della LR 65/2014 e pertanto la loro installazione non richiede alcun titolo abilitativo, né alcuna comunicazione, fatte salve le eventuali strutture di sostegno aventi autonoma rilevanza urbanistico-edilizia e le eventuali opere in muratura necessarie per l'installazione.
2. Detti manufatti esercitano comunque una modifica, talvolta rilevante, dello stato dei luoghi e pertanto, per un corretto inserimento nel contesto e per garantire il decoro pubblico, dovranno rispettare le seguenti caratteristiche.

#### Impianti tecnologici sulle coperture

3. Non è consentito installare impianti tecnologici a vista (quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili) sulle falde delle coperture inclinate.
4. Simili installazioni possono essere ammesse solo nel caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.
5. La collocazione di detti impianti sulle coperture è in genere ammissibile:
  - quando collocati sulla copertura di corpi edilizi minori e questi siano posti a quota notevolmente inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;
  - 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;
  - 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.

#### Impianti tecnologici in facciata

6. Non è consentito installare sulle facciate prospettanti sulla pubblica via, o comunque da essa visibili, impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili.
7. Simili installazioni sono ammesse, nel rispetto delle altre prescrizioni del presente Regolamento, solo su facciate tergalì, chiostrine o cortili completamente interni all'edificio o comunque su pareti non visibili da spazi pubblici. Dette installazioni sono inoltre ammesse su balconi e terrazze di copertura, se del caso adeguatamente schermate da appositi involucri tinteggiati nel colore più idoneo a ridurre la visibilità.
8. Qualora risulti indispensabile installare i macchinari su facciate visibili dalla pubblica via, ciò può essere ammesso solo quando il macchinario (perché completamente interno all'edificio o perché appositamente progettato) non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico della facciata o all'apparato decorativo della medesima. Ciò può 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.).

#### Espulsione di aria calda o viziata

9. L'espulsione di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
  - vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml. 4 tra la bocca di



espulsione e la parete direttamente antistante;

- 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;
- vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml. 2 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;
- la velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml. 2 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.

10. Le disposizioni del comma precedente si applicano a tutti gli impianti tecnologici, ovunque ubicati, anche quando non a vista.

#### Eccezioni

11. Alle prescrizioni del presente articolo può farsi eccezione solo in casi del tutto particolari e con specifica e puntuale motivazione.
12. Le stesse prescrizioni non si applicano agli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, eolico), che rimangono disciplinati dall'art. 68.

## TITOLO VII - REQUISITI IGIENICI DELLE COSTRUZIONI

### Capo I - Disposizioni generali di carattere igienico sanitario

#### Art. 83 - Definizioni

1. Le disposizioni generali di carattere igienico sanitario contenute nel presente Capo I si applicano a tutte le costruzioni disciplinate dal presente Regolamento e pertanto sia ai locali di abitazione che ai luoghi di lavoro.
2. Hanno parimenti carattere generale le seguenti definizioni:
  - Alloggio: l'insieme di locali collegati funzionalmente e fisicamente tra di loro e destinati a soddisfare esigenze abitative.
  - Locale: la porzione di unità immobiliare, fisicamente delimitata o delimitabile, destinata a uno specifico utilizzo e dotata di autonomia funzionale.
  - Superficie di pavimento: corrisponde alla superficie utile abitabile o agibile (Sua) di un locale come definita in conformità alle indicazioni dell'Allegato E.
  - Superficie aerante: la somma delle superfici apribili di un locale che prospettano direttamente su spazi liberi, cortili e chiostrine; nel computo della superficie aerante è compresa quella di porte e portoni fino alla concorrenza del 75% della superficie minima prescritta; non sono invece computate le aperture lucifere, se non a seguito di costituzione di formale servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 C.C.
  - Superficie illuminante: la somma delle superfici trasparenti di un locale che prospettano, direttamente o indirettamente, su cortili di dimensioni regolamentari o spazi liberi conformi alle norme in materia di distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; non sono computate nella superficie illuminante le finestre lucifere se non a seguito di formale costituzione di servitù a carico del fondo confinante che lo vincoli a non avvalersi della facoltà di cui all'art. 904 C.C..
  - Rapporto aerante: il rapporto che intercorre tra la superficie aerante di un determinato locale e la sua superficie di pavimento.
  - Rapporto illuminante: il rapporto che intercorre tra la superficie illuminante di un determinato locale e la sua superficie di pavimento.

#### Art. 84 - Disposizioni generali in materia di locali

1. Ciascun locale deve rispondere ai requisiti stabiliti dal presente Regolamento per la funzione cui è adibito.
2. I locali possono essere delimitati da pareti o meno, fermo restando che, anche nel secondo caso, devono sempre rispondere a criteri di coerenza tipologica con la funzione prevista e di compatibilità tra funzioni contigue. I locali adibiti ai servizi igienici devono sempre essere delimitati da pareti.

3. Due spazi collegati tra loro si possono considerare un unico locale solo quando il varco di collegamento abbia larghezza non inferiore a ml. 2,00 e superficie non inferiore di mq. 5,00. In difetto anche di un solo di detti requisiti i due spazi si considerano a tutti gli effetti locali distinti.
4. Non si considerano locali i volumi tecnici e gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio (scannafossi e simili) o al passaggio e alla manutenzione degli impianti (cavedi e simili).

#### **Art. 85 - Disposizioni generali in materia di aerazione dei locali**

1. Il presente Regolamento stabilisce il minimo rapporto aerante prescritto per i diversi tipi di locale abitabile o agibile.
2. Le superfici aeranti devono essere distribuite uniformemente e comunque in modo tale da evitare sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi per la circolazione dell'aria interna sia i ricambi naturali, se del caso mediante appositi dispositivi quali gli evacuatori statici.
3. L'aerazione naturale può essere sostituita da sistemi meccanici di aerazione forzata nei soli casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale competente per territorio, nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente.
4. In ogni caso di aerazione forzata si applicano le seguenti disposizioni:
  - i flussi di aerazione devono essere distribuiti in modo da evitare sacche di ristagno;
  - l'aria di rinnovo deve essere prelevata da zona non inquinata e, prima di essere immessa nel locale, deve essere tratta idoneamente in modo tale da non arrecare pregiudizio al comfort degli addetti, se del caso previa umidificazione e riscaldamento;
  - l'impianto di aerazione forzata non può, di norma, essere utilizzato per la rimozione degli agenti inquinanti provenienti dalle lavorazioni; in tali casi dovrà essere previsto un impianto di aspirazione localizzato coordinato con l'impianto di aerazione del locale.

#### **Art. 86 - Disposizioni generali in materia di illuminazione dei locali**

1. Il presente Regolamento stabilisce il minimo rapporto illuminante prescritto per i diversi tipi di locale abitabile o agibile.
2. Le superfici illuminati deve essere distribuite in modo tale da garantire una illuminazione uniforme e congruente con la capacità illuminante di ogni singola apertura.
3. Le porzioni di locale che, per la loro conformazione geometrica, non siano coperte dalla capacità illuminante devono essere esplicitamente individuate nei grafici di progetto e destinate esclusivamente a funzioni che non implicano la presenza continuata di persone.

4. L'illuminazione naturale può essere sostituita da impianti d'illuminazione artificiale nei soli casi espressamente previsti dal presente Regolamento nonché, previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente.
5. Ciascun locale deve, in ogni caso, essere dotato d'illuminazione artificiale conforme alle norme vigenti in materia d'impianti e tale (per intensità e qualità della luce nonché per la distribuzione ed il tipo delle sorgenti luminose) da garantire un comfort visivo adeguato alle funzioni cui è adibito. In particolare, la collocazione dei corpi illuminanti deve essere tale da evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi nonché la proiezione di ombre che ostacolano il campo visivo.
6. In tutti gli edifici, devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna, anche temporizzato, le rampe, gli accessi ed in genere tutti gli spazi comuni di circolazione, sia interna che esterna.

## **Capo II - Requisiti igienici specifici dei locali di abitazione**

### **Art. 87 – Categorie, caratteristiche e dimensioni dei locali di abitazione**

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono in:
  - locali d'abitazione permanente;
  - locali d'abitazione non permanente;
  - locali accessori.
2. Sono locali d'abitazione permanente quelli adibiti a funzioni che presuppongono la permanenza continuativa di persone, quali:
  - camere da letto,
  - soggiorni e sale da pranzo,
  - cucine abitabili e spazi di cottura,
  - salotti, studi privati ed altri locali a questi assimilabili.
3. Sono locali d'abitazione non permanente quelli adibiti a funzioni che non comportano la permanenza continuativa di persone, quali:
  - servizi igienici,
  - spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale,
  - dispense, lavanderie e simili.
4. Sono locali accessori quelli adibiti a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto occasionale di persone, quali:

- soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili
  - cantine, ripostigli ed altri locali accessori ad essi assimilabili.
5. Non si considerano locale gli scannafossi, le intercapedini di ventilazione, i palchi morti, i volumi tecnici e ogni altra parte della costruzione destinata ad assolvere precise funzioni di protezione o servizio dell'edificio e, comunque, non destinata ad essere utilizzata dalle persone.

### **Art. 88 - Posizione dei locali di abitazione rispetto al terreno**

1. I locali di abitazione permanente devono essere, di norma, fuori terra.
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali di abitazione permanente soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
  - a) le pareti, o porzione di pareti, contro terra deve risultare inferiore ad un quarto della superficie delle pareti che delimitano il locale;
  - b) le pareti, o porzione di pareti, contro terra devono essere protette da scannafosso areato e ispezionabile di larghezza non inferiore a cm. 60 e ribassato di almeno cm. 15 rispetto al piano di calpestio del locale;
  - c) il piano di calpestio, quando non soprastante altri locali, deve essere isolato dal terreno mediante idonei accorgimenti costruttivi quali:
    - solaio con sottostante intercapedine areata,
    - vespaio adeguatamente areato e di altezza non inferiore a cm. 50,
    - gattaiolato adeguatamente areato e di altezza non inferiore a cm. 30;
  - d) il locale deve essere adeguatamente protetto dall'umidità e da eventuali perdite della fognatura.
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui al comma precedente, i locali seminterrati possono essere adibiti soltanto a locali d'abitazione non permanente o a locali accessori.
4. I locali interrati non possono, in nessun caso, essere adibiti ad abitazione permanente. Possono invece essere adibiti a funzioni di abitazione non permanente quando soddisfano le condizioni di cui alle lettere "b", "c" e "d" del comma 2. In difetto di tali requisiti i locali interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori.

### **Art. 89 - Aerazione e Illuminazione dei locali di abitazione**

#### Locali d'abitazione permanente

1.1 I locali di abitazione permanente devono essere dotati di superfici finestrate apribili in misura non inferiore a 1/8 della superficie di pavimento, fatto salvo quanto previsto al successivo art.95.

#### Locali d'abitazione non permanente

2.1 L'aerazione e l'illuminazione dei locali d'abitazione non permanente deve essere

garantita limitatamente a quelli adibiti a servizi igienici e può essere sia naturale diretta sia meccanizzata.

2.2 Nel caso d'aerazione e illuminazione naturale diretta, le superfici finestrate apribili devono risultare non inferiori a 1/12 della superficie del pavimento, fatto salvo quanto previsto al successivo art.95.

2.3 Nel caso in cui il locale presenti finestrate insufficienti o ne sia del tutto privo, esso deve essere dotato d'impianto che garantisca idonei livelli d'illuminazione e di aerazione in base alla funzione prevista. L'eventuale impianto di aerazione meccanica deve assicurare un ricambio:

- non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
- non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.

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

#### Locali accessori

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

### **Art. 90 - Altezza dei locali ad uso residenziale**

#### Locali d'abitazione permanente

1.1 L'altezza media dei locali destinati ad abitazione primaria non deve essere minore di ml. 2,70.

1.2 Nel caso di locali con copertura inclinata l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,10.

1.3 Nel caso di locali con copertura piana ma di altezza irregolare, ferma restando l'altezza media di cui al comma 1, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,40 e le porzioni con altezza minore di ml. 2,70 non devono comunque superare il 50% della superficie del locale.

1.4 Sono fatte salve le specifiche disposizioni per il recupero abitativo dei sottotetti di cui al successivo art.95.

#### Locali d'abitazione non permanente

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

2.2 Nel caso di locali con copertura inclinata l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,00.

2.3 Nel caso di locali con copertura piana ma di altezza irregolare, ferma restando

l'altezza media di cui al comma 4, l'altezza minima non deve essere inferiore a ml. 2,20 e le porzioni con altezza minore di ml. 2,40 non devono comunque superare il 50% della superficie del locale.

2.4 Sono fatte salve le specifiche disposizioni per il recupero abitativo dei sottotetti di cui al successivo art.95.

#### Locali accessori

3.1 L'altezza media dei locali accessori non deve essere inferiore a ml. 1,80. E' fatta eccezione per i locali accessori sottotetto con copertura inclinata (soffitte) per i quali sono ammesse le altezze inferiori derivanti dalla conformazione della copertura.

### **Art. 91 - Dimensionamento degli alloggi**

1. Per ciascun alloggio dovrà essere garantita una superficie utile abitabile non inferiore a mq. 55 mq se siti negli insediamenti urbani e a 65 mq se siti in territorio rurale secondo quanto previsto dall'art. 47 delle NTA del RU
2. Quando un locale non sia delimitato da pareti, il progetto deve dare espressa dimostrazione grafica della suddivisione in locali dell'alloggio e della loro conformità alle disposizioni del presente Regolamento.
3. Sono fatte salve, in ogni caso, le minori superfici minime degli alloggi prescritte dallo stesso art. 47 delle NTA del RU in determinati tessuti o zone.

### **Art. 92 - Dimensionamento dei locali di abitazione permanente**

1. Le stanze da letto devono avere superficie non inferiore a mq. 9 per una persona ed a mq. 14 per due persone.
2. Il locale soggiorno deve avere una superficie minima di mq. 14.
3. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, deve avere superficie non inferiore a mq. 9 e soddisfare integralmente i parametri fissati per i locali di abitazione permanente.
4. E' ammessa la realizzazione di una zona cottura in adiacenza al soggiorno purché il collegamento con lo stesso abbia larghezza non inferiore a ml. 1,40 e superficie complessiva non inferiore a mq. 4,00. Qualora la zona di cottura sia ricavata direttamente nel locale di soggiorno, la superficie minima del medesimo dovrà essere incrementata di mq. 2,00. Nei casi di cui al presente comma la verifica dei parametri fissati per i locali d'abitazione permanente deve essere operata con riferimento alla superficie di pavimento complessiva del soggiorno e della zona cottura.
5. Ogni altro locale adibito ad abitazione permanente non può comunque avere superficie inferiore a mq. 9,00.

### **Art. 93 - Dimensionamento dei servizi igienici**

1. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere larghezza inferiore a ml. 1,20 e

superficie inferiore a mq. 4,00, escluso l'eventuale antibagno. Tali misure minime non sono prescrittive per i servizi igienici aggiuntivi.

2. La dimensione dei servizi igienici deve comunque essere tale da garantire, per ciascun alloggio, la dotazione minima di un vaso, un bidet, un lavabo, una vasca da bagno o doccia. Detta dotazione può essere suddivisa anche in più locali a condizione che essi siano riservati esclusivamente ai servizi igienici e non può essere ridotta neppure in caso di adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.
3. L'accesso al servizio igienico principale, rispondente alle dimensioni e dotazioni minime di cui al presente articolo, deve avvenire dagli spazi di disimpegno e, solo attraverso antibagno, dal soggiorno. E' ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto per i servizi igienici aggiuntivi rispetto a quello principale.
4. I servizi igienici di qualsiasi tipo non possono avere accesso diretto dalla cucina, dallo spazio di cottura, dal pranzo e dal soggiorno salvo che in presenza di locale antibagno atto ad evitare contaminazioni tra i due ambienti.

#### **Art. 94 - Eccezioni e deroghe per gli interventi su edifici esistenti**

1. Ai sensi dell'art.138 comma 3 della L.R. 65/2014 si fa eccezione a quanto prescritto nel presente Capo per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente su edifici classificati dal RU (classe 1 e 2) a condizione che l'intervento non comporti peggioramento sotto il profilo igienico sanitario. Non è pertanto consentito trasformare locali di abitazione non permanente in locali di abitazione permanente, oppure locali accessori in locali di abitazione permanente o non permanente, se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste dal presente Capo per gli edifici di nuova costruzione e fatte salve le specifiche disposizioni per il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R.. 5/2010.
2. La disposizione di cui al comma precedente trova applicazione anche agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente su edifici sottoposti dal RU alle classi di intervento 3 e 4 o ricadenti in zona A, nei soli casi nei quali l'adeguamento alle disposizioni del presente Capo comporti la pregiudizievole alterazione di elementi di pregio puntualmente documentati nella analisi storico critica di cui all'art. 65 delle NTA del RU.
3. La limitazione stabilita dal comma 1 può essere derogata, previo parere favorevole dell'Azienda Sanitaria locale competente per territorio, per gli interventi sui soli edifici classificati dal RU nelle classi 1, 2, 3 e 4, quando il rispetto del presente Capo risulti incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale. L'eventuale deroga è comunque soggetta alle seguenti limitazioni:
  - il rapporto aeroilluminante prescritto dal presente Regolamento non può essere ridotto oltre il 25% e pertanto non oltre 1/10 quando il rapporto prescritto sia 1/8 e non oltre 1/15 quando il rapporto prescritto sia 1/12;
  - i locali di abitazione permanente assentiti con la deroga non concorrono alla dimensione minima delle unità abitative stabilite dal presente Regolamento o dal



**Art. 95 - Prescrizioni per il recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010**

1. I livelli prestazionali da assicurare nei progetti di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, devono essere differenziati in relazione alla classificazione dei locali: locali di abitazione permanente, locali di abitazione non permanente e locali accessori.

2. Volumi d'aria.

2.1 Per i locali di abitazione permanente la diminuzione dell'altezza deve comunque garantire, lo stesso "volume d'aria" in relazione alla destinazione d'uso ed alla tipologia del vano, per cui al diminuire dell'altezza deve essere proporzionalmente ampliata la superficie del locale sulla base della seguente formula:

superficie locale = volume d'aria/altezza media interna

dove il "volume d'aria" è quello che si desume dal prodotto delle superfici minime di cui all'art. 92 e l'altezza minima di ml 2,70 e per "altezza media vano" si intende quella minima definita dalla L.R. 5/2010.

2.2 Per i locali di abitazione non permanente e per i locali accessori non è previsto il requisito prestazionale del volume d'aria.

3. Requisiti aeroilluminanti naturali

3.1 Per i locali di abitazione permanente il livello prestazionale dei "requisiti aeroilluminanti" deve garantire, per quanto è possibile, una sufficiente ventilazione e illuminazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, con particolare riferimento a quelle realizzate su piani verticali, e dai riscontri d'aria trasversali. In particolare deve essere assicurata una aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto, anche nei casi in cui lo stesso sia diviso in più locali di abitazione: tale obbligo si intende assolto quando siano previste due o più aperture, direttamente comunicanti sull'esterno, e poste su pareti esterne o falde contrapposte (o quantomeno ortogonali tra loro), anche quando le stesse siano a servizio di vani differenti. Ove tecnicamente possibile è consigliato di integrare le aperture collocate in copertura con aperture supplementari, quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili, al fine di incrementare il rapporto aeroilluminante oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla L.R. 5/2010.

3.2. Per i servizi igienici qualora non sia possibile raggiungere il rapporto aeroilluminante previsto all'art. 3 comma 1b della L.R. 5/2010, è necessario prevedere l'istallazione di un idoneo impianto di estrazione forzata dell'area meccanizzato in grado di assicurare un ricambio d'aria non inferiore a quelli indicati all'art.89.

3.3 Per gli altri locali di abitazione non permanente e per i locali accessori non è previsto il requisito prestazionale aeroilluminante.

4. Requisiti termo igrometrici.

4.1 I locali di abitazione permanenti e non permanenti debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

4.2 Dovranno essere realizzate adeguate opere di isolamento termico del solaio di copertura con lo scopo di mantenere una temperatura di progetto dell'aria interna, compresa tra i 18 °C ed i 20 °C, che deve essere, in effetti, rispondente a tali valori ed uguale in tutti i locali di abitazione permanente e non permanente.

4.3 Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

### **Capo III - Requisiti igienici specifici dei luoghi di lavoro**

#### **Art. 96 - Classificazione dei luoghi di lavoro**

1. I luoghi nei quali si svolge attività lavorativa, qualsiasi sia il ramo di attività o la forma di azienda, si distinguono in:
  - ambienti di lavoro;
  - ambienti di vendita;
  - ambienti di ufficio;
  - ambienti di supporto;
  - ambienti di servizio;
  - ambienti accessori.
2. Sono ambienti di lavoro i locali chiusi adibiti alle attività lavorative proprie del processo produttivo di un'azienda, indipendentemente dalla natura e dal numero di dipendenti della medesima;
3. Sono ambienti di vendita i locali chiusi adibiti ad attività di commercializzazione di prodotti o servizi, indipendentemente dal numero di dipendenti dell'azienda e dal luogo di produzione dei beni commercializzati.
4. Sono ambienti di ufficio i locali chiusi adibiti ad attività di carattere amministrativo, direzionale o libero professionale, sia autonome che a servizio di prevalenti attività produttive o commerciali, quali: uffici amministrativi e direzionali, studi professionali, sale riunioni, sale di attesa, sale consultazione e simili;
5. Sono ambienti di supporto i locali chiusi adibiti a funzioni non direttamente connesse con l'attività dell'azienda ma necessari a garantirne il buon funzionamento con particolare riferimento alle esigenze degli addetti, quali: refettori, mense, ambulatori, locali destinati al riposo degli addetti e altri analoghi locali aziendali di uso comune;
6. Sono ambienti di servizio i locali chiusi adibiti a funzioni accessorie di quelle in precedenza indicate che, per loro natura, non presuppongono la permanenza continuativa di addetti, quali: magazzini e archivi che non comportano la permanenza continuativa di persone, spazi di distribuzione e disimpegno, spogliatoi, servizi igienici, wc, docce e simili;
7. Sono ambienti accessori i locali chiusi quelli non rispondono alle prescrizioni del

presente Regolamento per le funzioni di cui ai commi precedenti e che possono essere adibiti esclusivamente a funzioni accessorie che comportino un accesso saltuario di persone, quali cantine, ripostigli, soffitte e simili.

8. La classificazione di cui ai commi precedenti è finalizzata a stabilire i requisiti igienici perché un locale possa essere utilizzato per una determinata funzione e non ha alcuna attinenza con la destinazione urbanistica dell'edificio.

#### **Art. 97 - Dotazione di servizi igienico-assistenziali dei luoghi di lavoro e delle aziende agricole**

1. Quando non diversamente disposto da normative specifiche, i luoghi di lavoro, qualsiasi sia l'attività e la dimensione dell'azienda, devono essere dotati di:
  - lavabi, in misura non inferiore a 1 ogni 5 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio;
  - wc, in misura non inferiore a 1 ogni 10 addetti (o frazione) contemporaneamente in servizio.
2. I luoghi di lavoro devono inoltre essere dotati degli ulteriori servizi igienico-assistenziali (quali docce, spogliatoi, ambulatori o camere di medicazione, refettori e locali di riposo) che risultino necessari per il disposto dalla vigente normativa in materia di igiene del lavoro. Per il dimensionamento e le caratteristiche di tali spazi valgono le disposizioni della normativa che li prescrive nonché, per quanto non in contrasto con la medesima, le ulteriori prescrizioni di cui al presente Regolamento.
3. Nelle aziende agricole, ed in particolare nelle aziende vivaistiche, quando per la lontananza dalla unità locale principale non può essere chiesto ai lavoratori di cambiarsi in altro luogo, può essere approntato uno spogliatoio, dotato di scorta di acqua potabile, a carattere temporaneo, assimilabile ai manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014 od ai manufatti aziendali precari di cui all'art.70 della stessa L.R.. 65/2014.

#### **Art. 98 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di lavoro**

1. Gli ambienti di lavoro devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.
2. Posizione rispetto al terreno
  - 2.1 Gli ambienti di lavoro devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 91 per i locali di abitazione permanente.
3. Illuminazione
  - 3.1 Per gli ambienti di lavoro è prescritto un rapporto illuminante non inferiore a:
    - 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
    - 1/10, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
    - 1/12, con un minimo di mq. 100, se la superficie del locale è superiore a mq.

1000.

3.2 Quando le superfici illuminanti siano distribuite sia sulle pareti che sulla copertura devono osservarsi le seguenti proporzioni:

- almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

3.3 Proporzioni inferiori a quelle di cui al comma precedente possono essere autorizzate solo previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

3.4 Il ricorso alla sola illuminazione artificiale è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche, debba necessariamente svolgersi in locali illuminati artificialmente e sempre previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

3.5 L'illuminazione artificiale deve assicurare un idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro ed evitare proiezione di ombre sul medesimo, abbagliamenti diretti e/o riflessi che ostacolano il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (ad esempio nel caso di videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti. Detti requisiti si ritengono sempre soddisfatti quando l'illuminazione artificiale sia conforme alla norma UNI EN 12464.

3.6 Gli ambienti di lavoro devono essere dotati di mezzi d'illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente.

#### 4. Aerazione

4.1 Per gli ambienti di lavoro è prescritto un rapporto aerante non inferiore a:

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

4.2 Il ricorso alla sola aerazione forzata è consentito soltanto nei casi in cui il processo produttivo, per esigenze tecniche o di sicurezza, debba necessariamente svolgersi in locali areati artificialmente e sempre previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio.

#### 5. Dimensioni ed altezze minime

5.1 Gli ambienti chiusi destinati o da destinarsi al lavoro nelle aziende che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al punto 1.2 dell'Allegato IV al D.Lgs. 81/2008. Limitatamente ai casi di cui al comma 4 del richiamato punto 1.2, potranno essere ammesse altezze inferiori, previa autorizzazione dall'Azienda sanitaria locale competente per territorio, fino a un minimo assoluto di ml. 2,70.

5.2 Gli ambienti di lavoro diversi da quelli di cui al comma precedente devono avere altezza libera non inferiore a ml. 2,70.

5.3 Per ogni lavoratore deve essere assicurata una cubatura non inferiore a mc. 10 e una superficie non inferiore a mq. 2.

### **Art. 99 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di vendita**

1. Gli ambienti di vendita devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

#### Posizione rispetto al terreno

2.1 Gli ambienti di vendita devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 91 per i locali di abitazione permanente.

#### Illuminazione

3.1 Per gli ambienti di vendita è prescritto un rapporto illuminante non inferiore a:

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

3.2 Quando le superfici illuminanti siano distribuite sia sulle pareti che sulla copertura devono osservarsi le seguenti proporzioni:

- almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
- almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.

3.3 Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:

- rapporti illuminanti inferiori a quelli prescritti al comma 3;
- percentuali inferiori a quella prescritta al comma 4;
- il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

3.4 L'illuminazione artificiale deve assicurare idonei valori d'illuminamento ed evitare abbagliamenti diretti e/o riflessi che ostacolino il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (ad esempio nel caso di videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti. Detti requisiti si ritengono sempre soddisfatti quando l'illuminazione artificiale sia conforme alla norma UNI EN 12464.

3.5 Gli ambienti di vendita devono essere dotati di mezzi d'illuminazione tali da intervenire in assenza di tensione di rete e distribuiti in modo da garantire un sicuro movimento e l'eventuale esodo dall'ambiente.

### Aerazione

- 4.1 Per gli ambienti di vendita è prescritto un rapporto aerante non inferiore a:
- 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - 1/16, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è compresa tra mq. 100 e mq. 1000;
  - 1/24, con un minimo di mq. 62,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 1000.
- 4.2 Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:
- rapporti aeranti inferiori a quelli prescritti al comma 6;
  - il ricorso alla sola aerazione forzata.

### Dimensioni ed altezze minime

- 5.1 Per il dimensionamento degli ambienti di vendita si applicano le norme eventualmente vigenti per la specifica attività.
- 5.2 In assenza di specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di vendita deve essere non inferiore a ml. 3,00. Detto valore minimo è elevato a ml. 3,50 per le superfici di vendita di attività commerciali di media o grande distribuzione.
- 5.3 Sono essere ammesse altezze inferiori, per gli ambienti di vendita (fino alla tipologia dell'esercizio di vicinato o fino alla superficie di vendita o di somministrazione non superiore a mq 150) nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, con un minimo di ml 2,70.

## **Art. 100 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di ufficio**

1. Gli ambienti di ufficio devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

### Posizione rispetto al terreno

- 2.1 Gli ambienti di ufficio devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati solo ove questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 91 per i locali di abitazione permanente.

### Illuminazione

- 3.1 Per gli ambienti di ufficio è prescritto un rapporto illuminante non inferiore a:
- 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
  - 1/10, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 100.
- 3.2 Quando le superfici illuminanti siano distribuite sia sulle pareti che sulla copertura devono osservarsi le seguenti proporzioni:
- almeno il 50% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da lucernai;
  - almeno il 25% della superficie illuminante deve essere collocata a parete, se la restante parte è costituita da aperture a shed o a lanterna.
- 3.3 Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle

condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:

- rapporti illuminanti inferiori a quelli prescritti al comma 3;
- percentuali inferiori a quella prescritta al comma 4;
- il ricorso alla sola illuminazione artificiale.

3.4 L'illuminazione artificiale deve assicurare un idoneo valore di illuminamento sul posto di lavoro ed evitare proiezione di ombre sul medesimo, abbagliamenti diretti e/o riflessi che ostacolano il compito visivo. Qualora esigenze tecniche richiedano condizioni d'illuminamento particolari, sia generale che localizzato (ad esempio nel caso di videoterminali), queste devono risultare confortevoli per gli addetti. Detti requisiti si ritengono sempre soddisfatti quando l'illuminazione artificiale sia conforme alla norma UNI EN 12464.

#### Aerazione

4.1 Per gli ambienti di ufficio è prescritto un rapporto aerante non inferiore a:

- 1/8, se la superficie del locale è inferiore a mq. 100;
- 1/16, con un minimo di mq. 12,5, se la superficie del locale è superiore a mq. 100.

4.2 Previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria competente per territorio, ed alle condizioni ivi contenute, possono essere consentiti:

- rapporti aeranti inferiori a quelli prescritti al comma 6;
- il ricorso alla sola aerazione forzata.

#### Dimensioni ed altezze minime

5.1 Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, l'altezza degli ambienti di ufficio non deve essere inferiore a ml. 2,70 e la superficie non deve essere inferiore a mq. 9, con un minimo di mq. 5 per ciascun addetto presente nel locale.

### **Art. 101 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di supporto**

1. Gli ambienti di supporto devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

#### Posizione rispetto al terreno

2.1 Gli ambienti di supporto devono, di norma, essere collocati fuori terra. E' ammessa la collocazione in locali seminterrati quando questi soddisfino tutte le condizioni prescritte all'art. 91 per i locali di abitazione non permanente.

#### Illuminazione

3.1 Per gli ambienti di supporto è stabilito, in genere, un rapporto illuminante non inferiore a quello prescritto per gli ambienti di lavoro.

3.2 La superficie illuminante può essere ridotto alla metà quando il locale sia dotato di un impianto d'illuminazione artificiale conforme alla norma UNI EN 12464.

#### Aerazione

4.1 Per gli ambienti di supporto è stabilito, in genere, un rapporto aerante non inferiore a quello prescritto per gli ambienti di lavoro.

4.2 La superficie aerante può essere ridotta alla metà quando il locale sia dotato di un impianto di ventilazione forzata o di condizionamento che garantisca il ricambio d'aria in conformità alla norma UNI 10339.

#### Dimensioni e altezze minime

5.1 Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, gli ambienti di supporto devono rispondere ai seguenti requisiti minimi:

- l'altezza libera deve risultare non inferiore a ml. 2,70;
- le camere di medicazione, ambulatori e simili devono avere superficie non inferiore a mq. 12.
- i refettori, le mense aziendali ed i locali di riposo, devono avere superficie non inferiore a mq. 9 e comunque tale da assicurare una superficie di almeno mq. 2 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale.

5.2 Gli ambienti di supporto delle aziende che occupano più di cinque lavoratori, ed in ogni caso in quelle che eseguono le lavorazioni che comportano la sorveglianza sanitaria, devono rispettare i limiti di altezza, cubatura e superficie indicati al punto 1.2 dell'Allegato IV al D.Lgs. 81/2008. Limitatamente ai casi di cui al comma 4 del richiamato punto 1.2, potranno essere ammesse altezze inferiori, previa autorizzazione dall'Azienda sanitaria locale competente per territorio, fino a un minimo assoluto di ml. 2,70.

### **Art. 102 - Disposizioni specifiche per gli ambienti di servizio**

1. Gli ambienti di servizio devono rispettare le prescrizioni di carattere generale di cui al Capo I del presente Titolo nonché le ulteriori disposizioni di cui al presente articolo.

#### Posizione rispetto al terreno

2.1 Gli ambienti di servizio possono essere collocati in locali fuori terra, seminterrati e interrati.

#### Illuminazione

3.1 Per gli ambienti di servizio non è richiesta alcuna superficie illuminante minima ma devono, in ogni caso, essere dotati di un impianto d'illuminazione artificiale che assicuri livelli luminosi idonei per intensità e qualità alla funzione prevista e non dia luogo a fenomeni di abbagliamento.

#### Aerazione

4.1 I servizi igienici, in caso di aerazione naturale e diretta, devono avere rapporto aerante non inferiore a 1/12. Quando la superficie aerante sia mancante o insufficiente, devono essere dotati di aerazione forzata in uno dei seguenti modi:

- mediante impianto in espulsione continua, con coefficiente di ricambio non inferiore a 6 volumi/ora;
- mediante impianto con funzionamento intermittente a comando automatico, in grado di garantire almeno 1 ricambio in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione.

4.2 Gli spogliatoi, in caso di aerazione naturale e diretta, devono avere rapporto



aerante non inferiore a 1/12. Quando la superficie aerante sia mancante o insufficiente, devono essere dotati d'impianto di aerazione forzata in grado di garantire un ricambio d'aria sufficiente in relazione allo specifico utilizzo ed al massimo numero di persone presenti contemporaneamente.

4.3 Per gli altri ambienti di servizio non è prescritto alcun rapporto aerante o impianto di ventilazione forzata. Anche in tali ambienti devono comunque essere garantiti la circolazione dell'aria e l'evacuazione dei fumi in caso d'incendio.

#### Dimensioni ed altezze minime

5.1 Fatte salve maggiori restrizioni stabilite da specifica normativa di settore, gli ambienti di servizio devono rispondere ai seguenti requisiti minimi:

- l'altezza libera del locale non deve essere inferiore a ml. 2,40; in caso di soffitti inclinati o, comunque, di altezza variabile, l'altezza media del locale deve essere non inferiore a ml. 2,40 e l'altezza minima non inferiore a ml. 2,00;
- la superficie degli spogliatoi non deve essere inferiore a mq. 1,20 per ogni addetto contemporaneamente presente nel locale;
- i locali adibiti al solo uso di doccia devono avere superficie non inferiore a mq. 1,00;
- i locali adibiti al solo uso di wc devono avere superficie non inferiore a mq. 1,00 e lato minimo non inferiore a ml. 0,90;
- i locali dotati sia di wc di altri apparecchi igienici devono avere superficie non inferiore a mq. 1,50.

5.2 I servizi igienici non possono avere accesso diretto da ambienti di lavoro, di vendita o di ufficio se non attraverso appositi spazi di filtro. Qualora nel filtro sia previsto il lavabo, la superficie non deve essere inferiore a mq. 1,50.

#### **Art. 103 – Eccezioni e deroghe**

1. Ai sensi dell'art.138 comma 3 della L.R. 65/2014 si fa eccezione a quanto prescritto nel presente Capo per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente su edifici classificati dal RU alle classi 1, 2, 3 e 4 e ricadenti in zona A di RU, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento sotto il profilo igienico sanitario. Con riferimento all'elenco di cui all'art. 96, comma 1, non è pertanto consentito passare da una funzione a quella che la precede se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste dal presente Capo per gli edifici di nuova costruzione.
2. Si fa inoltre eccezione a quanto prescritto nel presente Capo per i luoghi che siano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali vigano specifiche normative di settore (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, ecc.), i quali devono essere progettati e realizzati in conformità alla normativa ricorrente. In tali casi le prescrizioni del presente Regolamento si applicano limitatamente a quelle che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento che deve in ogni caso ritenersi prevalente.

Nel caso particolare di luoghi che siano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle contemplate nel presente Regolamento ma per le quali non

vigano normative specifiche, questi devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia analoga a quella prescritta per le funzioni direttamente regolate dalle presenti norme. A tal fine si assume a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

#### **Capo IV - Trattamento delle acque reflue e rifiuti**

##### **Art. 104 - Acque reflue ed altre acque soggette alla L.R. 20/2006**

1. Le acque reflue, le acque meteoriche, le acque di restituzione e gli altri tipi di acque comunque rientranti nell'ambito di applicazione della L.R. 20/2006, ovunque scarichino, sono soggette alle disposizioni del Regolamento di attuazione della richiamata L.R. 20/2006 emanato con D.P.G.R. 8 settembre 2008 n. 46/R.
2. Ciascun tipo di acque reflue deve essere sottoposto ai trattamenti appropriati previsti dalle norme in precedenza richiamati in funzione del tipo di reflujo e del corpo ricettore finale al quale viene condotto.
3. Ogni progetto che preveda la formazione di nuove acque reflue, la modifica del sistema di trattamento, la variazione del recapito finale o che, comunque, sia suscettibile di incidere su aspetti disciplinati dalle norme di cui al comma 1, deve essere corredato da adeguati grafici esplicativi e dai calcoli necessari a dimostrare la conformità dell'opera alle richiamate norme regionali.

##### **Art. 105 - Raccolta differenziata rifiuti urbani**

1. Ogni intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia che presenti una consistenza maggiore a mq. 2.000 una SUL deve prevedere appositi spazi, convenientemente delimitati, attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani.

## **TITOLO VIII - - MISURE PREVENTIVE E PROTETTIVE PER L'ACCESSO, IL TRANSITO E L'ESECUZIONE DEI LAVORI IN QUOTA IN CONDIZIONI DI SICUREZZA**

### **Art. 106 - Oggetto ed ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento recepisce le istruzioni tecniche emanate con D.P.G.R. 18 dicembre 2013 n.75/R relative alle misure preventive e protettive da adottare nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti al fine di garantire, nei successivi interventi impiantistici o di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza.
2. Le istruzioni tecniche di cui al comma 1 si applicano agli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, di qualsiasi tipologia e destinazione d'uso.
3. Sono esclusi da detto ambito di applicazione:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) i pergolati e le coperture di manufatti aventi carattere temporaneo riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 137, comma 1, lettera a) punti 1,2,3, 6 e lettera b) della L.R. 65/2014;
  - c) le coperture che non espongono ad un rischio di caduta dall'alto da un'altezza maggiore di 2 metri misurata dal punto più elevato rispetto al piano sottostante;
  - d) gli interventi impiantistici diversi da quelli definiti all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPGR 75/R/13;
  - e) altre opere od interventi indicati all'art.2 del DPGR 75/R/13.
4. Le istruzioni tecniche di cui al presente regolamento si applicano agli interventi di cui al comma 2 che riguardino le coperture di edifici di proprietà comunale; in tali casi la verifica è affidata al responsabile del procedimento.
5. Nella elaborazione dei progetti e nella realizzazione degli interventi deve essere prevista l'applicazione delle misure preventive e protettive di cui al comma 1 per la porzione di copertura interessata dal progetto.
6. Nel caso di permessi di costruire in sanatoria o di attestazione di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 209 della LR 65/2014 è necessario che la conformità al DPGR 75/R/13 avvenga ai sensi dell'art. 4 comma 3 dello stesso DPGR 75/R/2013, eventualmente con misure di tipo provvisorio

### **Art. 107 – Adempimenti e sanzioni**

1. La conformità dell'elaborato tecnico della copertura alle misure preventive protettive

indicate nella sezione II del capo II del DPGR 75/R/13 è attestata dal coordinatore della sicurezza o, in sua assenza, dal progettista all'atto di inoltrare:

- a) delle istanze di permesso di costruire, anche riferite a varianti in corso di opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - b) delle S.C.I.A., anche riferite a varianti in corso d'opera che comportano la sospensione dei relativi lavori;
  - c) delle varianti in corso d'opera, che non comportano la sospensione dei relativi lavori, ai sensi dell'art. 143 della L.R. 65/2014.
2. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria costituenti attività edilizia libera e di interventi impiantistici di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPGR 75/R/13, la conformità dell'elaborato tecnico della copertura alle misure preventive e protettive indicate nella sezione II del capo II del citato DPGR è attestata al committente dal coordinatore della sicurezza o, in sua assenza, dal progettista.
  3. In caso di istanze di sanatoria di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014, la conformità delle opere realizzate sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II del capo II del DPGR 75/R/13, è attestata dal professionista abilitato in qualità di tecnico rilevatore, che produce a supporto l'elaborato tecnico della copertura.
  4. Nel caso di interventi edilizi per i quali debba essere certificata l'agibilità ai sensi della vigente normativa regionale, il professionista abilitato, al momento del deposito in comune dell'attestazione di cui all'art. 149, comma 3 della L.R. 65/2014 allega la certificazione di conformità delle opere eseguite sulla copertura alle misure preventive e protettive di cui alla sezione II del capo II del DPGR 75/R/13.
  5. Per gli immobili e le aree soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) sono fatte salve le disposizioni ivi previste.
  6. La mancata previsione delle misure preventive e protettive di cui al presente titolo costituisce causa ostativa al rilascio del permesso di costruire ed impedisce l'efficacia della S.C.I.A..
  7. La mancata o difforme realizzazione delle misure preventive e protettive di cui al presente Titolo comporta l'applicazione delle specifiche sanzioni amministrative indicate all'art. 215 della L.R. 65/2014, con le precisazioni di cui all'art. 41 del presente Regolamento.

## TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

### **Art. 108 - Criteri interpretativi di norme in materia edilizia e urbanistica**

1. Qualora, nel corso dell'istruttoria o dell'esame di un progetto, emergano problematiche applicative di una determinata disposizione in materia edilizia e urbanistica, il Responsabile dell'Ufficio, acquisiti, se del caso, i pareri che ritiene più opportuni, assume le proprie motivate determinazioni secondo ragionevolezza e nel rispetto della ratio della norma in esame.
2. Una volta adottato un criterio interpretativo, l'Ufficio lo fa proprio con determinazione del Responsabile ed adotta lo stesso criterio nell'esame di tutte le pratiche che riguardino lo stesso oggetto.
3. L'Ufficio provvede a dare adeguata pubblicità al criterio interpretativo fatto proprio dal Responsabile mediante pubblicazione del medesimo sul sito web del Comune.
4. Quanto precede al fine di favorire la certezza al quadro normativo di riferimento e di conseguire la massima trasparenza ed uniformità nella valutazione delle singole pratiche edilizie.

### **Art. 109 - Manutenzione degli edifici**

1. Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio ed il proprio terreno, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.
2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro abitato ed in territorio rurale, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, può essere emessa apposita ordinanza che disponga l'esecuzione dei lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che siano reputati necessari.
4. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'autorità a spese del medesimo.
5. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che devono essere sempre mantenute

integre ed a perfetta tenuta.

#### **Art. 110 - Deroghe**

1. E' possibile derogare dalle disposizioni del presente Regolamento con le stesse procedure previste dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 o ai sensi dell'art. 140 della L.R.65/2014
2. Detta procedura non è richiesta per le deroghe, eccezioni e soluzioni alternative espressamente previste dal presente Regolamento in relazione a singoli aspetti dell'attività edilizia, fermo restando che per le stesse rimane obbligatoria, ove prescritto, l'acquisizione del parere della Commissione edilizia comunale qualora istituita o della Azienda Sanitaria competente per territorio.

#### **Art. 111 - Norme transitorie**

1. Alle richieste di Permesso di costruire, ivi comprese quelle presentate nella forma di Progetto Unitario di cui all'art. 13 delle NTA, ed alle SCIA giacenti continuano ad applicarsi le norme del Regolamento Edilizio vigente al momento della presentazione. Le stesse norme si applicano anche alle varianti in corso d'opera e finali fino al periodo di validità dei relativi titoli abilitativi edilizi.
2. E' comunque facoltà dei richiedenti i titoli abilitativi edilizi chiedere l'applicazione alle istanze già presentate delle norme del nuovo Regolamento Edilizio.

## **ALLEGATO “A” – INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE**

### **Capo I - Disposizioni di carattere generale**

#### **Art. 1 – Incentivi economici ed urbanistici per l'edilizia sostenibile**

1. Il presente Allegato disciplina l'accesso agli incentivi economici ed urbanistici di cui al Titolo VIII della L.R. 65/2014, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità edilizia di cui all'art.217 comma 1 della stessa legge.
2. Possono avere diritto agli incentivi, alle condizioni disciplinate dal presente Allegato, i progetti di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica.

#### **Art. 2 - Valutazione del livello di sostenibilità degli interventi edilizi**

1. Le Linee guida regionali di cui all'art. 219 della LR 65/2014, e nelle more della loro approvazione i parametri di cui al Capo II del presente Allegato, definiscono e aggiornano il sistema di certificazione ambientale dell'edilizia, stabiliscono i criteri prestazionali, i requisiti minimi da raggiungere per ottenere gli incentivi, il metodo di verifica delle prestazioni e il sistema mediante il quale è definito con un punteggio il livello di sostenibilità dei progetti edilizi.
2. Le modalità di accesso agli incentivi, quali la documentazione e le garanzie necessarie, sono stabilite dall'art.217 comma 3 e dall'art.221 della L.R. 65/2014. Tale documentazione deve contenere anche i dati necessari per effettuare il monitoraggio di cui all'art. 217 comma 2 lettera e) della L.R. 65/2014, se definiti dalla Regione o dal Comune.

#### **Art. 3 – Verifica della valutazione**

1. Salvo diverse disposizioni delle Linee guida regionali e del correlato sistema di certificazione di sostenibilità ambientale di cui all'art. 217 comma 2 lettera d) della L.R. 65/2014, la valutazione è proposta dal progettista dell'intervento ed è verificata sottoponendo il progetto alla valutazione discrezionale della Commissione Edilizia Comunale, ove costituita, la quale si esprime secondo i criteri delle stesse Linee Guida Regionali. Fino alla costituzione della Commissione Edilizia Comunale la valutazione è effettuata dal Responsabile dell'Ufficio, attraverso una conferenza di servizi interna ed avvalendosi, ove necessario, del supporto di uno o due esperti in materia di interventi di edilizia sostenibile, scelti dalla giunta comunale su proposta dello stesso Responsabile dell'Ufficio.

#### **Art. 4 – Calcolo degli incentivi**

1. Gli incentivi di tipo economico di cui all'art. 220 comma 1 della LR 65/2014 consistono in una riduzione degli oneri di urbanizzazione fino alla misura massima del 50%.
2. Gli incentivi di tipo edilizio-urbanistico di cui all'art. 220 comma 7 della LR 65/2014 consistono in un incremento, fino alla misura massima del 10%, della Superficie utile lorda ammessa per gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, in conformità a quanto stabilito dall'art. 22 comma 3 del RU.
3. Gli incentivi sono commisurati al livello di sostenibilità così come espresso dal punteggio ottenuto mediante valutazione e a seguito della verifica di cui all'art. 3, come di seguito indicato:
  - a) un punteggio superiore o uguale al 80% del punteggio massimo consentito dà diritto all'incentivo massimo;
  - b) un punteggio inferiore o uguale al 30% del punteggio massimo consentito non dà diritto ad alcun incentivo;
  - c) negli altri casi la quota percentuale di punteggio ottenuto rispetto al punteggio massimo consentito dà diritto ad un incentivo equivalente ad una medesima quota percentuale dell'incentivo massimo.
4. Il raggiungimento di un punteggio superiore al 30% del punteggio massimo dà diritto sia all'incentivo economico che all'incentivo urbanistico in misura proporzionalmente corrispondente al punteggio conseguito.
5. Fermo restando le condizioni di cui all'art.2 comma 2 del presente Allegato, l'art. 220 della L.R. 65/2014 stabilisce i casi ed i modi per l'accesso ad altri incentivi economici ed urbanistici.
6. I volumi e le superfici risultanti dagli incentivi urbanistici di cui al presente comma, in quanto stabiliti dalla L.R. 65/2014, non incidono sul dimensionamento degli strumenti urbanistici comunali ma devono assicurare il rispetto della dotazione di parcheggi e ove richiesto di altri standard, oltre a quanto previsto dalla normativa vigente. Su detti volumi e superfici si applicano gli oneri di urbanizzazione diminuiti della quota percentuale corrispondente al punteggio conseguito.

#### **Art. 5 - Mancato conseguimento del livello di sostenibilità**

1. L'art. 220 della L.R. 65/2014 stabilisce le conseguenze derivanti dal mancato raggiungimento del livello di sostenibilità che abbia dato diritto ad incentivi. In tali casi sono previste sanzioni oltre al recupero di eventuali oneri dovuti maggiorati degli interessi, ed è dichiarata difforme ogni eventuale superficie derivante dagli incentivi. Tali sanzioni saranno precisate secondo le indicazioni dell'art. 41 del Regolamento Edilizio.



## **Art. 6 – Mantenimento del livello di sostenibilità dell'intervento**

1. Per un periodo di cinque anni dalla data di ultimazione delle opere rimangono soggetti alla verifica del livello di sostenibilità tutti gli interventi, anche minori, eseguiti sulle unità immobiliari che abbiano beneficiato degli incentivi di cui al presente Allegato. Le disposizioni di cui al presente articolo trovano applicazione fino al termine di detto periodo.
2. Successivamente al completamento delle opere, eventuali modifiche alla costruzione non possono ridurre il livello di sostenibilità dell'intervento che ha dato diritto ad incentivi.
3. I progetti di eventuali varianti o nuove opere dovranno essere corredati da una autovalutazione del livello di sostenibilità dell'intervento, sottoposta alle verifiche di cui all'art.3, che dimostri il mantenimento di un livello non inferiore a quello che ha dato diritto ad incentivi.
4. Il vincolo di mantenimento del livello di sostenibilità non opera nei confronti dei singoli parametri, risultando ammissibile introdurre variazioni nei medesimi a condizione che il livello complessivo non subisca riduzioni.
5. Le disposizioni dei commi precedenti si applicano anche alle opere o modifiche che non siano soggette al conseguimento di un atto abilitante e pertanto non siano precedute da un progetto. In tali casi la verifica è demandata direttamente al proprietario che risponde del mantenimento prescritto dal presente articolo.
6. Qualora il mancato rispetto delle disposizioni del presente articolo comporti una riduzione dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento, si applicano le disposizioni di cui all'art. 5 del presente Allegato.

## **Capo II – Parametri di calcolo del livello di sostenibilità**

### **Art. 7 - Sistema di calcolo del livello di sostenibilità**

1. Nelle more dell'approvazione delle Linee guida regionali di cui all'art. 219 della LR 65/2014, il livello di sostenibilità è definito con un punteggio calcolato sulla base dei parametri di cui al presente Capo.
2. La valutazione degli incentivi avviene attraverso una dettagliata relazione tecnica asseverata dal progettista, contenente il calcolo del punteggio che esprime il livello di sostenibilità dell'intervento basato sui parametri illustrati nei seguenti articoli. Tale sistema di valutazione sarà automaticamente sostituito dal modello di valutazione contenuto nelle Linee guida regionali di cui all'art. 219 della LR 65/2014 appena queste entreranno in vigore.
3. I parametri di cui al presente Capo sono i seguenti:

<b>Qualità ambientale esterna</b>		
Sviluppo del patrimonio arboreo ed arbustivo della città	8	8
<b>Risparmio di risorse</b>		
Classe energetica dell'edificio	60	100
Sistemi solari passivi	10	
Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili	10	
Riduzione consumi idrici	10	
Riciclabilità dei materiali edili	10	
<b>Carichi ambientali</b>		
Riutilizzo delle acque meteoriche	8	32
Riutilizzo delle acque grigie	12	
Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale	12	
<b>Qualità ambiente interno</b>		
Requisiti acustici passivi degli edifici	20	28
Ventilazione naturale	8	
<b>Accessibilità e mobilità</b>		
Superamento delle barriere architettoniche	16	22
Spazi riservati al parcheggio di biciclette	6	
<b>Qualità della gestione</b>		
Manuale d'uso e manutenzione per l'utente	10	10

#### **Art. 8 - Sviluppo del patrimonio arboreo ed arbustivo della città**

1. Il parametro è costituito dalla quantità di alberature di alto fusto che vengono messe a dimora su aree private in occasione dell'intervento.
2. Contribuisce al punteggio il numero di alberi con altezza non inferiore a ml. 3 messi a dimora oltre i limiti minimi di cui all'art. 50 del Regolamento Edilizio.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Alberi di alto fusto	punti
- nella misura minima di 2 ogni mq. 100 di SUL	0
- oltre 2 e fino a 3 ogni mq. 100 di SUL	2
- oltre 3 e fino a 4 ogni mq. 100 di SUL	4
- oltre 4 ogni mq. 100 di SUL	8

### **Art. 9 – Classe energetica dell'edificio**

1. Il parametro è costituito dalla Classe Energetica dell'Edificio così come definita nella vigente normativa.
2. Rientra nel presente parametro anche la possibilità di realizzare edifici del tipo “Casa Passiva”, intesa tale quando soddisfa i seguenti limiti energetici: energia per riscaldamento e raffreddamento pari o inferiore a 15 Kw/mq/anno; energia primaria pari o inferiore a 120 Kw/mq/anno.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Classe energetica	punti
- altri casi	0
- B in caso di interventi su edificio esistente	15
- A	30
- A+	45
- casa passiva	60

### **Art. 10 - Sistemi solari passivi**

1. Il parametro è costituito dalla quota parte di superfici trasparenti soleggiate direttamente alle ore 12 del giorno 21 dicembre, se del caso integrate dagli altri sistemi solari passivi contemplati nella Scheda 2.2 delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
2. Contribuisce al punteggio la percentuale di superfici vetrate irraggiata direttamente dal sole alle ore 12 del giorno 21 dicembre verificata attraverso la proiezione sull'involucro della costruzione delle ombre generate da costruzioni artificiali (es. edifici adiacenti) o naturali (es. colline, montagne).
3. I sistemi solari passivi sono valutabili ai fini del punteggio limitatamente a quelli contemplati nella Scheda 2.2 delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” ed a condizione che soddisfino i rapporti indicati nel riquadro “Metodi e strumenti di verifica” della stessa scheda.
4. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Percentuale di superfici vetrate irraggiate direttamente dal sole alle ore 12 del 21 dicembre sul totale delle superfici vetrate della costruzione	punti
- inferiore al 30%	-2
- pari o superiore al 30% ma inferiore al 50%	0
- pari o superiore al 50% ma inferiore al 75%	4
- pari o superiore al 75%	8
- pari o superiore al 50% ed integrata da sistemi solari passivi	8
- pari o superiore al 75% ed integrata da sistemi solari passivi	10

### **Art. 11- Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili**

1. Il parametro è costituito dalla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili oltre i limiti prescritti dal comma 3 dell'allegato 3 del Dlgs 28/2011, e dall'art. 68 del Regolamento Edilizio.
2. Contribuiscono al punteggio produzioni di energia elettrica da fonti rinnovabili oltre i limiti minimi stabiliti dalle norme richiamate, fermo restando che il rispetto delle medesime rimane condizione per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili	punti
- fino al 10% superiore al minimo prescritto	0
- dal 10% al 60% superiore al minimo prescritto	2
- dal 60% al 120% superiore al minimo prescritto	4
- dal 120% al 200% superiore al minimo prescritto	8
- oltre il 200% superiore al minimo prescritto	10

### **Art. 12 - Riduzione dei consumi di acqua potabile**

1. Il parametro è costituito dal consumo annuo netto di acqua potabile normalizzato per il numero di occupanti dell'edificio come indicato nella Scheda 2.5 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
2. Contribuisce al punteggio contabilizzazione con lettura annuale dei consumi o nel caso di nuova costruzione stima dei consumi annui di acqua normalizzati per il numero di occupanti, dedotta la quota di acqua proveniente da recupero di acqua piovana o acque grigie.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Consumi di acqua potabile (mc/anno per occupante)	punti
- maggiori di 50 mc/anno per occupante	0
- compresi tra 50 e 40 mc/anno per occupante	2
- compresi tra 40 e 30 mc/anno per occupante	4
- compresi tra 30 e 20 mc/anno per occupante	6
-compresi tra 20 e 10 mc/anno per occupante	8
- minori di 10 mc/anno per occupante	10

### **Art. 13 – Riciclabilità dei materiali edili**

1. Il parametro è costituito dalla percentuale dei materiali utilizzati che sono riciclabili (peso materiali riciclabili/peso complessivo materiali) come indicato nella Scheda 2.7 delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
2. Contribuisce al punteggio la riduzione del consumo di materie prime, utilizzando materiali riciclabili e modalità di installazione che consentano demolizioni selettive, attraverso componenti e materiali facilmente separabili, e con la riduzione di rifiuti da demolizione.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

peso materiale riciclabile rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite)	punti
- nessun utilizzo di materiale riciclabile	0
- fino al 10%	2
- fino al 20%	4
- fino al 40%	6
- fino al 60%	8
- oltre il 60%	10

### **Art. 14 - Riutilizzo delle acque meteoriche**

1. Il parametro è costituito dalla quantità di acqua piovana raccolta all'anno normalizzata per mq. di superficie utile lorda dell'edificio secondo i criteri di cui alla Scheda 3.1 delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e

successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.

2. Contribuisce al punteggio la quantità di acqua piovana captata, filtrata, accumulata e riutilizzata per usi compatibili, sia interni che esterni agli organismi edilizi, ed espressa in termini di mc./mq. anno.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Acque meteoriche raccolte e riutilizzate	punti
- mc./mq. anno = 0 (nessun riutilizzo)	0
- riutilizzo fino a 0,15 mc./mq. anno	1
- riutilizzo oltre 0,15 mc./mq. anno e fino a 0,30 mc./mq. anno	2
- riutilizzo oltre 0,30 mc./mq. anno e fino a 0,45 mc./mq. anno	4
- riutilizzo oltre 0,45 mc./mq. anno e fino a 0,60 mc./mq. anno	6
- riutilizzo oltre 0,60 mc./mq. anno	8

#### **Art. 15 - Riutilizzo delle acque grigie**

1. Il parametro è costituito dalla quantità di acque grigie riutilizzate secondo i criteri di cui alla Scheda 3.2 delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana” approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
2. Contribuisce al punteggio la quantità di acque grigie captata, filtrata, accumulata, depurata al piede dell’edificio e riutilizzata nel medesimo in rete duale per scopi compatibili, sia interni che esterni agli organismi edilizi, espressa percentuale sul totale delle acque grigie prodotte.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Soluzioni impiantistiche che consentano il recupero ed il riutilizzo delle acque grigie	punti
- nessun riutilizzo	0
- riutilizzo fino al 15% delle acque grigie prodotte	2
- riutilizzo fino al 30% delle acque grigie prodotte	4
- riutilizzo fino al 45% delle acque grigie prodotte	8
- riutilizzo fino al 60% delle acque grigie prodotte	10
- riutilizzo oltre il 60 % delle acque grigie prodotte	12

#### **Art. 16 - Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. Il parametro è costituito dalla quota di aree scoperte mantenute permeabili secondo la disciplina di cui al D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 2/R, “Regolamento di attuazione dell’articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il

governo del territorio) – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti.”

2. Contribuiscono al punteggio quote di aree permeabili, espresse in percentuale rispetto alla superficie fondiaria di pertinenza dell’edificio, oltre ai valori minimi prescritti dalla norma richiamata, fermo restando che il rispetto della medesima rimane condizione per l’ammissibilità dell’intervento.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Quota di aree permeabili sul totale della superficie fondiaria	punti
- pari o superiore al 25% ma inferiore al 35%	0
- pari o superiore al 35% ma inferiore al 50%	4
- pari o superiore al 50% ma inferiore al 65%	8
- pari o superiore al 65%	12

#### **Art. 17 - Requisiti acustici passivi degli edifici**

1. Il parametro è costituito dalle grandezze che determinano i requisiti acustici passivi dei componenti degli edifici e delle sorgenti sonore interne come definiti nell’allegato al D.P.C.M. 5 dicembre 1997, “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.
2. Contribuiscono al punteggio requisiti acustici passivi migliorativi rispetto ai i valori limite prescritti dalla Tabella B della norma richiamata, fermo restando che il rispetto dei medesimi rimane condizione per l’ammissibilità dell’intervento.
3. Con riferimento alle cinque grandezze contemplate nella richiamata Tabella B, si attribuiscono i seguenti punteggi:

Miglioramento del potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti (R)	punti
- aumento del valore limite fino a 1 dB	0
- aumento del valore limite oltre 1 dB e fino a 3 dB	2
- aumento del valore limite oltre 3 dB	4

Miglioramento dell’isolamento acustico standardizzato di facciata ( $D_{2m,nt}$ )	punti
- aumento del valore limite fino a 1 dB	0
- aumento del valore limite oltre 1 dB e fino a 3 dB	2
- aumento del valore limite oltre 3 dB	4

Miglioramento dell’indice del livello di rumore di calpestio di solai normalizzato ( $L_{n,w}$ )	punti
- riduzione del valore limite fino a 1 dB	0

- riduzione del valore limite oltre 1 dB e fino a 3 dB	2
- riduzione del valore limite oltre 3 dB	4

Miglioramento del limite di rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici a funzionamento discontinuo ( $L_{Amax}$ )	punti
- riduzione del valore limite fino a 1 dB	0
- riduzione del valore limite oltre 1 dB e fino a 2 dB	2
- riduzione del valore limite oltre 2 dB	4

Miglioramento del limite di rumorosità prodotta dagli impianti tecnologici a funzionamento continuo ( $L_{Aeq}$ )	punti
- riduzione del valore limite fino a 1 dB	0
- riduzione del valore limite oltre 1 dB e fino a 2 dB	2
- riduzione del valore limite oltre 2 dB	4

#### **Art. 18 - Ventilazione naturale**

1. Il parametro è costituito dalla presenza di forme di ventilazione naturale delle singole unità immobiliari derivante dalla presenza di superfici apribili posizionate su fronti contrapposti dell'edificio.
2. Contribuisce al punteggio la presenza di finestre o porte finestre di superficie non inferiore a mq. 1,75 posizionate su fronti contrapposti (ventilazione trasversale) e su fronti tra loro ortogonali (ventilazione d'angolo) dell'edificio.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Ventilazione naturale	punti
- unità immobiliare priva di ventilazione trasversale o d'angolo	0
- ventilazione d'angolo dell'unità immobiliare	4
- ventilazione trasversale dell'unità immobiliare	8

4. Quando ciascuna unità immobiliare comprenda almeno un servizio igienico dotato di finestre che assicurino i rapporti di illuminazione ed areazione naturale diretta stabiliti dal Regolamento Edilizio, i punteggi di cui al comma precedente sono incrementi di 2 punti.

#### **Art. 19 - Superamento delle barriere architettoniche**

1. Il parametro è costituito dal livello di fruibilità dell'organismo edilizio secondo le definizioni e le specifiche tecniche di cui al D.M. 14 giugno 1989, n. 236,



"Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche."

2. Contribuisce al punteggio il conseguimento di un livello di fruibilità dell'organismo edilizio da parte di portatori di handicap superiore a quello prescritto dalla norma richiamata in funzione del tipo, funzione e dimensione dell'edificio, fermo restando che il rispetto della medesima rimane condizione per l'ammissibilità dell'intervento.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Livello di fruibilità dell'organismo edilizio da parte di portatori di handicap	punti
- requisito minimo prescritto dal D.M. 236/1989	0
- visitabilità, quando il requisito minimo prescritto sia quello della adattabilità	4
- accessibilità, quando il requisito minimo prescritto sia quello della visitabilità	8
- accessibilità, quando il requisito minimo prescritto sia quello della adattabilità	16

#### **Art. 20 - Spazi riservati al parcheggio di biciclette**

1. Il parametro è costituito dalla presenza di spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette in aggiunta a quelli prescritti dal Regolamento Urbanistico per la sosta degli autoveicoli.
2. Contribuisce al punteggio la superficie degli spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette espressa in percentuale rispetto alla superficie complessivamente prevista (al coperto o all'aperto) per la sosta degli autoveicoli.
3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Spazi scoperti riservati al parcheggio di biciclette	punti
- fino al 10% dello spazio per gli autoveicoli	2
- oltre il 10% e fino al 20% dello spazio per gli autoveicoli	4
- fino al 20% dello spazio per gli autoveicoli	6

#### **Art. 21 - Manuale d'uso e manutenzione per l'utente**

1. Il parametro è costituito dalla presenza o meno del manuale d'uso e manutenzione per l'utente secondo i criteri di cui alla Scheda 6.2 delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana" approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
2. Contribuisce al punteggio la presenza del manuale, o dei manuali, di cui al comma precedente.

3. Si attribuiscono i seguenti punteggi:

Manuale d'uso e manutenzione per l'utente	punti
- assenza di documentazione	-5
- disponibilità di manuali o note informative su singoli componenti o impianti	0
- disponibilità di manuale d'uso e manutenzione completo per l'utente	10

## ALLEGATO “B” - DOCUMENTAZIONE MINIMA COSTITUENTE I PROGETTI

### **Art. 1 - Disposizioni di carattere generale**

1. Le istanze di permesso di costruire e delle SCIA devono essere corredato dal progetto delle opere.
2. La documentazione minima costituente il progetto e le caratteristiche dei singoli elaborati sono precisate nel presente Allegato; i progetti devono comunque contenere tutte le indicazioni necessarie per valutarne la conformità agli atti di governo del territorio, al Regolamento Edilizio ed alle altre norme in materia di edilizia ed urbanistica.
3. Gli elaborati costituenti il progetto devono essere prodotti in duplice copia; sul frontespizio di ciascun elaborato deve essere indicato il contenuto del medesimo e riservato un apposito spazio per i timbri da apporsi da parte del Comune.
4. Se l'intervento è soggetto alla corresponsione del contributo di cui al Titolo VII Capo I della L.R. 65/2014, il progetto deve inoltre essere corredato dall'apposito modello fornito dall'Amministrazione Comunale per la determinazione del contributo medesimo, debitamente compilato.
5. Quando per l'intervento sia prescritto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 della L.R. 65/2014 deve essere prodotta un'ulteriore copia integrale del progetto.
6. Qualora l'istanza riguardi interventi soggetti alle vigenti norme in materia di costruzioni in zona sismica e sia finalizzata ad ottenere il permesso di costruire in sanatoria o l'attestazione di conformità di cui all'art. 209 della L.R. 65/2014, l'istanza medesima deve essere corredata dalla documentazione attestante l'avvenuto adempimento degli obblighi di cui all'art. 182 della L.R. 65/2014.

### **Art. 2 - Elaborati grafici**

#### Elaborati relativi allo stato attuale

1. La rappresentazione grafica dello stato attuale deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
  - estratto di mappa catastale con individuazione dell'area e/o dell'edificio interessati dall'intervento;
  - planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche, sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite a punti fissi facilmente identificabili e stabili nel tempo (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio o, comunque, di interventi nei quali assuma rilevanza il rapporto tra l'andamento del terreno e la posizione dei locali interessati dal progetto);
  - planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'area di proprietà, delle strade, dei

parcheggi, degli elettrodotti, dei corsi d'acqua e di tutti gli altri elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto di determinate distanze o altezze (altezze edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, corsi d'acqua, servitù pubbliche, ecc.);

- planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto nonché dei parametri necessari alla qualificazione o meno come di bosco ai sensi dall'art. 3, comma 4, della L.R. 39/2000 (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio);
  - profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade e agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio);
  - piante quotate di tutti i piani nella scala minima 1:100, con indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, della superficie di ciascun vano abitabile con verifica del relativo rapporto areo-illuminante;
  - sezioni quotate nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
  - prospetti nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali esistenti (in tutti i casi nei quali siano previste modifiche dei prospetti degli edifici esistenti).
2. Ove necessario, in funzione della particolarità del progetto o del contesto nel quale si inserisce, dovranno essere prodotti gli ulteriori elaborati necessari ad assicurare la miglior comprensione dello stato dei luoghi, sia di quelli direttamente interessati dal progetto che da quelli comunque interessati dai suoi effetti.

#### Elaborati relativi allo stato di progetto

3. La rappresentazione grafica dello stato di progetto deve avvenire, di norma, mediante i seguenti elaborati:
- planimetria in scala 1/200 con indicazione delle quote planimetriche ed altimetriche sia del lotto interessato che degli spazi pubblici prospicienti, riferite agli stessi punti fissi utilizzati nella corrispondente rappresentazione dello stato attuale (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio o, comunque, di interventi nei quali assuma rilevanza il rapporto tra l'andamento del terreno e la posizione dei locali interessati dal progetto);
  - planimetria in scala 1/200 con indicazione dell'edificio in progetto e dimostrazione del rispetto delle distanze ed altezze dagli elementi che possono condizionare la progettazione già indicati nella corrispondente rappresentazione dello stato attuale;
  - rappresentazione schematica del terreno, dell'edificio, degli spazi per parcheggi nonché di ogni altro elemento la cui consistenza rilevi ai fini dell'ammissibilità

- dell'intervento, scomposti in figure geometriche elementari debitamente quotate;
  - dimostrazione analitica dei calcoli per la determinazione dei valori e parametri urbanistici previsti dalla vigente disciplina urbanistico-edilizia;
  - planimetria in scala 1/200 delle aree a verde, sia pubbliche che private, con indicazione delle alberature di medio e alto fusto così come previste dal progetto;
  - profili dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti (nel caso di nuove costruzioni o di interventi che comportino modifica della sagoma dell'edificio);
  - piante quotate di tutti i piani nella scala minima 1:100, con indicazione della destinazione di tutti i vani, compresi quelli accessori, nonché delle dimensioni e superficie di ciascun vano o apertura di facciata e verifica del relativo rapporto areo-illuminante;
  - sezioni quotate nella scala minima 1:100, in numero e posizione sufficienti a fornire una completa rappresentazione altimetrica dell'edificio e dell'unità immobiliare interessata dal progetto; nel caso di nuove costruzioni o di interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino modifiche della sagoma dell'edificio, le sezioni devono inoltre contenere gli ulteriori elementi atti a rappresentare compiutamente i rapporti altimetrici con le aree scoperte e gli edifici contigui;
  - prospetti nella scala minima 1:100, con indicazione dettagliata dei materiali previsti dal progetto (in caso di nuova edificazione e quando siano previste modifiche dei prospetti);
  - progetti delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le medesime siano mancanti o quando si intenda avvalersi della facoltà di esecuzione diretta a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
  - elaborati atti a dimostrare l'assenza delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno, in tutti i casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela.
4. Ove necessario, in funzione della particolarità progetto o del contesto nel quale si inserisce, dovranno essere prodotti gli ulteriori elaborati necessari ad assicurare la miglior comprensione dell'intervento e del suo impatto sull'intorno.

*Elaborati relativi allo stato di sovrapposizione*

5. La rappresentazione grafica dello stato di sovrapposizione deve essere desunta dal raffronto tra lo stato attuale e lo stato di progetto e redatta utilizzando i convenzionali colori giallo e rosso per indicare rispettivamente demolizioni e nuove costruzioni.
6. Ai fini di una migliore lettura delle modifiche previste dal progetto, gli elaborati di sovrapposizione possono essere privi di quotatura; devono invece essere indicate le destinazioni d'uso originarie e di progetto di ogni singolo vano.

**Art. 3 – Relazione tecnica, documentazioni specialistiche e documentazione fotografica**

1. Oltre agli elaborati grafici di cui all'art. 2, il progetto deve sempre essere corredato da:

- Relazione tecnico illustrativa contenente:
  - l'identificazione dell'immobile,
  - l'illustrazione del progetto,
  - la dimostrazione di conformità dell'intervento al RU, al Regolamento Edilizio ed alle altre norme in materia edilizio-urbanistica;
  - gli ulteriori elementi idonei ad illustrare il progetto anche per quanto attiene i suoi valori formali e di inserimento nel contesto;
  - le caratteristiche dei materiali utilizzati nell'intervento;
  - la dimostrazione della conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche;
  - ogni altro elemento richiesto dal Regolamento Edilizio o da altre norme applicabili all'intervento.
- Documentazione fotografica generale e di dettaglio dell'immobile, commisurata alla natura e complessità del medesimo; per gli interventi di nuova costruzione, o che comunque comportino modificazioni nel rapporto tra l'edificio e l'intorno, la documentazione fotografica deve essere estesa all'ambiente circostante in modo tale da consentire una corretta valutazione del progetto in rapporto al contesto.
- Analisi storico-critica redatta in conformità all'art. 65 delle NTA del RU, completa di tutti gli approfondimenti conoscitivi e progettuali ivi prescritti, in tutti i casi in cui la medesima sia prescritta dalle NTA del RU o dal Regolamento Edilizio.
- Relazione di carattere geologico e/o geotecnico, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente in materia o da specifiche normative di settore.
- Relazione ed elaborati attestanti il rispetto del D.M. 5/12/1997 in materia di requisiti acustici passivi degli edifici, ove prescritto.
- Relazione ed elaborati necessari alla determinazione dell'indice di sostenibilità complessiva dell'intervento secondo quanto stabilito dall'Allegato "A", ove necessari.
- Relazione ed elaborati attestanti il rispetto delle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza, di cui all'Allegato "D".
- Ogni altro documento o elaborato che il Regolamento Edilizio, o norma ad esso sovraordinata, richieda sia allegato al progetto delle opere.

#### **Art. 4 – Modifiche**

1. Il presente Allegato viene integrato o modificato ogni qualvolta il mutare del complesso normativo applicabile alle pratiche edilizie richieda nuovi o diversi elaborati progettuali o ne renda superflui altri.
2. Il presente Allegato può inoltre essere modificato ogni qualvolta, in base all'esperienza applicativa, ciò appaia necessario o opportuno al fine di semplificare l'azione amministrativa o di fornire più dettagliati riferimenti a cittadini e professionisti.

3. Le modifiche al presente Allegato, nei limiti di cui ai commi precedenti, non costituiscono modifica al Regolamento Edilizio e possono essere apportate con determinazione del Responsabile dell'Ufficio.

## **ALLEGATO “C” – MANUFATTI PER L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' VENATORIA**

### **Art. 1 Definizioni**

1. Tra le modalità di esercizio dell'attività venatoria, vi è la caccia da appostamento, che a sua volta si distingue in caccia da appostamento fisso o temporaneo.
2. Costituiscono appostamenti fisso di caccia, tutti quei luoghi destinati alla caccia d'attesa, caratterizzati da un'apposita preparazione del sito e del relativo manufatto, destinato a permanere in loco anche per più stagioni venatorie.
3. Costituiscono appostamenti temporanei di caccia, tutti gli allestimenti momentanei e superficiali di luoghi destinati all'attesa della selvaggina, effettuati utilizzando materiali che non comportino alcuna modifica del sito e non presentino alcun elemento di persistenza e che al termine della giornata di caccia debbono essere rimossi.
4. Gli appostamenti fissi si distinguono in:
  - a) appostamento fisso alla minuta selvaggina;
  - b) appostamento fisso per colombacci;
  - c) appostamento fisso per palmipedi e trampolieri

### **Art. 2 – Riferimenti Normativi**

1. L'esercizio dell'attività venatoria da appostamento fisso di caccia trova la sua disciplina nelle seguenti disposizioni normative:
  - Legge Regionale n. 3 del 12/01/1994, “Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio”;
  - Regolamento Regionale n. 33/R del 26/07/2011, “ Testo Unico dei Regolamenti Regionali in materia di gestione faunistico venatoria in attuazione della Legge Regionale n. 3 del 12/01/1994”;
  - Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 “Norme per il Governo del Territorio”.

### **Art. 3 – Ubicazione e condizioni per la realizzazione dei manufatti destinati all'esercizio dell'attività venatoria da appostamento fisso**

1. I manufatti destinati all'esercizio dell'attività venatoria devono essere realizzati nel sito all'uopo autorizzato dall'Amministrazione Provinciale, in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n. 33/R sopra richiamato.
2. La realizzazione di tali manufatti, da un punto di vista edilizio, rientra nell'ambito dell'attività edilizia libera, ai sensi dell'art. 136, comma 1 lettera g) della LR n. 65 del 10/11/2014, ove gli stessi siano realizzati nel rispetto di quanto disposto dal



comma 6 bis dell'art. 34 della LR n. 3/1994 e precisamente:

- a) non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi;
  - b) siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri, o con materiali tradizionali tipici della zona o con strutture tubolari non comportanti volumetrie e siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione provinciale;
  - c) siano ancorati al suolo senza opere di fondazione;
  - d) non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo.
3. La realizzazione di manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria da appostamento fisso, con caratteristiche diverse da quelli di cui al comma precedente, da un punto di vista edilizio, rientrano nell'ambito dell'attività edilizia sottoposta a SCIA, ai sensi dell'art. 135 della LR n. 65 del 10/11/2014.
  4. Nel caso in cui il sito autorizzato dall'Amministrazione Provinciale ricada in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, prima della realizzazione del manufatto destinato all'esercizio dell'attività venatoria da appostamento fisso di caccia, dovrà essere acquisita la prescritta Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

**Art. 4 Caratteristiche costruttive, materiali e dimensioni dei manufatti da ritenersi conformi a quanto previsto dal comma 6 bis dell'art. 34 della LR 3/1994 e s.m.i.**

1. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, si configurano conformi alle disposizioni di cui all'articolo precedente, gli appostamenti fissi di caccia realizzati così come di seguito descritti in relazione tipologie di appostamento.
2. Appostamenti fissi alla minuta selvaggina
  - 2.1 Potranno essere realizzati, facendo ricorso sia per gli elementi strutturali che di rivestimento e/o schermatura all'uso di legno, elementi metallici e/o plastici, tessuti, vegetazione spontanea e/o artificiale. Gli elementi strutturali dovranno essere semplicemente infissi al suolo senza fondazioni oppure ancorati a contrappesi (anche in calcestruzzo) questi ultimi semplicemente appoggiati al suolo.
  - 2.2 E' in ogni caso esclusa la possibilità di realizzare manufatti in muratura di qualsiasi tipo fatta eccezione per l'uso della pietra a secco.
  - 2.3 Il manufatto non dovrà eccedere le seguenti dimensioni: mq. 4,00 di superficie lorda in pianta e ml. 2,20 in altezza interna.
  - 2.4 A prescindere dal materiale utilizzato, gli stessi dovranno presentare una colorazione che ben si integra con il paesaggio di riferimento, al fine di favorire il loro inserimento nel contesto di riferimento, facendo uso, preferibilmente, di coloriture in verde e/o marrone.
3. Appostamenti fissi per la caccia ai colombacci
  - 3.1 Potranno essere realizzati a terra o su alberi facendo ricorso all'uso di elementi

strutturali in legno e/o metallici (tipo strutture tubolari) che dovranno essere semplicemente infisse al suolo o ancorate su contrappesi (anche in calcestruzzo) quest'ultimi semplicemente appoggiati al suolo e debitamente tirantati. Per il rivestimento e la schermatura della postazione di caccia, potrà essere utilizzata vegetazione spontanea o artificiale, tessuti e/o pannellature in legno, fermo restando il fatto, che in nessun modo potranno essere create volumetrie. Il manufatto dovrà essere contenuto entro l'altezza dell'albero in modo da far sì che non emergano dalla chioma elementi del palco stesso.

3.2 Tutti gli elementi strutturali e di schermatura, ove non realizzati con essenze naturali, dovranno essere debitamente verniciati utilizzando tonalità di colore che ben si integrano con il contesto di riferimento, facendo uso, preferibilmente, di coloriture in verde e/o marrone.

3.3 Con le caratteristiche costruttive di cui sopra potranno essere realizzati capanni complementari, fermo restando il rispetto del limite massimo della lunghezza realizzabile, di cui al punto seguente.

3.4 La lunghezza complessiva del manufatto o dei manufatti realizzati per l'esercizio dell'attività venatoria, non potrà eccedere ml. 15,00.

#### 4. Appostamenti fissi per la caccia ai palmipedi ed ai trampolieri

4.1 Potranno essere costituiti da un unico capanno o da un capanno principale e capanni secondari, collocati in acqua di laghi o fiumi o in prossimità dell'acqua sugli argini di uno specchio d'acqua o prato soggetto ad allagamento o su lago artificiale realizzato mediante idonee arginature e sistemazioni idraulico – agrarie predisposte in modo da consentire l'allagamento artificiale di un determinato sito, altrimenti asciutto. Tale postazione di caccia, può essere realizzata del tipo a "botte" o a "pulpito", con elementi strutturali in legno e/o metallici o con manufatti di cemento (botti) galleggianti, semplicemente ancorate al suolo, senza opere di fondazione, o ancorate a contrappesi (anche in calcestruzzo) semplicemente appoggiati al suolo e facilmente amovibili e rivestiti utilizzando vegetazione spontanea o artificiale, tessuti e/o pannellature in legno.

4.2 I manufatti principali non potranno eccedere la superficie di mq 10, potranno essere dotati di copertura fino ad una superficie massima di mq 6 e dovranno avere altezza massima di m. 2,20 dal piano di calpestio. I manufatti secondari dovranno essere contenuti nella superficie di mq 6, ferme restando le caratteristiche della copertura e dell'altezza massima di cui al punto precedente.

4.3 Tutti gli elementi strutturali e di schermatura, ove non realizzati con essenze naturali, dovranno essere debitamente verniciati utilizzando tonalità di colore che ben si integrano con il contesto di riferimento, facendo uso, preferibilmente, di coloriture in verde e/o marrone.

### **Art. 5 Durata dell'installazione**

1. Salvo diversa e specifica disposizione, i manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria da appostamento fisso di caccia dovranno essere rimossi alla scadenza dell'autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione Provinciale, da parte del titolare

dell'appostamento.

#### **Art. 6 Ulteriori disposizioni**

1. Per tutto quanto non disciplinato con le presenti norme, si dovrà far riferimento alla normativa di settore sopra richiamata.

**ALLEGATO “D” - NORME DI SPECIALE TUTELA PER GLI INTERVENTI  
SUGLI EDIFICI CLASSIFICATI E SUGLI EDIFICI RICADENTI NELLE  
ZONE A ED EA**

**Capo I - Tutela delle aree di interesse storico e delle zone agricole di valore  
ambientale**

**Art. 1 - Norme di tutela delle aree di interesse storico (zone A) e delle zone agricole  
di valore ambientale (zone EA)**

1. Nelle aree di interesse storico (zone A1 e A2 del RU) e nelle zone agricole di interesse ambientale (zone EA1, EA2, EA3 del RU) è prescritta la conservazione ed il mantenimento dei valori storici, architettonici, tipologici e documentari dell'esistente patrimonio insediativo e del relativo tessuto viario ed agrario.
2. Per i fini di cui al comma precedente si applicano le seguenti prescrizioni:
  - nel caso di coperture inclinate la pendenza delle falde non potrà superare il 30%, fatti salvi i casi di maggiori pendenze preesistenti;
  - non è consentita la sostituzione di coperture a falda con coperture piane, se non nel caso di corpi edilizi minori, estranei al tessuto storico ed ubicati a quota nettamente inferiore rispetto alla linea di gronda dell'edificio principale e sempre che non prospettino sulla pubblica via;
  - è sempre ammessa la sostituzione delle coperture piane o semipiane con coperture a falde inclinate, di pendenza contenuta nei limiti prescritti dal presente articolo; in tali casi la sostituzione della copertura si considera ininfluyente ai fini della determinazione della sagoma dell'edificio;
  - la realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici in copertura è consentita solo quando il progetto preveda posizioni e tecniche esecutive tali da minimizzare l'impatto, fermo restando che gli interventi medesimi non sono consentiti quando l'alterazione introdotta risulti pregiudizievole o comunque incompatibile con il valore architettonico, documentario o paesaggistico del contesto in cui dovrebbe inserirsi.
3. Fatti salvi i criteri di tutela specifici di cui agli articoli che seguono, qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio esistente suscettibile di modificare l'aspetto esteriore degli edifici deve prevedere l'impiego di materiali, colori e soluzioni architettoniche compatibili con l'immagine complessiva del contesto e del paesaggio, dando atto e certificando tale condizione all'interno della pratica ad esaustivo ed inequivocabile supporto di conformità del progetto stesso rispetto alle norme.

## Capo II - Tutela dell'aspetto esteriore degli edifici classificati

### Art. 2 - Criteri di tutela specifici

1. Le disposizioni del presente Capo dettano criteri di tutela specifici finalizzati a tutelare i caratteri delle costruzioni esistenti che rivestono interesse storico, architettonico e ambientale o che, comunque, contribuiscono a formare l'immagine complessiva della città e del territorio aperto.
2. Le norme di cui al presente Capo si applicano:
  - agli edifici classificati dal RU nelle classi 1, 2, 3 e 4.
3. I criteri di tutela specifici di cui agli articoli che seguono individuano soluzioni d'intervento conformi con gli indirizzi di tutela del RU e del presente Regolamento e trovano applicazioni per tutti i tipi di intervento, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e gli altri interventi riconosciuti dalla legge come attività edilizia libera.
4. Gli stessi criteri non si applicano agli interventi su edifici, o porzioni di edifici, notificati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 a condizione che l'intervento difforme sia stato esplicitamente autorizzato dall'Ente preposto alla tutela del vincolo.
5. Negli interventi soggetti al preventivo conseguimento di uno dei titoli abilitativi edilizi di cui all'art. 3 del presente Regolamento, il progetto, qualora supportato dalla conclusione dell'analisi storico-critica, potrà prevedere soluzioni tecniche e costruttive diverse da quelle indicate nel presente Capo, fermi restando, in ogni caso, i fini di tutela di cui al comma 1.
6. Nei casi di cui al comma precedente il progetto deve essere corredato dalla analisi storico-critica di cui all'art. 65 delle NTA del RU con specifico e puntuale approfondimento dei contenuti di cui alle lettere "c", "d" ed "e" del comma 1.2 dello stesso articolo. L'elaborato deve illustrare esaurientemente le motivazioni dell'intervento difforme e le tecniche che si intendono adottare per conseguire comunque i fini di tutela prescritti. Il progetto così corredato deve acquisire un parere preventivo di conformità ed è pertanto sottoposto alla valutazione della Commissione edilizia comunale ove costituita o della Commissione comunale per il paesaggio se gli interventi interessano aree od immobili assoggettati alla sua valutazione. La Commissione, od in loro sostituzione il Responsabile dell'Ufficio, valuta la compatibilità dell'opera progettata con i caratteri dell'edificio e del contesto, in coerenza con i criteri di tutela contenuti nel presente Regolamento.
7. Ai fini della valutazione della difformità delle soluzioni proposte dalle norme del presente Capo, come indicato ai precedenti commi 5 e 6, si applicano i seguenti criteri in relazione alla classificazione degli edifici:
  - per gli edifici di classe 1 e 2 costituisce difformità dalle seguenti norme ogni soluzione diversa da quella indicata che non sia giustificata dalla oggettiva e documentata impossibilità di applicarla;
  - per gli edifici di classe 3 costituisce difformità dalle seguenti norme ogni soluzione diversa da quella indicata che non sia giustificata dalla oggettiva e documentata impossibilità di applicarla e che riguardi le parti di valore

individuare e riconoscere attraverso l'analisi storico critica di cui all'art.65 delle NTA del RU;

- per gli edifici di classe 4 costituiscono difformità dalle presenti norme le soluzioni che risultano significativamente diverse da quelle indicate, che non sono giustificate da oggettive e documentate esigenze e che riguardano in particolare: la conformazione delle coperture (art.3), il manto di copertura (art.4), le terrazze a tasca sulle coperture ( art.6), aggetti di gronda e gioghi (art.9) , composizione architettonica delle facciate (art.11), intonaci (art.12), tinteggiature (art.14), murature a faccia vista (art.15).

### **Art. 3 - Conformazione delle coperture**

1. In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture esistenti storiche e storicizzate ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora necessiti procedere al rifacimento della copertura, questa deve essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale.
2. Dette limitazioni 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 più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
3. Modeste modifiche alle coperture che non incidano in maniera significativa sulla loro conformazione e geometria sono ammesse solo quando non ne pregiudichino il carattere tradizionale e la progettazione garantisca la compatibilità dell'intervento con il contesto.
4. Le eventuali finestre da realizzare sulle coperture inclinate sotto forma di abbaini o lucernari devono rispondere, per dimensioni, tipologia e caratteri costruttivi, alle specifiche prescrizioni di cui al successivo art. 5.
5. Nel caso di coperture realizzate e/o coperte con materiali incongrui (quali ad esempio lamiere, cemento-amianto e simili) dovrà essere prevista la rimozione e la realizzazione di strutture e manti di coperture coerenti con le caratteristiche dei luoghi.

### **Art. 4 - Manti di copertura**

1. I manti di copertura originari e tipici della tradizione devono essere mantenuti e conservati.
2. Sono considerati manti di copertura tipici della tradizione quelli costituiti da:
  - embrici e coppi, esclusivamente in cotto, disposti in file parallele e ad elementi separati;
  - tegole marsigliesi, limitatamente alle tipologie paleoindustriali ed all'architettura del primo Novecento.

3. Nel caso di rimaneggiamento di tali manti di copertura è prescritta la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradata e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo deve avvenire:
  - con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
  - mediante inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.
4. 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.
5. Per la realizzazione di sfiati è in genere da evitare l'impiego di tubi che fuoriescono dal manto di copertura. In tali casi deve privilegiarsi l'impiego di tegole speciali della tradizione, opportunamente sagomate (fraticini). Ove ciò non risulti possibile la tubazione deve essere occultata da un comignolo in muratura con finitura ad intonaco civile.
6. Gli strati di impermeabilizzazione e/o coibentazione devono essere nascosti alla vista e ridotti il più possibile nello spessore, con particolare riguardo alle linee di gronda e ai profili delle falde.

#### **Art. 5 - Abbaini e lucernari**

1. E' prescritta la conservazione ed il restauro degli abbaini e lucernari esistenti negli edifici di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario e coevi con i medesimi. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento di quelli esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e sempre che siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine:
  - si considerano 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;
  - si considerano motivati da reali esigenze funzionali gli abbaini necessari per l'aerazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente nonché quelli da realizzare per consentire l'agevole accesso alla copertura; in entrambi i casi la dimensione deve essere quella strettamente necessaria al soddisfacimento dell'esigenza ricorrente.
3. Lo spostamento di abbaini e lucernari esistenti o la variazione delle loro dimensioni è ammessa solo quando questi non presentino autonomo interesse architettonico o storico-artistico e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti.
4. Per i lucernari emergenti dalla falda del tetto, qualsiasi sia la loro tipologia, valgono le stesse norme di tutela già dettate per gli abbaini.

5. La realizzazione di nuovi lucernari a filo della falda è ammessa con le stesse modalità e limitazioni già previste per gli abbaini. Per detti lucernari sono categoricamente escluse superfici vetrate di tipo specchiante.

#### **Art. 6 - Terrazze a tasca sulle coperture**

1. Non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture di edifici ai quali il RU abbia attribuito la classe di valore 1 o 2 ed agli edifici di classe 3 e 4 ricadenti nelle zone agricole di interesse ambientale (zone EA).
2. Sugli altri edifici è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture a condizione che la loro realizzazione non comporti una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della copertura.
3. A tal fine devono essere verificate le seguenti condizioni:
  - la superficie della terrazza a tasca non deve eccedere il 10% della superficie della copertura, misurata in proiezione orizzontale, con un massimo assoluto di mq. 20;
  - la terrazza deve interessare una sola falda;
  - la terrazza deve essere mantenuta a una distanza di almeno ml. 1 sia dal filo esterno della facciata che dal colmo della copertura;
  - gli eventuali parapetti, ove necessari per ragioni di sicurezza, devono essere realizzati in muratura o in metallo con tipologie tradizionali;
  - l'eventuale abbaino che si renda necessario per garantire l'accesso alla terrazza dovrà avere larghezza massima non superiore a ml. 1.50;
  - gli elementi di finitura dei bordi devono essere realizzati con lo stesso materiale della copertura.

#### **Art. 7 - Comignoli e torrini esalatori**

1. E' prescritta la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme e impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.
2. La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali e solo in numero necessario al rispetto della specifica normativa in materia. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici del tessuto storico.
3. Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.
4. Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione di nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo (quali il rame) capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici.



5. 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 o altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad H di qualsiasi materiale essi siano.

#### **Art. 8 - 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 e 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 addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via o da punti panoramici.
3. Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni devono essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione deve tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente compatibile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative devono essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.
4. In linea generale la canna fumaria esterna deve avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa deve inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello 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 oppure con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, sono ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che non risultino visibili, neppure in parte, da spazi pubblici o punti panoramici.
7. E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o, comunque, spazi di uso pubblico.

#### **Art. 9 - Aggetti di gronda e gioghietti**

1. Gli aggetti di gronda ed i gioghietti devono essere mantenuti e conservati nei caratteri architettonici, costruttivi e dimensionali originari. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi devono essere ricostruiti in maniera fedele, impiegando gli stessi materiali e riproponendo i caratteri preesistenti.
2. Ogni qualvolta l'aggetto di gronda o il gioghietto si presenti parzialmente compromesso per l'inserimento di parti incongrue, ne è prescritto il ripristino impiegando

forme, materiali, cromie e tecnologie tradizionali.

3. La modifica di aggetti di gronda e gioghi 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 oppure, ove ciò non risulti possibile, a conseguire una nuova conformazione più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.
4. E' in ogni caso vietata la sostituzione di elementi tradizionali con altri che presentino tecniche costruttive, materiali o colori estranei alla tradizione, quali, ad esempio, travetti in cemento in luogo dei tipici correnti lignei sagomati, scempiati di laterizio forato in luogo dei tradizionali elementi in laterizio pieno, perlinati in luogo di tavolati e altre simili incongrue sostituzioni.
5. 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. 10 - Canali di gronda e pluviali**

1. I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono generalmente essere realizzati in rame. Può 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' escluso l'uso di materiali plastici, dell'acciaio inox e della lamiera zincata non verniciata.
2. I canali di gronda ed i discendenti pluviali devono 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 devono essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata. Quando il posizionamento alle estremità non sia possibile o non risulti sufficiente 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 deve rispettare l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo intorno alla sezione dell'elemento a rilievo, rispettando in ogni caso l'allineamento verticale.
5. Ogni qualvolta si debba procedere alla sostituzione di canali di gronda e discendenti pluviali devono essere conservati e restaurati, ove presenti, gli elementi accessori e decorativi tipici della tradizione quali cicogne, rosoni, gocciolatoi, sifoni, antefisse decorative e simili.

## **Art. 11 - Composizione architettonica delle facciate**

1. In linea generale ogni intervento che incida sulla composizione architettonica delle facciate non deve comportare innovazioni o alterazioni che ne pregiudichino il valore storico-artistico, tipologico o documentario.
2. Quando la facciata sia stata interessata da modifiche e 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 ed ogni altra variazione che interessi la facciata è ammessa solo quando pienamente compatibile e coerente con la composizione architettonica della medesima.
4. Gli interventi da eseguirsi all'interno degli edifici non possono interessare (né direttamente, né indirettamente) le aperture di facciata prospicienti spazi pubblici con tramezzi, solai od altri elementi che possano pregiudicare la percezione dei caratteri architettonici del prospetto. A tal fine valgono le seguenti prescrizioni:
  - i solai che venissero realizzati in un locale finestrato, sia ex novo che modificando la quota di imposta di elementi orizzontali preesistenti, devono essere mantenuti ad una quota di imposta non inferiore al valore che si ottiene aggiungendo lo spessore del muro esterno alla quota dell'architrave della finestra;
  - quote inferiori sono ammissibili solamente quando il nuovo solaio sia arretrato di almeno ml. 2,40 dalla parete finestrata.

## **Art. 12 - Intonaci**

1. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve 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 devono essere eseguite con materiali e tecniche analoghe a quelle dell'intonaco originario da conservare.
3. In ogni caso di totale rifacimento degli intonaci, questi devono essere ricostituiti impiegando gli stessi materiali e tecniche originarie.
4. Quando l'intonaco originario sia già stato rimosso o sia andato perduto, a seconda del tipo di edificio, si considerano eseguiti con tecnica riconducibile a quella originaria:
  - l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura al civile;
  - l'intonaco eseguito con malta di calce e sabbia con finitura a grassello di calce, disteso senza guide seguendo l'andamento delle murature.
5. E' tollerata l'utilizzazione della malta bastarda in luogo della malta di calce. In qualsiasi caso di rifacimento parziale o totale di intonaci, invece, è 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.
6. In nessun caso sarà consentito rimuovere gli intonaci per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali (archi, piattabande, travi in legno e si-

mili) che non fossero originariamente a vista.

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 può 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. Nel corso di qualsiasi intervento di ripristino o rifacimento degli intonaci si deve avere cura di conservare ed evidenziare qualsiasi elemento decorativo che, concepito per essere visibile al di sopra dell'intonaco, costituisca documento dell'evoluzione storica dell'edificio. In occasione dei medesimi interventi si deve inoltre procedere obbligatoriamente alla rimozione delle balze e zoccolature che fossero state aggiunte in tempi recenti all'edificio e che risultino non coerenti con il disegno originale della facciata.

### **Art. 13 - Elementi architettonici e decorativi in pietra naturale**

1. Gli elementi architettonici e decorativi in materiale lapideo devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. A tal fine è prescritto che detti elementi siano oggetto:
  - di periodica manutenzione, con adozione di tutti gli accorgimenti atti a prevenirne o rallentarne il degrado;
  - di restauro, ogni qualvolta detto degrado si evidenzi in misura non più controllabile con la semplice manutenzione.
3. Senza pregiudizio per l'impiego di nuovi materiali o di tecniche innovative, per tali operazioni valgono i criteri generali per il restauro ed il consolidamento degli elementi in pietra naturale. A tali criteri debbono conformarsi gli interventi di pulitura e consolidamento superficiale ed in profondità del materiale lapideo, di stuccatura, reintegrazione, di ripresa di lacune dello stesso materiale, nonché i trattamenti protettivi e gli interventi di protezione finali.

### **Art. 14 - Elementi architettonici e decorativi in finta pietra**

1. Gli elementi architettonici e decorativi in finta pietra che costituiscono elemento tipico della tradizione, qualora originali e non frutto di interventi di arricchimento prospettico successivamente apposti, devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. Ai fini del presente Regolamento si identificano con la generica dizione di "finta pietra" tutti gli elementi architettonici e decorativi, solitamente a rilievo, realizzati mediante riporti di malta opportunamente sagomata e lavorata per riproporre profili, tessiture e finiture proprie degli elementi in pietra naturale nonché gli altri tipi di intonaco lavorato ad essi assimilabili (bozzati, bugnati, cornici, modanature, cornicioni, fasce marcapiano, lesene, stipiti, capitelli, mensole, zoccolature, intonaci incisi o decorati, ecc.).
3. Detti elementi sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione pe-

riodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall'articolo precedente per gli elementi in pietra naturale.

## **Art. 15 - Murature a faccia vista**

### Prescrizioni di carattere generale

1. I paramenti murari in pietra a faccia vista che costituiscono elemento tipico della tradizione devono essere mantenuti e conservati nel carattere e nella finitura originari.
2. Detti paramenti sono soggetti alle stesse prescrizioni in materia di manutenzione periodica e, ove necessario, di restauro secondo quanto disposto dall'art. 13 per gli elementi in pietra naturale.
3. In occasione dei prescritti interventi di manutenzione e restauro dei paramenti murari a vista è fatto obbligo di estendere l'intervento di recupero a tutti gli elementi decorativi e particolari architettonici che facciano parte integrante della facciata.

### Pulitura e consolidamento di murature a faccia vista

4. Per le operazioni di pulitura, protezione superficiale e consolidamento dei paramenti murari a faccia vista valgono, in linea generale, le stesse prescrizioni già impartite per le corrispondenti operazioni da eseguirsi su elementi architettonici in pietra naturale.

### Stuccatura di murature a faccia vista

5. Ogni qualvolta lo stato di conservazione di un paramento murario a faccia vista sia tale da favorire la penetrazione di acqua nella muratura e quindi da pregiudicarne la buona conservazione, deve procedersi al rifacimento della stuccatura del medesimo.
6. La nuova stuccatura deve essere dello stesso tipo, colore e granulometria di quella originaria e non deve introdurre alcuna alterazione cromatica.
7. Nel caso di paramenti murari che presentino la stuccatura cosiddetta "raso sasso" (costituita da un leggero strato di malta di calce che si spinge oltre i giunti della muratura sin quasi a regolarizzare la superficie dei singoli conci) l'intervento deve avvenire a sua volta impiegando gli stessi materiali e tecniche esecutive della stuccatura originaria. Non saranno pertanto consentite né l'eliminazione di dette stucature (e cioè la riduzione ad effettiva faccia vista di murature altrimenti concepite), né la loro sostituzione con veri e propri intonaci, anche quando di tipo tradizionale.

### Reintegrazioni, ripristini e ricostruzioni

8. Reintegrazioni di paramenti murari a faccia vista sono ammesse nei soli casi di lacune che evidenzino sicuro carattere degradante o di localizzati stati di degrado talmente accentuati da non consentire alcuna diversa forma di consolidamento e recupero dell'integrità del paramento. In tali casi la reintegrazione deve avvenire col metodo cosiddetto "a cucì e scucì", rimuovendo i materiali incongrui o deteriorati e sostituendoli con nuovi conci dello stesso materiale, pezzatura, lavorazione e colore di quelli originari. Analoga a quelle originali devono essere anche la stuccatura e la finitura superficiale della parte sostituita.

9. La stessa tecnica è prescritta, quale che sia loro stato di conservazione superficiale, per gli interventi di ripristino di paramenti murari interessati da dissesti statici, in particolare in corrispondenza di lesioni e fratture.
10. Non sono, in genere, ammesse integrali demolizioni e ricostruzioni dei paramenti murari a faccia vista tutelati dal presente articolo. E' fatta eccezione nei casi di dissesti statici di tale entità e gravità da rendere improponibile qualsiasi ragionevole forma di restauro. In tali casi il paramento può essere rimosso e successivamente ricostruito nella forma e tessitura preesistente, impiegando gli stessi materiali rimossi, od altri analoghi, ed adottando i criteri di finitura superficiale già prescritti per altri tipi di lavorazione.

#### Paramenti in mattoni a faccia vista

11. Per i paramenti murari in mattoni a faccia vista di valore storico tipologico valgono, in linea generale, gli stessi criteri di tutela già indicati per quelli in pietrame, fatte salve le diverse modalità esecutive derivanti dalla diversa natura del materiale e delle muratura.

### **Art. 16 - 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 deve essere eseguita con tecniche, materiali e colori riconducibili a quelli della tradizione.
3. Si considerano riconducibili a quelle della tradizione, le tecniche di tinteggiatura a buon fresco ed a calce. E' consentito l'impiego di coloriture ai silicati purché stese a velatura e non coprenti.
4. Sono invece categoricamente escluse le tinteggiature al quarzo, le pitture lavabili e gli acrilici in genere, nonché i materiali di consistenza plastica da stendere sopra l'intonaco (intonaci plastici, graffiati e simili).
5. Le tinteggiature incongrue devono, di norma, essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.
6. In linea generale il materiale e la tecnica da impiegare devono essere analoghi a quelli originari o storicizzati. Altrettanto dicasi per i colori ed i toni della tinteggiatura.

#### Colori e toni delle tinteggiature

7. Il colore da impiegarsi, di norma, deve essere 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 dalle risultanze della medesima, quando la scelta del colore da impiegare sia frutto di ricerche storiche o iconografiche che abbiano prodotto risultati attendibili.

8. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, si procede sulla base dei seguenti criteri:
  - quando l'edificio accorpati sia costituito da nuclei edilizi che evidenzino ancor oggi la propria originaria autonomia formale (diversi allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc.) si interverrà di norma con più colori distinti, anche se tutti i nuclei risultano essere di un'unica proprietà;
  - viceversa, anche quando l'edificio risulti frazionato in più proprietà ma conservi inequivocabilmente la tipologia originaria di unica unità edilizia, la colorazione deve essere unica.
9. In linea generale tutti gli interventi di tinteggiatura delle facciate (escluse le parti a faccia vista) devono prevedere la diversificazione cromatica per gli elementi architettonico-decorativi (lesene, cornici, cornicioni, davanzali, marcapiani, infissi, inferriate, rivestimenti del piano terra tipo intonaco bugnato, ecc.) e tecnologico-funzionali (canali di gronda, pluviali ecc.).

#### Decorazioni pittoriche ed apparati decorativi

10. Qualsiasi intervento di tinteggiatura deve assicurare la conservazione ed il recupero di eventuali di decorazioni pittoriche originarie o storicizzate (finti bugnati, fasce marcapiano, incorniciature di finestre, infissi, cantonate in bozze, lesene, ecc.). Quando tali decorazioni presentino lacune si deve, di norma, procedere alla loro integrazione impiegando le stesse tecniche, forme e colori. Quando le lacune siano particolarmente estese ed interessino gran parte dell'apparato decorativo, il rifacimento delle parti mancanti sarà consentito solo quando sia possibile ricostruire con certezza il modulo costitutivo dell'apparato medesimo.

### **Art. 17 - Serramenti esterni**

#### Serramenti d'oscuramento

1. Ogni intervento sulle facciate deve privilegiare la conservazione dei serramenti d'oscuramento caratteristici della tradizione.
2. Si considerano tipici della tradizione i seguenti tipi di serramento di oscuramento:
  - persiane alla fiorentina, nelle varianti con e senza gelosie, con apertura ad ante o, limitatamente ai piani inferiori, scorrevole;
  - 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 esclusivamente 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 l'impiego di serramenti di oscuramento diversi da quelli di cui ai commi precedenti ed estranei alla tradizione (quali veneziane, sportelloni, persiane in alluminio verniciato, persiane alla viareggina, avvolgibili in pvc od 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 devono mantenere invariate le forme, la lavorazione e i materiali del tipo tradizionale, uniformandole se di foggia diversa.
6. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve 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.
7. Per tutti i tipi di serramenti di oscuramento la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
8. Per quanto attiene il colore, questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste potranno impiegarsi i soli colori tradizionali nei tipici toni del verde e del marrone, privilegiando quello che meglio si armonizza con la tinteggiatura della facciata.
9. In linea generale tutti i serramenti di oscuramento della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati, valgono inoltre le prescrizioni già impartite all'art. 16 per le tinteggiature.
10. In linea generale è vietato installare serramenti esterni di oscuramento su edifici di particolare interesse storico-architettonico o documentario (classi 1 e 2) che siano stati originariamente concepiti come privi dei medesimi. In tali casi è ammessa la sola installazione di scuretti sul lato interno.
11. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti trovano applicazione anche per quanto attiene la ferramenta degli infissi, quali cardini, arpioni, bandinelle, squadrette, maniglie, cremonesi, spagnolette, chiavistelli e ferma-imposta che, quando non riutilizzabili, devono riprendere la forma e la lavorazione di quelli tradizionali.

#### Finestre e porte finestre

12. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve tendere alla conservazione delle finestre (o porte finestre) che presentino i caratteri tipici della tradizione.
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, saranno ammissibili infissi che, seppur non propriamente rispondenti ai criteri della tradizione, risultino compatibili con la medesima. Si considerano tali gli infissi in metallo verniciato color piombaggine od altro colore scuro che ben si armonizzi con la facciata su cui deve inserirsi.
15. Sono sempre esclusi gli infissi in alluminio anodizzato, in pvc o in altri materiali plastici.
16. E' vietato l'uso di doppie finestre apposte sul filo esterno della facciata o comunque esternamente all'infisso originario.
17. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve procedere alla rimozione degli infissi incongrui con nuovi serramenti coerenti con i caratteri dell'edificio e rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento.



18. Per tutti i tipi di finestra o porta finestra, la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
19. Per quanto attiene il colore questo, quando non altrimenti documentato, deve 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 possono essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non prevede espressamente infissi verniciati a corpo in determinato colore.
20. In linea generale tutte le finestre e porte finestre della stessa unità edilizia devono avere la medesima tinta e tonalità. Nel caso di edifici accorpati o frazionati valgono inoltre le prescrizioni già impartite al precedente art. 16 per le tinteggiature.
21. Sono in ogni caso escluse innovazioni che comportino l'installazione di vetri a specchio o la suddivisione delle luci del tipo inglese.

#### Porte e portoni

22. In linea generale ogni intervento sulle facciate deve tendere alla conservazione delle porte e dei portoni coevi agli edifici sottoposti al regime di tutela di cui al presente articolo, nonché di quelli che, seppur posteriori, siano qualificabili come storicizzati o comunque facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela.
23. Nel caso in cui detti infissi si presentino particolarmente degradati o comunque non più rispondenti alla funzione loro affidata, possono 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.
24. 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, è ammissibile la loro sostituzione con infissi che, seppur di diversa fattura, risultino comunque compatibili con l'impostazione architettonica della facciata.
25. L'eventuale sostituzione di porte o portoni con infissi vetrati, quando necessaria per consentire l'utilizzo dei locali retrostanti, è 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.
26. In ogni intervento che interessi la facciata nella sua interezza, si deve 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.
27. Per tutti i tipi di porta o portone la finitura superficiale deve essere di tipo opaco, escludendosi qualsiasi tipo di finitura lucida.
28. Per quanto attiene il colore, questo, quando non altrimenti documentato, deve essere prioritariamente dedotto dalle tracce originali. In mancanza di queste deve 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 possono essere ammesse quando l'impostazione originaria dell'edificio non preveda espressamente infissi verniciati a corpo in un determinato colore.

29. In linea generale porte e portoni possono essere di foggia, materiale e colore diversi rispetto alle finestre e porte finestre della stessa unità edilizia.

#### Serrande e simili

30. 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.
31. E' tollerato il mantenimento di serrande difformi da quanto prescritto al punto 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.
32. Cancelli o cancelletti di tipo pieghevole possono essere impiegati in sostituzione delle serrande quando presentino analogo o migliore livello di compatibilità con la facciata. Sono in ogni caso esclusi i cancelletti estensibili in lega leggera con finitura naturale.

#### Vetrine e simili

33. In linea generale è prescritta la conservazione delle vetrine coeve agli edifici nonché 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.
34. 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 ne ripropongano i caratteri formali (per foggia, materiale, colore, finitura superficiale, ecc.) in modo tale da non introdurre alterazione nella composizione architettonica delle facciate.
35. Le nuove vetrine devono essere convenientemente arretrate rispetto al filo della facciata e devono impiegare materiali e finiture consone all'immagine dell'edificio secondo i criteri già prescritti per gli altri tipi di serramenti esterni.
36. 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.).

#### Elementi in ferro

37. 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 nonché quando, seppur posteriori, facciano parte integrante di un nuovo assetto della facciata degno di tutela o comunque risultino tipici di determinati periodi storici.
38. Detti elementi (grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, rostre di sopraluci e i piccoli elementi di arredo come ferma-imposte, anelli, porta stendardi, 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.

39. Salvo casi particolari debitamente documentati, la colorazione degli elementi in ferro di cui ai commi precedenti deve essere al naturale, con verniciatura opaca di protezione, oppure a corpo con piombaggine.

## **Art. 18 - Impianti tecnologici a vista sulle facciate**

### Prescrizioni di carattere generale

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 ai commi seguenti.

### Cavi elettrici e telefonici

3. 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 nonché di occultare, quanto più possibile, i cavi medesimi alla vista.
4. 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 punto precedente.
5. In linea generale i cavi devono essere posti sotto traccia e quindi del tutto invisibili all'esterno. Quando ciò non sia possibile, per le caratteristiche della facciata o per l'eccessiva onerosità dell'intervento, si considerano rispondenti alle prescrizioni dei commi precedenti i cavi che risultino:
  - disposti secondo una linea verticale in corrispondenza dei limiti della facciata od in immediata prossimità dei discendenti pluviali e quindi nascosti dai medesimi;
  - disposti secondo linee orizzontali al di sopra di fasce marcapiano od altri elementi decorativi a rilievo, in modo da restare nascosti dai medesimi;
  - disposti al di sotto del manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda.
6. Quando, per le caratteristiche dell'edificio, non sia possibile conseguire una delle sistemazioni di cui al comma precedente è ammesso disporre i cavi secondo una linea orizzontale immediatamente al di sotto della quota d'imposta dell'aggetto di gronda.
7. I cavi visibili dall'esterno devono essere dipinti nello stesso colore della facciata o dell'elemento decorativo che le nasconde.
8. In ogni caso i cavi devono garantire il più rigoroso rispetto di eventuali pitture murali, decorazioni a graffito e di testimonianze di valore storico - artistico in genere.

#### Condutture di acqua, gas e simili

9. Ove compatibile con le specifiche norme vigenti in materia, le condutture di acqua, gas e simili devono essere posate sotto traccia, senza essere visibili dall'esterno.
10. 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 affettivamente indispensabili devono seguire gli elementi orizzontali a rilievo o comunque collocazioni tali da comportare la minima alterazione possibile della facciata.
11. Quando sia inevitabile l'installazione di condutture sulla facciata principale, o comunque su facciate visibili dalla pubblica via, queste devono essere disposte in verticale ad un'estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. La tubazione deve, quando possibile, essere installata in un'apposita scanalatura.

#### Contatori

12. In linea generale i contatori devono essere collocati internamente all'edificio o, comunque, in posizioni diverse dalle facciate prospicienti la pubblica via.
13. 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.
14. Lo sportello deve 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.
15. In caso di più contatori da collocare in facciata, le nicchie e gli sportelli devono essere ordinatamente allineati.
16. La colorazione e finitura superficiale degli sportelli deve essere tale da garantire adeguata durabilità nel tempo.

#### Pompe di calore, unità motocondensanti e simili

17. Per impianti tecnologici a vista quali pompe di calore, unità motocondensanti e simili, si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 82 del RE.

### **Art. 19 - Impianti tecnologici a vista sulle coperture**

1. Per gli impianti tecnologici a vista sulle falde delle coperture inclinate si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 82 del RE.
2. Le stesse disposizioni non si applicano agli impianti destinati alla produzione di energia da fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, eolico), che rimangono disciplinati dall'art. 68 del RE.

# ALLEGATO “E” - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI TECNICHE

## Capo I – Parametri urbanistici ed edilizi

### Articolo 1 – Parametri urbanistici ed edilizi unificati

1. Per l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dello stesso Regolamento Edilizio si applicano i parametri urbanistici ed edilizi unificati di cui al Capo II del DPGR 64R/2013, che si intende integralmente recepito dal presente Regolamento.
2. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi contenute nel citato DPGR sono integrate dalle sub-articolazioni e dalle precisazioni riportate nell'articolo seguente.
3. Eventuali modifiche del citato DPGR sono direttamente recepite dal presente Regolamento e prevalgono su definizioni, sub-articolazioni e precisazioni da esse difforni.

### Articolo 2 – Sub-articolazioni dei parametri urbanistici ed edilizi unificati

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi unificati sono integrate dalle sub-articolazioni e precisazioni riferite ai parametri elencati di seguito.
2. Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)
  - 2.1 Per l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria valgono le definizioni di cui all'art.62 commi 4 e 5 della L.R.65/2014.
3. Superficie utile lorda (Sul)
  - 3.1 La superficie di logge o portici con il lato minore non superiore a mt 2.00, di cui alla lettera a) del comma 3 dell'art. 10 del DPGR 64R/2013, è esclusa dal calcolo della Sul se complessivamente inferiore al 40% della Sul del piano dell'edificio in cui vengono realizzati. La parte eccedente è compresa nel calcolo della Sul.
  - 3.2 La superficie delle autorimesse di cui alle lettere f) e g) del comma 3 dell'art. 10 del DPGR 64R/2013 è esclusa dal calcolo della “superficie utile lorda” fino alla concorrenza di mq 25 di Sul per ciascuna unità abitativa. La parte eccedente è compresa nel calcolo della Sul.
4. Altezza massima (Hmax)
  - 4.1 In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, per gli interventi ivi ammessi, viene assunta come linea di riferimento in basso per il computo dell’”altezza massima” (H max) la quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.
5. Volume

5.1 Fatte salve diverse indicazioni contenute negli strumenti urbanistici comunali e nel presente Regolamento, per il calcolo del volume, ove richiesto, si assume il “volume”(V) come definito all'art. 23 del DPGR 64R/2013 ad eccezione dei seguenti casi:

- per gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione (art.27 comma 2 lettera a) del RU) e per gli interventi sugli edifici di classe 2 di cui all'art.62 comma 3 del RU si utilizza il “volume lordo” (Vl) come definito all'art. 22 del DPGR 64R/2013;
- per gli interventi di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di fabbricati ad un solo piano fuori terra a destinazione d'uso commerciale al dettaglio e all'ingrosso, depositi, industriale e artigianale produttivo con contestuale mutamento di destinazione verso altri usi, si applica il “volume virtuale” (Vv) come definito all'art. 24 del DPGR 64R/2013.

## **Capo II – Definizioni tecniche**

### **Articolo 3 - Definizioni tecniche regionali**

1. Per l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dello stesso Regolamento Edilizio si utilizzano le definizioni tecniche contenute nell'Allegato A, Parte I “Definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi” e Parte II “Definizione di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni” del DPGR 64R/13 che si intendono integralmente recepiti nel presente Regolamento.
2. Le definizioni tecniche contenute nel citato DPGR sono integrate dalle precisazioni riportate nell'articolo 4.
3. Nell'art.5 sono riportate ulteriori definizioni tecniche, non contenute nel DPGR 64R/2013 ma ritenute utili per l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dello stesso regolamento edilizio.
4. Eventuali modifiche del citato DPGR 64R/2013 sono direttamente recepite dal presente Regolamento e prevalgono su definizioni, sub-articolazioni e precisazioni da esse difformi.

### **Articolo 4 - Integrazioni delle definizioni tecniche del DPGR 64R/2013**

1. Le definizioni tecniche del DPGR 64R/2013, Allegato A, Parte I e II sono integrate dalle precisazioni riferite alle definizioni elencate di seguito.
2. Soppalco
  - 2.1 La formazione di soppalchi è ammessa soltanto nel rispetto delle altezze minime e delle altre disposizioni di carattere igienico prescritte dal presente Regolamento per le funzioni cui è adibito sia lo spazio sovrastante sia quello sottostante.

2.2 La verifica dei requisiti di areazione e illuminazione naturali può essere operata cumulando le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

2.3 La superficie del soppalco non potrà essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato.

## **Articolo 5 – Ulteriori definizioni tecniche**

1. Oltre alle definizioni contenute nel precedente articolo e mutate dal DPGR 64/R/13, per l'attuazione degli strumenti urbanistici comunali e dello stesso regolamento edilizio si applicano le seguenti definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni necessarie.

### **2. Cortile**

2.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce cortile lo spazio scoperto delimitato per almeno quattro quinti del perimetro dalle pareti di uno o più edifici e sul quale possono essere aperte finestre di ogni tipo di locale, ivi compresi quelli destinati alla presenza continuativa di persone.

2.2 Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, i cortili devono avere superficie non inferiore a mq 60,00 e devono rispettare le distanze minime fra pareti finestrate e fra pareti non finestrate secondo le disposizioni delle NTA del RU.

2.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di nuovi cortili, o la modifica di quelli esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la distanza tra le pareti finestrate e quelle opposte deve risultare non inferiore a ml. 8,00;
- la distanza tra pareti non finestrate deve risultare non inferiore a ml. 5,00;
- la superficie del cortile non può essere inferiore a mq 40,00.

2.4 Gli interventi sui cortili esistenti che risultino in contrasto con il presente Regolamento sono ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto.

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

2.6 Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità.

### **3. Chiostrina**

3.1 Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato per almeno quattro quinti del perimetro dalle pareti di uno o più edifici le

cui dimensioni rispondano alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.

3.2 Negli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia, le chiostrine devono rispettare le seguenti prescrizioni:

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

3.3 Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma precedente, è consentita la realizzazione di nuove chiostrine, o la modifica di quelle esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

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

Tali prescrizioni non si applicano alle chiostrine di edifici esistenti che, nel loro stato attuale, soddisfino i requisiti previsti per le chiostrine degli edifici di nuova costruzione, per le quali si applicano le norme di cui al precedente comma 3.2.

3.4 Gli interventi su chiostrine esistenti che presentino condizioni di contrasto con i parametri dimensionali di cui ai commi precedenti devono, ove possibile, prevederne l'adeguamento. Quando l'adeguamento non risulti possibile, gli interventi sui locali che prospettano sulla chiostrina non conforme saranno ammissibili solo ove non comportino peggioramento della situazione igienico sanitaria in atto. A tal fine si considera peggioramento il passaggio da un uso che prevede la presenza saltuaria di persone ad altro uso che ne preveda la presenza continuativa, risultando invece sempre ammesso sia il passaggio inverso che quello tra usi che comunque già prevedano presenza saltuaria di persone (locali di abitazione temporanea, ambienti di supporto, ambienti di servizio, ecc.).

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

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

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