



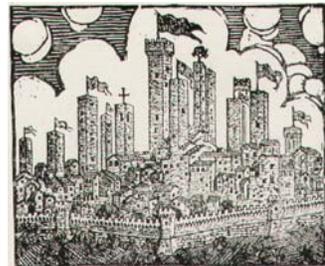
Comune di San Gimignano

REGOLAMENTO EDILIZIO



2° VARIANTE (Ottobre 2009)

Vol. 1



INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	8
Art.1 - Natura, oggetto e contenuto del Regolamento edilizio.....	8
CAPO II - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI.....	9
Art.2 - Opere soggette a permesso di costruire.....	9
Art.3 - Opere soggette a denuncia di inizio dell'attività.....	10
Art.4 - Opere non soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio dell'attività.: semplice comunicazione.....	13
CAPO III - ADEMPIMENTI, DOCUMENTAZIONE E PROCEDURE	15
Art.5 - Interventi urgenti.....	15
Art.6 - Titolarità del permesso di costruire e della denuncia di inizio dell'attività.....	15
Art.7 - Voltura o cointestazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività.....	16
Art.8 - Validità decadenza e proroghe del permesso di costruire e della d.i.a.	16
Art.9 - Caratteristiche dell'atto di permesso di costruire.....	16
Art.10 - Disciplina applicativa dei procedimenti.....	18
Art.11 - Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire e alla denuncia di inizio dell'attività.....	19
Art.12 - Documentazione da allegare alle richieste di approvazione di Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale.....	33
CAPO IV - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)	36
Art.13 - Interventi soggetti a piano attuativo.....	36
Art.14 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio.....	37
Art.15 - Convenzione urbanistica.....	37
Art.16 - Penalità per inadempienza e svincolo della cauzione.....	38
Art.17 - Piano di lottizzazione.....	39
Art.18 - Piano di recupero.....	41
Art.19 - Procedura di approvazione.....	43
Art.20 - Opere di urbanizzazione.....	43
Art.21 - Comparti.....	44
CAPO V - COMMISSIONI EDILIZIE	45

Art.22 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio _____	45
Art.23 - Composizione della Commissioni Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio _____	46
Art.24 - Diritti e doveri dei commissari _____	48
Art.25 - Convocazione e funzionamento delle commissioni _____	49
CAPO VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE.....	51
Art.26 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore _____	51
Art.27 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire e della denuncia inizio attività, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore _____	51
Art.28 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori _____	51
Art.29 - Punti fissi di allineamento e quote _____	53
Art.30 - Prescrizioni per il cantiere _____	54
Art.31 - Certificato d'abitabilità o di agibilità _____	55
Art.32 - Istruttoria, controlli e verifiche _____	57
Art.33 - Certificazione di abitabilità per edifici antichi _____	58
Art.34 - Vigilanza sulle costruzioni e visite di controllo _____	59
Art.35 - Sanzioni penali _____	60
Art.36 - Diritti comunali e rimborso spese _____	60
Art.37- Modelli amministrativi _____	61
Art.38 - Notificazioni _____	61
Art.39 - Esecuzione d'ufficio _____	61
Art.40 - Polizza fidejussoria _____	62
CAPO VII - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	64
Art.41 - Servitù pubbliche _____	64
Art.42 - Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico _____	64
Art.43 - Passi carrabili _____	66
Art.44 - Manomissione del suolo stradale _____	66
Art.45 - Edifici pericolanti _____	66
Art.46 - Decoro generale e obbligo di manutenzione _____	67
Art.47 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico _____	67
Art.48 - Tutela delle bellezze naturali _____	68

Art.49 - Opere di interesse pubblico, monumentale ed ambientale _____	68
Art.50 - Chioschi _____	69
CAPO VIII - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI.....	70
Art.51 - Norme generali per le zone edificabili e descrizione degli indici _____	70
Art.52 - Densità territoriale (Dt) e dotazione delle aree per abitanti _____	71
Art.53 - St = Superficie territoriale (mq) _____	71
Art.54 - Sf = Superficie fondiaria (mq) _____	71
Art.55 - V = Volume (mc) _____	72
Art.56 - It (Sul/St o V/St) = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq o mc/mq) _____	73
Art.57 - Rapporto minimo tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive e singole zone territoriali omogenee (A/sp) _____	74
Art.58 - If (Sul/Sf o V/Sf) = Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq o mc/mq) _____	74
Art.59 - Superficie coperta (Sc) _____	74
Art.59/bis - Superficie di vendita (Sv) _____	74
Art.60 - Rapporto di copertura (Rc) _____	75
Art.61 - Superficie utile lorda (Sul) _____	75
Art.61/bis - Superficie utile abitabile (Sua) _____	75
Art.61/ter - Superficie non residenziale (Snr) _____	75
Art.62 - Distanze tra costruzioni (D) _____	76
Art.63 - Distanza minima dai confini (Dc) _____	77
Art.64 - Distanza minima dalle strade (Ds) _____	77
Art.65 - Superficie minima d'intervento (Smi) _____	77
Art.66 - Rapporto di permeabilità superficiale (Ps) _____	78
Art.67 - Altezza massima e minima di zona (H max/min) _____	78
Art.68 - Altezza urbanistica (Au) _____	79
Art.69 - Larghezza stradale e pavimentazioni _____	79
Art.70 - Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato _____	80
Art.71 - Edifici rurali _____	81
Art.72 - Aree a verde privato _____	82
Art.72/bis - Resedi delle abitazioni _____	83
CAPO IX - NORME EDILIZIE GENERALI	84
Art.73 - Aggetti e sporgenze degli edifici _____	84

Art.74 - Cortili, chiostrine e cavedi _____	85
Art.75 - Divisione tra giardini, cortili, chiostrine, passaggi laterali _____	87
Art.76 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte _____	87
Art. 76/bis Realizzazione di canili privati _____	88
Art.77 - Strade private _____	89
Art.78 - Estetica degli edifici _____	92
Art.79 - Apparecchi di climatizzazione _____	94
Art.80 - Finestre dei sotterranei _____	95
Art.81 - Sovrastrutture varie. _____	95
Art.82 - Portici _____	95
Art.83 - Marciapiedi _____	95
Art.84 - Stemmi, iscrizioni, opere d'arte _____	96
Art.85 - Feritoie e buche pontai _____	96
Art.86 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità _____	97
CAPO X - NORME IGIENICO COSTRUTTIVE.....	98
Art.87 - Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso _____	98
Art.88 - Provvista dell'acqua potabile _____	100
Art.89 - Igiene del suolo e del sottosuolo _____	100
Art.90 - Livelli del piano terreno _____	100
Art.91 - Aerazione, ventilazione ed illuminazione dei nuovi edifici _____	101
Art.92 - Classificazione e caratteristiche dei locali _____	102
Art.93 - Dimensioni minime dei nuovi edifici _____	103
Art.94 - Areazione, illuminazione e dimensioni degli edifici esistenti _____	104
Art.95 - Requisiti di sicurezza _____	106
Art.96 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso _____	106
Art.97 - Requisiti acustici _____	107
Art.98 - Cucine _____	107
Art.99 - Corridoi _____	108
Art.100 - Servizi Igienici _____	108
Art.101 - Scale _____	109
Art.102 - Locali seminterrati e interrati _____	110

Art.103 - Tubazioni e condotti di scarico _____	110
Art.104 - Canali per la raccolta delle acque meteoriche _____	112
Art.105 - Centrali termiche, canne fumarie, forni e camini industriali _____	112
Art.106 - Fosse drenanti, fosse biologiche, bacini chiarificatori _____	115
Art.107 - Pozzi e cisterne _____	117
Art.108 - Piscine private _____	119
Art.109 - Concimaie _____	120
Art.110 - Ricoveri per animali _____	121
Art.111 - Edifici a destinazione particolare _____	122
Art.112 - Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole _____	122
Art.113 - Depositi, magazzini e capanni agricoli _____	123
Art.114 - Case rurali _____	124
Art.115 - Norme generali di buona costruzione _____	125
Art.116 - Materiali vecchi _____	125
Art.117 - Fondazioni _____	125
Art.118 - Murature _____	126
Art.119 - Intonaci _____	126
Art.120 - Rifiniture interne _____	127
Art.121 - Pavimenti _____	127
Art.122 - Solai e balconi _____	127
Art.123 - Coperture _____	127
Art.124 - Isolamento acustico _____	128
Art.125 - Ascensori e montacarichi _____	129
CAPO XI - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI.....	130
Art.126 - Cautele contro danni e molestie, recinzione dei cantieri _____	130
Art.127 - Segnalazioni dei cantieri _____	131
Art.128 - Ponti e scale di servizio _____	131
Art.129 - Demolizioni - scavi - materiali di risulta _____	131
Art.130 - Nettezza delle strade _____	132
Art.131 - Fontane e fontanelle pubbliche _____	132
Art.132 - Prevenzione infortuni _____	133

**CAPO XII - NORME IN MATERIA DI BIOEDILIZIA, RISPARMIO
ENERGETICO E SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI 134**

Art.133 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili per la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi _____	134
Art.134 - Contenimento dei consumi energetici: criteri generali _____	135
Art.135 - Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia _____	139
Art.136 - Contenimento dei consumi energetici: adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore _____	140
Art.137 - Contenimento dei consumi energetici: risparmio energetico nel periodo invernale _____	140
Art.138 - Contenimento dei consumi idrici: portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario _____	141
Art.139 - Contenimento dei consumi idrici: portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque _____	142
Art.140 - Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile _____	143
Art.141 - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico _____	143
Art.142 - Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie _____	143
Art.143 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche _____	144
Art.144 - Contenimento dei consumi idrici: interventi su aree pubbliche e private adibite a piazze, parcheggi e spazi pubblici _____	145
Art.145 - Requisiti ambientali degli edifici _____	145
Art.146 - Requisiti ambientali degli edifici: comfort termoigrometrico _____	145
Art.147 - Requisiti ambientali degli edifici: comfort visivo _____	146
Art.148 - Requisiti ambientali degli edifici: comfort acustico _____	146
Art.149- Requisiti ambientali degli edifici: la qualità dell'aria interna _____	146

CAPO XIII - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE 148

Art.150 - Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche _____	148
Art.151 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche _____	148
Art.152 - Interventi soggetti _____	149
Art.153 - Documentazione ed elaborati tecnici _____	149

Art.154 - Soluzioni tecniche alternative _____	149
Art.155 - Dichiarazione di conformità _____	150
Art.156 - Prescrizioni e deroghe _____	150
CAPO XIV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.....	151
Art.157 - Entrata in vigore del regolamento _____	151
Art.158 - Modifiche al presente regolamento _____	151
Art.159 - Osservanza dei regolamenti comunali _____	151
Art.160 - Riduzione di opere in conformità del presente regolamento _____	152
Art.161 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento _____	152
Art.162 - Domande presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento	153
Art.163 - Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti _____	153
Art.164 - Manutenzione, riparazione e ricostruzione di edifici esistenti _____	153
Art.165 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche _____	153
Art.166 - Nuovi edifici in rapporto ad altri preesistenti _____	154
Art.167 - Sanzioni amministrative _____	154

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Natura, oggetto e contenuto del Regolamento edilizio

1. In forza dell'art.117, comma 6 della Costituzione e dell'art.3 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267 ed in conformità all'art.64 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 è adottato il presente regolamento che è atto normativo avente i caratteri della generalità e dell'astrattezza e contenente la disciplina delle modalità costruttive finalizzata a garantire la tutela dei valori architettonici ed ambientali ed un ordinato sviluppo edilizio, nel rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico - sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

2. Il presente regolamento edilizio disciplina ogni attività edilizia esercitata nell'ambito del territorio comunale urbano ed extra urbano. Esso stabilisce le norme inerenti:

- a. la buona costruzione, la conservazione, l'igiene, l'estetica ed il decoro di tutte le opere edilizie;
- b. l'inserimento delle nuove opere nelle strutture urbanistico - edilizie esistenti ed in quelle previste dallo strumento urbanistico generale;
- c. la sistemazione, trasformazione o ricostruzione delle opere edilizie esistenti;
- d. la redazione dei piani urbanistici attuativi;
- e. il funzionamento delle commissioni edilizie comunali.

La disciplina ed il controllo sul rispetto delle predette norme è esercitato dall'Amministrazione Comunale secondo i poteri ad essa conferiti dalla legge, avvalendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

3. Il regolamento è costituito dall'articolato e dagli allegati, comprensivi sia delle normative che delle istruzioni tecniche specifiche.

4. Le norme del presente regolamento non possono essere derogate, modificate o abrogate se non per disposizione espressa, fatta eccezione per i disposti di legge di rango superiore aventi carattere prevalente.

CAPO II - AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art.2 - Opere soggette a permesso di costruire

1. Gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale sono subordinati al rilascio del permesso di costruire in conformità alle vigenti leggi.

2. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio i seguenti interventi:

- a) gli interventi di nuova edificazione, ovvero di realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle lettere successive del presente articolo ed all'art. 3;
- b) l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, serre fisse, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base alle vigenti disposizioni;
- c) la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune;
- d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e) la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- f) l'installazione di antenne e ripetitori radio-televisivi e stazioni di telefonia mobile o simili;
- g) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio, con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- h) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- i) gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

3. Il permesso di costruire comporta, nei casi previsti per legge, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione. L'Ufficio Tecnico provvede a determinare l'importo dovuto ai sensi degli artt. 119 e segg. della L.R. 1/2005 sulla base delle tariffe approvate ed aggiornate annualmente con determinazione dirigenziale. L'importo dei contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 dovuti è notificato all'intestatario del permesso di costruire contestualmente alla comunicazione di avvenuto rilascio dell'atto.

4. Il pagamento dei contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 dovrà essere effettuato presso la Tesoreria Comunale a mezzo contanti o assegno circolare intestato al

Tesoriere del Comune di San Gimignano. Il versamento dei contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 può essere effettuato secondo le seguenti modalità:

- a) in un'unica soluzione: in tal caso il versamento dovrà essere effettuato entro 60 giorni dalla notifica di avvenuto rilascio del permesso di costruire e contestuale comunicazione dei contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005; oltre tale termine saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 128 della L.R. 1/2005;
- b) rateizzato: in tal caso dovranno essere osservate le disposizioni in tema di rateizzazione previste all'art. 3 comma 6 del presente Regolamento. Il versamento della prima rata dovrà comunque essere effettuato entro 60 giorni dalla notifica di avvenuto rilascio dell'atto amministrativo; oltre tale termine saranno applicate le sanzioni previste dall'art.128 della L.R. 1/2005, solamente nel caso in cui non ricorrano le condizioni di cui al comma 5 dello stesso art.128.

5. Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dalla Legge 11.02.1994 n. 109 e s.m.i. (legge quadro in materia di lavori pubblici) ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art.3 - Opere soggette a denuncia di inizio dell'attività

1. Sono sottoposti a denuncia di inizio dell'attività:

- a) gli interventi di cui all'art. 2, comma 2, lett. a) del presente regolamento, qualora siano specificamente disciplinati dal regolamento urbanistico di cui all'art. 55 della L.R. 1/05, dai piani complessi d'intervento di cui all'art. 56 della stessa legge, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza risulti da un'esplicita attestazione del Consiglio Comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della commissione edilizia e del competente ufficio servizi per il territorio;
- b) le opere di rinterro e di scavo, non connesse all'attività edilizia e o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi individuati dalla disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art.58 della LR 1/05;
- d) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinati alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- e) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
- f) la realizzazione di muri di cinta nonché di recinzioni e cancellate, in questi ultimi due casi con l'ausilio di opere edilizie;
- g) ogni altra trasformazione attuata per mezzo di opere edilizie che, in base alle vigenti leggi ed al presente regolamento, non sia soggetta a permesso di costruire.

2. Sono inoltre soggetti a denuncia di inizio dell'attività i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo le definizioni contenute nella L. R. 1/2005 e s.m.i., ancorché realizzati esclusivamente con opere interne:

- a) interventi di manutenzione ordinaria se recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili ricadenti nelle zone "A", "E" ed "H" del vigente P.R.G.;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;
- c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia che, ove consentito dagli strumenti urbanistici vigenti, possono comprendere:
 - la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici esistenti;
 - la demolizione di volumi secondari, facenti parte di uno stesso organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
 - le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - le addizioni, non computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, con le quali si realizzino servizi igienici (fino a mc.12), volumi tecnici (fino a mc. 30) e autorimesse pertinenziali (fino a mq. 18 per u.i.) nonché il rialzamento del sottotetto ai fini di renderlo abitabile;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

3. La denuncia di inizio dell'attività è subordinata alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comunque denominati rilasciati dalle autorità competenti nei seguenti casi:

- a. Per gli interventi su immobili assoggettati alle disposizioni di cui:
 - alla Parte Seconda del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (beni culturali);
 - alla Parte Terza del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (beni paesaggistici);
 - alla Legge 6 dicembre 1991 n. 394 (aree protette e parchi)
 - ai piani aventi la valenza di cui all'art. 143 del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (piano paesaggistico);
 - ai piani di bacino di cui al Titolo II capo II della Legge 18 maggio 1989 n.183 (difesa del suolo)
- b. per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, con esclusione della stonacatura interna ed esterna, sugli immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico ai sensi e per gli effetti dell'art.79 comma 4 lett. d) della L.R. 1/2005 espressamente individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti comunali di governo del territorio, ovverosia:
 - immobili ricadenti in zona omogenea "A/1 - Complessi di carattere storico o monumentale" di P.R.G.
 - immobili ricadenti in zona omogenea "E - Zone agricole" e zona omogenea "H/1 - zona a vincolo speciale di protezione delle bellezze naturali e

artistiche” del P.R.G. vigente, limitatamente agli immobili classificati dallo strumento urbanistico di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.)

- immobili ricadenti nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei beni storico - architettonici di cui agli Artt. “L8 comma 5” e “L9” delle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della provincia di Siena.

4. Gli interventi ammissibili con denuncia di inizio dell'attività, qualora modificano l'aspetto esteriore degli edifici e/o dei luoghi, dovranno armonizzarsi con l'intorno, adottando adeguate soluzioni estetiche e compositive ed utilizzando materiali e tecniche tradizionali.

5. Le opere eseguite con denuncia di inizio dell'attività comportano la corresponsione di un contributo commisurato alla sola incidenza delle opere di urbanizzazione ad eccezione degli interventi di cui all'art. 79 comma 1 lettera a) e comma 2 lettera d) della L.R. 1/2005 e s.m.i. per i quali è dovuto anche il costo di costruzione. Il contributo dovuto è calcolato dal progettista e versato secondo le seguenti modalità:

a) in un'unica soluzione - in tal caso il versamento dovrà essere effettuato entro 20 giorni dal deposito della denuncia di inizio attività; oltre tale termine saranno applicate le sanzioni previste dall'art. 128 della L.R. 1/2005;

b) rateizzato - in tal caso dovranno essere osservate le disposizioni in tema di rateizzazione previste all'art.3 comma - del presente Regolamento. Il versamento della prima rata dovrà comunque essere effettuato entro 20 giorni dal deposito della denuncia di inizio attività; oltre tale termine saranno applicate le sanzioni previste dall'art.128 della L.R. 1/2005, solamente nel caso in cui non ricorrano le condizioni di cui al comma 5 dello stesso art.128.

6. Il versamento dei contributi di cui al titolo VII della L.R. 1/2005 dovuti a fronte di pratiche edilizie presentate e/o rilasciate può essere rateizzato secondo le seguenti modalità:

a) contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 fino a € 5.000,00 - il versamento dovrà essere effettuato in un'unica rata all'atto del rilascio del permesso di costruire/denuncia di inizio attività e comunque entro 20 giorni dalla notifica del rilascio dell'atto amministrativo e dei contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 dovuti ovvero entro 20 giorni dal deposito della denuncia di inizio attività;

b) contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 da € 5.000,00 a € 105.000,00 - il versamento potrà essere effettuato in due rate semestrali:

- 50% dei contributi all'atto della notifica di avvenuto rilascio dell'atto amministrativo (e comunque entro 60 giorni dalla stessa notifica) ovvero entro 20 giorni dal deposito della denuncia di inizio attività al protocollo comunale;

- 50% dei contributi entro 6 mesi dalla data del primo versamento.

c) contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 oltre € 105.000,00 - il versamento potrà essere effettuato in tre rate semestrali:

- 40% dei contributi all'atto della notifica di avvenuto rilascio dell'atto amministrativo (e comunque entro 60 giorni dalla notifica) ovvero entro 20 giorni dal deposito della denuncia di inizio attività al protocollo comunale;

- 30% dei contributi entro 6 mesi dalla data del primo versamento;

- 30% dei contributi entro 12 mesi dalla data del primo versamento;

d) contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 su prima casa – nel caso in cui l'intervento edilizio riguardi una civile abitazione adibita a prima casa del richiedente si potrà applicare la rateizzazione come al punto 2) anche per interventi inferiori a € 5.000,00. Tale beneficio non si potrà applicare nel caso che la stessa civile abitazione sia utilizzata anche per fini commerciali (ad esempio per affittacamere). In tal caso dovrà essere presentata idonea autocertificazione ai sensi di legge da parte del richiedente, secondo il modello predisposto dall'Ufficio Tecnico.

7. In caso di versamento rateizzato dei contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, contestualmente al deposito della prima rata, dovrà essere presentata idonea richiesta di rateizzazione dei contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005 dovuti (in caso di d.i.a. è sufficiente compilare la relativa sezione dello stampato) con indicazione delle scadenze determinate ai sensi del precedente comma, allegando una polizza fidejussoria a garanzia dell'importo dilazionato. La verifica della scadenza delle rate è esclusivamente a carico della proprietà e del tecnico incaricato.

8. Il mancato versamento del contributo nei termini previsti comporta l'applicazione delle sanzioni per il ritardato o omesso versamento ai sensi dell'art. 128 della L.R. 1/2005 che dispone:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
- c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

Sono fatti salvi i casi in cui ricorrano le condizioni di cui al comma 5 dello stesso art.128 della L.R. 1/2005.

Art.4 - Opere non soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio dell'attività.: semplice comunicazione

1. Le seguenti opere non sono soggette ad atto abilitativo ed è ammessa la semplice comunicazione al Dirigente o al Responsabile del Servizio dell'ufficio tecnico comunale:

- a) opere di manutenzione ordinaria che non rechino mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- b) interventi finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
- d) opere di scavo e reinterro superiori agli 80 cm. connesse alla conduzione dei fondi agricoli, purché tali opere non comportino modifiche sostanziali e permanenti dell'orografia e della morfologia del territorio;
- e) opere e installazioni di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada (previa autorizzazione del Comando Polizia Municipale);

- f) installazione di manufatti precari in zona agricola al di fuori delle zone soggette al vincolo paesaggistico, realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono ammesse esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione permanente dello stato dei luoghi, secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 12 della L.R. 64/95 e/o dal regolamento d'attuazione del Capo III del titolo IV della L.R. 1/2005
- g) recinzioni e cancellate realizzate senza l'ausilio di opere edilizie;
- h) installazione di piccoli manufatti mobili assimilabili ad arredi da giardino nelle zone a verde privato di cui all'Art. 72 del presente regolamento non soggette al vincolo paesaggistico di cui alla Parte III del D.Lgs 22.01.2004 n.42.

2. In ogni caso detti interventi devono essere pienamente rispondenti alle prescrizioni costruttive del presente regolamento.

3. La comunicazione, da redigersi su apposita modulistica predisposta dall'ufficio tecnico, contiene i dati identificativi dell'immobile e la descrizione sintetica delle opere e deve pervenire almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla comunicazione è allegata una planimetria ubicativa in scala adeguata e la documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi.

3. Per gli interventi di cui alla lett. f) del comma 1 nella comunicazione l'interessato dovrà inoltre dichiarare:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno, salvo il caso di cui al comma 13 dell'art.3 della L.R. 64/95 e s.m.i.;
- il rispetto delle norme di riferimento;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

4. Per gli interventi di cui alla lett. g) del comma 1 alla comunicazione dovrà essere inoltre allegata una planimetria in scala non inferiore 1:200 rappresentante tutti i fabbricati e accessori presenti nell'area interessata con dimostrazione della legittimità degli stessi.

CAPO III - ADEMPIMENTI, DOCUMENTAZIONE E PROCEDURE

Art.5 - Interventi urgenti

1. Oltre alle opere ordinate dal sindaco per tutelare la pubblica incolumità, possono essere iniziate, senza domanda preventiva, le opere urgenti necessarie alla incolumità delle persone o a prevenire o contenere i danni da calamità.

2. Salvo il caso di calamità naturale, l'inizio dei lavori deve essere comunicato al sindaco entro 24 ore unitamente ad una attestazione che motivi l'urgenza e descriva la natura dell'intervento previsto sottoscritta da un tecnico abilitato.

3. La domanda e la documentazione, necessaria a regolarizzare le opere eseguite, devono comunque essere presentate al Comune entro 30 giorni dall'inizio delle stesse.

Art.6 - Titolarietà del permesso di costruire e della denuncia di inizio dell'attività

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del servizio al proprietario del bene sul quale si intende intervenire, a coloro che possano legittimamente disporre del suddetto bene, a colui che sia stato abilitato dai primi anche per *facta concludentia* ed al comproprietario del citato bene qualora non sussista alcuna contestazione da parte degli altri comunisti.

2. A titolo esemplificativo e non esaustivo hanno titolo a richiedere il permesso di costruire ed a presentare una d.i.a.:

- il titolare del diritto di superficie;
- l'enfiteuta, limitatamente agli interventi di ristrutturazione ed opere intese a migliorare la vocazione agricola del fondo;
- i titolari dei diritti di uso ed usufrutto, limitatamente agli interventi, in caso di inattività del proprietario, di ristrutturazione degli edifici esistenti;
- l'affittuario di fondi rustici per gli interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti sull'azienda;
- i titolari dei diritti reali inerenti le servitù volontarie e coattive, limitatamente all'esecuzione delle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- il promissario acquirente che sia stato immesso nel possesso del bene oggetto del preliminare di compravendita e sia fornito di relativa autorizzazione, rilasciata dal proprietario, all'esecuzione dell'intervento proposto.

3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. Esso è irrevocabile, salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento, ed oneroso secondo quanto previsto dalla vigente normativa nazionale e regionale.

4. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

5. Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le denunce di inizio dell'attività edilizia.

Art.7 - Voltura o cointestazione del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività

1. Ai sensi degli artt. 19 e 21 della Legge 7 agosto 1990 n. 241, in caso di trasferimento del titolo sull'immobile per cui si è formato uno degli atti abilitanti all'esecuzione delle opere edilizie di cui agli artt. 2 e 3 del presente regolamento, il subentrante deve darne comunicazione al Comune, servendosi dei moduli allo scopo predisposti.

2. L'atto di voltura del permesso di costruire è rilasciato dall'Amministrazione Comunale entro 30 giorni dalla richiesta o dal ricevimento della documentazione integrativa, mentre la d.i.a. è da ritenersi volturata dal momento del ricevimento da parte dell'A.C. del modulo all'uopo predisposto, completo in ogni sua parte od allegato richiesto.

Art.8 - Validità decadenza e proroghe del permesso di costruire e della d.i.a.

1. Nell'atto di permesso di costruire sono indicati i termini entro i quali devono essere iniziati ed ultimati i lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data del rilascio del permesso; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

2. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi e nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici erogati in più esercizi finanziari.

3. Il titolare dell'atto abilitativo può ottenere una tantum una proroga non superiore alla metà del tempo di esecuzione originariamente accordato, per cause di forza maggiore o comunque estranee alla propria volontà. La proroga è accordata dal Dirigente o Responsabile del servizio a seguito di istruttoria dell'ufficio tecnico.

4. La proroga non può essere accordata se la richiesta perviene all'Amministrazione comunale dopo la scadenza del termine assegnato; se i lavori non sono ultimati, il concessionario deve chiedere un nuovo permesso di costruire per la parte di opera non compiuta.

5. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data dell'inizio.

6. Il mancato rispetto del termine fissato nel permesso di costruire per l'inizio dei lavori comporta ipso iure la decadenza del permesso stesso.

Art.9 - Caratteristiche dell'atto di permesso di costruire

1. Il documento con il quale il Dirigente o il Responsabile dell'ufficio tecnico comunale rilascia il permesso di costruire deve contenere:

- a) le generalità ed il codice fiscale del titolare del permesso di costruire;
- b) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia il permesso di costruire con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante del medesimo;
- c) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile oggetto di intervento;
- d) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere il permesso di costruire;
- e) gli estremi di adozione da parte del consiglio e/o della giunta comunale delle delibere con le quali sono state determinate entità e modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'amministrazione comunale;
- g) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio del permesso di costruire) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dall'inizio dei lavori). Se non viene comunicato l'inizio dei lavori, il termine di validità del permesso di costruire decorre dalla data del rilascio, purché venga dimostrato che i lavori sono effettivamente iniziati nei termini assegnati;
- h) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 121 della L.R. 1/05;
- i) l'entità del contributo per le spese di urbanizzazione da pagare ai sensi dell'art. 120 della L.R. 1/05, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale;
- l) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per realizzare opere di urbanizzazione primaria;
- m) le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici del permesso di costruire;
- n) ogni altro elemento necessario ed utile in ottemperanza delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

2. Una copia del permesso di costruire e del progetto con gli estremi dei pareri e dei nulla osta e vistata dal dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico è restituita al titolare, che deve tenerla in cantiere, a disposizione per i controlli delle autorità. Gli estremi e l'oggetto del permesso di costruire, unitamente ai nominativi dei soggetti coinvolti (proprietario, progettista, direttore lavori, ditta esecutrice, ecc...) sono riportati in un apposito cartello di idonee dimensioni esposto sul cantiere in posizione ben visibile. Il trasgressore è punito con una sanzione amministrativa da € 250,00 a € 2.500,00. Una copia del permesso di costruire e del progetto, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'ufficio tecnico comunale.

3. Il rilascio del permesso di costruire è comunicato all'interessato con raccomandata a/r. Nella comunicazione sono indicati i documenti da produrre per il ritiro del permesso di costruire e l'importo, se dovuto, dei contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005,

indicando il termine per il versamento in unica soluzione, ovvero della prima rata in caso di rateizzazione, entro il termine massimo di 60 giorni dalla notifica dell'avvenuto rilascio. Le attestazioni comprovanti il pagamento del contributo dovuto devono essere esibite all'atto del ritiro del permesso di costruire.

4. Dell'avvenuto rilascio è resa notizia al pubblico con affissione all'Albo pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi di un avviso contenente il nominativo del titolare, l'oggetto e il luogo dell'intervento. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Art.10 - Disciplina applicativa dei procedimenti

1. Per le procedure di rilascio del permesso di costruire edilizia e di presentazione della denuncia di inizio dell'attività edilizia ci si dovrà attenere a quanto disposto dal Titolo VI, Capo III della Legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico ai sensi e per gli effetti dell'art.79 comma 4 lett. d) della L.R. 1/2005 quelli espressamente individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti comunali di governo del territorio, ovverosia:

- a) zona omogenea "A/1- Complessi di carattere storico o monumentale" di P.R.G.
- b) zona omogenea "E - Zone agricole" di P.R.G. e classificati di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.)
- c) zona omogenea "H/1 - zona a vincolo speciale di protezione delle bellezze naturali e artistiche" di P.R.G. e classificati di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.)
- d) aree di pertinenza degli aggregati e dei beni storico - architettonici di cui agli Artt. "L8" e "L9" delle norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della provincia di Siena.

3. Per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su immobili ricadenti nelle aree di cui ai punti precedenti l'efficacia della Denuncia di inizio dell'attività edilizia è subordinata al rilascio del preventivo atto di assenso di cui all'art.79 comma 4 della L.R. 1/2005. L'atto è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del Servizio sentita la commissione edilizia entro 30 giorni dalla presentazione della richiesta completa di tutti gli elaborati necessari.

4. Costituiscono "opere di pubblico interesse" ai fini dell'esame prioritario delle domande di permesso di costruire di cui all'art. 83 comma 3 della L.R. 1/2005 e s.m.i., le opere pubbliche del Comune o di altri Enti pubblici, nonché le opere di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura di soggetti privati specificamente segnalate dai competenti assessorati e/o uffici comunali.

5. In conformità all'art. 83 comma 8 quater della L.R. 1/2005 e s.m.i. ove il Responsabile del procedimento, sentito il Dirigente o Responsabile del servizio, ravvisi il

progetto inerente l'istanza di permesso di costruire presentata come particolarmente complesso, dovrà dare immediata e motivata comunicazione all'interessato che i termini procedurali previsti all'art. 83 commi 4 e 6 della L.R. 1/2005 e s.m.i. devono intendersi raddoppiati.

Tale valutazione potrà essere effettuata di norma con riferimento a:

- interventi di nuova costruzione o ampliamento superiore a 150 mc.
- interventi di sostituzione edilizia
- interventi di ristrutturazione urbanistica
- interventi da eseguirsi in regime di convenzionamento
- istanze di sanatoria per interventi eseguiti su immobili di particolare pregio (notificati ai sensi della Parte II del D.Lgs 22.01.2004 n.42, ovvero classificati dallo strumento urbanistico generale di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.) , ovvero ricadenti in zona A/1 di P.R.G.)
- interventi su immobili con procedimenti sanzionatori in corso.

6. In caso di presentazione di Denuncia di Inizio dell'Attività priva di presupposto legittimante, qualora gli aventi titolo presentino una nuova D.I.A. o rendano idonea quella già presentata in conformità all'art. 84 comma 5 della L.R. 1/2005 e s.m.i., sempreché siano decorsi complessivamente 20 giorni dalla data di presentazione della prima denuncia o dalla data di presentazione della denuncia incompleta, il termine iniziale per l'esecuzione dei lavori decorrerà da:

- il giorno successivo alla data della presentazione della nuova denuncia, se provvista dei presupposti legittimanti;
- il giorno successivo alla data in cui la denuncia già presentata sia resa idonea a seguito delle modificazioni o integrazioni presentate o dell'acquisizione dei pareri, nulla-osta o atti di assenso necessari.

7. Nel caso in cui la denuncia di inizio dell'attività sia completata con i presupposti legittimanti, anche a seguito di ripresentazione della denuncia, prima dei 20 giorni dalla presentazione, ai fini dell'inizio dei lavori dovrà comunque essere osservato il termine di cui all'art. 84 comma 1 della L.R. 1/2005 e s.m.i.

Art.11 - Documentazione da allegare alla richiesta di permesso di costruire e alla denuncia di inizio dell'attività

1. Le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio dell'attività devono essere presentate utilizzando l'apposita modulistica predisposta dall'ufficio tecnico, che dovrà essere compilata in tutte le sue parti.

2. Alle domande di permesso di costruire e alle d.i.a. è allegata la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria e i documenti di seguito elencati, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche degli interventi previsti:

A. ESTRATTI E CERTIFICATI

- Certificato catastale di attualità N.C.T. o N.C.E.U.
- Estratto autentico di mappa catastale in scala 1:2.000 N.C.T. o N.C.E.U.
- Estratto planimetrico catastale relativo a tutte le unità immobiliari interessate dall'intervento (solo N.C.E.U.)
- Tipo mappale e/o documentazione attestante l'avvenuto accampionamento presso l'Agenzia per il territorio
- Planimetria ubicativa - fotogrammetria in scala 1:25.000 con indicazione dei vincoli di carattere paesistico e ambientale e idrogeologico presenti nell'area.
- Estratto di P.R.G.
- Estratto del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 con indicazione dell'area o dell'edificio oggetto dell'intervento.
- Certificato d'iscrizione all'albo degli imprenditori agricoli -1° sezione- ai sensi della L. R. 6/94 (solo per interventi in zona agricola)
- Certificato attestante la qualifica di imprenditore agricolo professionale (IAP) ai sensi dell'art.1 D.Lgs n.99/2004 (solo per interventi in zona agricola)
- Modello ISTAT debitamente compilato (solo per nuove costruzioni o ampliamenti)
- Certificazioni degli Enti Fornitori dei pubblici servizi (acqua e gas, telefonia, energia elettrica, ecc..) circa la presenza funzionale delle infrastrutture di competenza e/o della consistenza economica (documentata anche a livello grafico) delle infrastrutture integrative necessarie. In merito alla dotazione di competenza del lotto ed eventuali integrazioni da realizzarsi, per quanto riguarda le strutture fognarie, di adduzione idrica e del gas metano, andranno presi opportuni contatti con l'Ente gestore di tali servizi. Al progetto andrà quindi allegata una specifica attestazione di esistenza dei servizi o gli eventuali preventivi utili alla redazione dello scomputo. Al progetto tecnico andranno anche allegate le attestazioni degli enti fornitori in merito alla dotazione del lotto delle reti dei servizi di telefonia ed adduzione elettrica e della eventuale necessità di integrazione. Anche per tali aspetti andranno allegate al progetto le lettere liberatorie od i preventivi da tali Enti appositamente predisposti.

B. DICHIARAZIONI

- Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà da parte del proprietario in merito al titolo di proprietà o documento comprovante il titolo a chiedere il permesso di costruire o presentare la d.i.a.
- Dichiarazione da parte del tecnico o del proprietario circa l'esistenza sull'immobile del vincolo monumentale ai sensi della Parte II del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (ex L.1089/39)
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà da parte del proprietario circa la data dell'abuso (solo per istanze di sanatoria)

- Dichiarazione circa il possesso dei requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art.12 della L.153/75
- Dichiarazione del progettista che attesti la legittimità urbanistico - edilizia del bene su cui si intende intervenire, citando gli estremi degli atti autorizzativi (licenze edilizie, autorizzazioni, concessioni, condoni, ecc..) inerenti l'immobile oggetto dell'intervento) ovvero dichiarando l'epoca di costruzione se antecedente il 1967 (obbligatorio per tutti gli interventi)
- Dichiarazione redatta da un tecnico abilitato da cui risulti che le opere verranno realizzate nel rispetto della Legge 13/98 sul superamento delle barriere architettoniche
- Dichiarazione redatta da un tecnico abilitato circa il rispetto dei requisiti igienico sanitari (nel caso di interventi di edilizia residenziale)
- Dichiarazione di accettazione della direzione dei lavori da parte di un tecnico abilitato
- Dichiarazione di asseveramento da redigersi su apposito modulo da parte del tecnico progettista nella quale si attesti la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie. (solo per la d.i.a.)
- Dichiarazione sulla non necessita' di accertamenti analitici sulle rocce o terre di scavo ai sensi della L. 443/01 e s.m.i.

C. PARERI E NULLA - OSTA

- Pareri, nulla osta e atti di assenso comunque denominati degli Enti territoriali coinvolti nel procedimento edilizio: Ente proprietario della strada (se diverso dal Comune), Autorità idraulica competente per il territorio, Ente gestore del sistema idrico integrato, Amministrazione Provinciale, Genio Civile, A.R.P.A.T., Autorità di Bacino, Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, Azienda U.S.L., Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali. Nel caso in cui il parere o nulla osta siano acquisiti dal Comune si dovrà allegare alla d.i.a o alla domanda di permesso di costruire un'ulteriore copia completa del progetto per ogni parere, nulla osta o atto di assenso.

D. RELAZIONI

- Relazione tecnica generale sul progetto che illustri in maniera esauriente e completa l'entità, le caratteristiche e gli aspetti significativi dell'intervento. Essa deve contenere un'analisi del territorio in relazione al paesaggio ed ai sistemi insediativi che ne sono parte integrante: la descrizione dei manufatti esistenti, lo stato di conservazione, le condizioni igieniche e le destinazioni d'uso attuali e previste (solo per interventi sull'esistente); il quadro dei vincoli sovraordinati e la verifica di fattibilità urbanistico - edilizia in rapporto alla normativa di P.R.G.; la descrizione del progetto indicando le finalità perseguite ed i criteri adottati nonché le caratteristiche costruttive, le

finiture e le soluzioni tecniche utilizzate; il sistema di approvvigionamento idrico e lo smaltimento dei liquami sia esistente che in progetto; la descrizione puntuale delle opere di sistemazione esterna.

- Relazione storica da redigersi in caso di intervento su immobili notificati ai sensi della Parte II del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, edifici soggetti a restauro o comunque classificati di valore dallo strumento urbanistico vigente ed in generale in tutti i casi di immobili soggetti a tutela. La relazione dovrà contenere un'analisi storica documentata ed espliciti riferimenti alle scelte progettuali che dimostrino la compatibilità dell'intervento proposto in relazione ai caratteri tipologici, formali, stilistici e testimoniali dell'impianto originario.
- Relazione di fattibilità geologico - tecnica che dovrà contenere tutti gli elementi atti a dimostrare la fattibilità dell'intervento in riferimento agli esiti delle indagini geologiche di supporto allo strumento urbanistico vigente e/o adottato ed alla normativa vigente in materia. La relazione non è richiesta nel caso di interventi che non comportino movimenti di terra.
- Relazione attestante le modalità di smaltimento dei materiali di risulta. Nel caso in cui l'intervento riguardi edifici produttivi da demolire o destinare ad altri usi, dovrà essere allegata una certificazione redatta dal progettista circa la presenza di rischi ambientali (coperture in *eternit*, macchinari, cisterne, cabine elettriche con trasformatori, scarti di lavorazione, rifiuti abbandonati) e le procedure adottate per la soluzione dei problemi connessi.

E. COMPUTI E ALLEGATI

- Computo analitico della superficie coperta
- Computo della superficie utile abitabile e non residenziale per ciascuna unità immobiliare
- Computo del volume vuoto per pieno completo di graficizzazioni
- Schema dell'impianto idrico e fognario per l'acquisizione del parere dell'Ente gestore completo dell'apposita modulistica debitamente compilata.
- Verifica igienico sanitaria completa di calcoli illuminotecnici e relative graficizzazioni
- Verifica analitica delle superfici a parcheggio ai sensi dell'art. 2 Legge n. 122/89 con individuazione planimetrica in scala 1:200 opportunamente quotata
- Verifica della superficie permeabile ai sensi della Del. C.R.T. n. 230/94 sul rischio idraulico con elaborati grafici in scala 1:200 o 1:500.
- Verifica delle distanze dalle strade, dai fabbricati e dai confini di proprietà e di zona.
- Computo metrico estimativo delle opere da realizzare che dovrà essere giurato presso i competenti uffici giudiziari (obbligatorio per destinazioni commerciali, ricettive e direzionali)

- Giustificazione dell'intervento e posizione del richiedente ai sensi della L.R. n. 64/95 e s.m.i. con individuazione dell'area di pertinenza del fabbricato interessato dall'intervento.
- Pratica N.I.P. con allegato n.1 copia completa del progetto per invio A.U.S.L. (necessario per interventi di edilizia industriale ed artigianale, connessa alla produzione agricola e commerciale, direzionale e servizi con superficie complessiva non inferiore a 400 mq.)
- Ricevuta di pagamento A.U.S.L. da effettuarsi presso il presidio sanitario di San Gimignano o di Poggibonsi con allegato n. 1 copia completa del progetto (necessario nei casi in cui l'intervento comporti una deroga alle disposizioni igienico - sanitarie o siano necessarie valutazioni tecnico-discrezionali da parte della azienda U.S.L.)
- Calcolo del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione utilizzando l'apposita modulistica (solo per D.I.A.)
- Nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori unitamente ai codici d'iscrizione identificativi delle posizioni I.N.P.S., I.N.A.I.L., CASSA EDILE dell'impresa. Qualora successivamente all'inizio dei lavori, si verifichi il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.
- Documentazione comprovante il riutilizzo dei materiali scavati previo parere obbligatorio dell'ARPAT o la loro gestione secondo le procedure previste dal D.Lgs. 22/97 e s.m.i. (conferimento in discarica autorizzata) redatta ai fini della L. 443/01 e s.m.i. e secondo gli indirizzi guida per la gestione delle terre da scavo predisposte dall'APAT (solo per lavori edili comportanti movimenti di terra).

F. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- Foto dell'ambiente e/o foto dell'edificio e delle parti su cui si intende intervenire.
 - Esauriente, completa e chiara documentazione fotografica a colori nel formato minimo di cm. 10x15 (contenuta in un inserto fotografico), costituita da un minimo di n. 4 foto di tutti i lati dell'edificio e/o del terreno, tendente ad illustrare in ogni suo aspetto l'intervento proposto con riferimento anche al rapporto del lotto con la viabilità eventualmente esistente ai margini.
 - La documentazione fotografica dovrà essere corredata di planimetria schematica indicante i punti di ripresa.
 - Per interventi in zona con vincoli paesaggistici disposti dalla Parte II del D.Lgs 22.01.2004 n.42 la documentazione dovrà essere estesa all'illustrazione dei caratteri tipici ed antropici del luogo, nonché riferita al contesto esistente. L'inserto fotografico dovrà essere firmato dal Progettista e dal Richiedente e riportare in calce la dichiarazione della data in cui sono state effettuate le riprese fotografiche.

- Per richiesta di varianti a concessioni, autorizzazione o denunce di inizio attività che non incidono in modo determinante su quanto già autorizzato e/o in corso di esecuzione può essere omessa la documentazione fotografica.
- Nel caso di nuova edificazione, ampliamenti o comunque modifiche esterne rilevanti dovrà predisporre il "rendering" fotografico o altra tecnica simile di inserimento ambientale dell'opera nel contesto circostante.
- Per gli interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi della Parte II del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 e per quelli ricadenti in zona A di P.R.G. o comunque classificati di valore dagli strumenti urbanistici, la documentazione fotografica dovrà essere estesa anche agli interni ed a tutti gli elementi significativi dell'intervento.
- Per i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi dovrà essere prodotta la documentazione fotografica necessaria per l'esatta descrizione delle urbanizzazioni circostanti e specifiche del lotto sottoposto al progetto di nuova edificazione, ristrutturazione, ampliamento ecc.

G. RILIEVO

- o Planimetria generale dello stato di fatto:
 - Rappresentazione planimetrica di insieme in scala 1:200 (o in altra scala adeguata) dei luoghi oggetto dell'intervento, estesa alle immediate adiacenze e per un intorno che permetta una puntuale rappresentazione dello stato dei luoghi in riferimento anche al contesto circostante. Detta planimetria dovrà essere quotata planialtimetricamente all'interno del lotto interessato con riferimento alle quote stradali e/o capisaldi fissi (piano quotato), e dovrà contenere altresì:
 - L'esatta perimetrazione del lotto di pertinenza con il relativo orientamento;
 - Il calcolo della superficie del lotto di proprietà e della superficie fondiaria se diversa;
 - Le preesistenze edilizie interne al lotto, compreso quelle in corso di costruzione, nonché le eventuali costruzioni già concesse ma ancora da realizzare (da indicare con linea tratteggiata);
 - La sagoma delle preesistenti edilizie esterne al lotto, la strade, i parcheggi, i corsi d'acqua, le alberature, le fosse scoperte, le fognature con quote e dimensioni, ecc... nonché l'indicazione di tutti quegli elementi che possono condizionare la progettazione ai fini del rispetto delle distanze e delle altezze (altezze degli edifici adiacenti, pareti finestrate, cigli stradali, ferroviari, corsi d'acqua), ecc...;

Per tutti i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi la planimetria del piano terra - stato attuale - dovrà contenere:

- Esatta delimitazione del lotto di proprietà e/o fondiario ed i suoi rapporti analitici con gli edifici esistenti sullo stesso e quelli adiacenti e fronteggianti.
 - Rilievo, debitamente quotato, delle opere di urbanizzazione esistenti, esteso ai lati ed al fronte opposto in misura significativa, per l'individuazione integrazioni.
 - Indicazione grafica delle previsioni urbanizzative di P.R.G. , con riferimenti analitici al lotto interessato dal progetto.
 - Rappresentazione completa di tutta la rete di smaltimento delle acque meteoriche e degli scarichi fognari, civili o produttivi, recapitanti o meno in pubblica fognatura.
 - Rappresentazione della rete di approvvigionamento idrico.
 - Descrizione dei diversi tipi di pavimentazione all'interno del lotto, dichiarandone la permeabilità o meno, e la loro destinazione a percorsi pedonali o carrabili.
- La planimetria dovrà comprendere anche il posizionamento degli eventuali elettrodotti ad alta tensione che possono condizionare la progettazione. Nel caso in cui l'area di pertinenza o la zona immediatamente esterna all'intervento edilizio sia interessata da un elettrodotto rientrante nelle caratteristiche di potenzialità indicate dall'art. 5 del DPCM 23/04/1992 dovrà essere verificato e dimostrato il rispetto del contenuto dello stesso articolo, attraverso opportuni elaborati tecnici (pianche, sezioni ecc...).
- o Profili altimetrici dello stato di fatto:
 - Rappresentazione di insieme, in scala 1/100 o 1/200 o altre più adeguate, dell'andamento altimetrico longitudinale e trasversale del terreno e dei profili delle preesistenze edilizie sul lotto (fronti e fianchi degli edifici) e di quelle immediatamente adiacenti, in modo da ricavare una lettura di insieme in alzato correlata con la planimetria generale di cui al punto precedente. L'andamento del terreno dovrà essere esteso alle strade di accesso ed oltre i confini di proprietà, ove possibile.
 - o Pianta dello stato di fatto:
 - Rappresentazione in pianta in scala 1/50 (obbligatorio per gli interventi di restauro) o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200 per grandi complessi) delle preesistenze edilizie sulle quali si intende esercitare l'intervento, debitamente quotata e quando necessario, contenente anche le misure delle diagonali utilizzate per il rilievo. In corrispondenza di ogni vano dovrà essere indicata la destinazione d'uso, l'altezza, gli eventuali dislivelli tra piani di calpestio, la larghezza e la profondità, nonché le dimensioni delle aperture. Di ogni piano dovranno essere indicate le misure globali perimetrali esterne dove possibile. In tutte le

piante devono essere indicate le linee di sezione di cui al successivo punto.

- Sezioni dello stato di fatto:
 - Sezione trasversali e longitudinali in scala 1/50 (per gli interventi di restauro) o 1/100 (eccezionalmente per grandi complessi, in scala 1/200) con l'indicazione dell'altezza netta dei singoli piani, dello spessore dei solai e dell'altezza totale dell'edificio (altezza interna ed esterna). In tali sezioni dovrà essere indicato altresì l'andamento del terreno, in corrispondenza delle sezioni stesse, per un intorno sufficientemente ampio in relazione al fabbricato e/o all'area oggetto dell'intervento. Dette sezioni dovranno essere sviluppate in corrispondenza delle linee indicate nelle piante e con esse correlate. Dovrà essere esattamente individuata in pianta e sezione la quota 0,00 quale caposaldo di riferimento.

- Prospetti dello stato di fatto:
 - Prospetti in scala 1/50 (obbligatorio per interventi di restauro) e 1/100 (eccezionalmente per grandi complessi in scala 1/200) dei fronti interessati dall'intervento. Nei prospetti devono essere rappresentati l'andamento del terreno lungo i piani di stacco e le parti emergenti sopra il colmo del tetto o della copertura piana. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere l'indicazione delle fondamentali linee architettoniche delle facciate adiacenti.
 - Per gli interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi della D.Lgs 22.01.2004 n. 42, per quelli ricadenti in zona A di P.R.G. o classificati di valore dallo S.U.G. ed in genere per quelli sottoposti a tutela dovranno essere evidenziati tutti gli elementi che caratterizzano la facciata (gronda, infissi, stipiti, elementi architettonici emergenti sul posto, finiture ecc.) dell'immobile interessato e di quelli contermini in rapporto all'intervento proposto.

- Particolari dello stato di fatto:
 - Particolari architettonici e costruttivi in scala 1/50, 1/20 o 1/10 relativi a situazioni preesistenti che possono avere particolare rilevanza ai fini dell'intervento proposto. Tali elaborati sono richiesti in caso di interventi su edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi della Parte II del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, per quelli ricadenti in zona "A 1" o classificati di rilevante valore dal P.R.G. vigente e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 o comunque soggetti a tutela. Sono obbligatori nel caso di progetti di grandi complessi redatti in scala 1:200.

- Rilievo storico:
 - Solo per interventi sugli edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi della Parte II del D. Lgs 22.01.2004 n. 42, per quelli ricadenti in zona "A/1" di P.R.G. o classificati di rilevante valore dallo strumento urbanistico generale deve essere prodotta la rappresentazione storica in scala 1/50 o 1/100 dell'immobile esistente, graficizzato su piante, sezioni, prospetti, da cui emerga l'impianto originario e la periodizzazione con indicazione delle successive modificazioni, gli ampliamenti e le superfetazioni. Le strutture corrispondenti alle varie epoche di intervento (stratigrafia storica) dovranno essere opportunamente rappresentate, distinte e richiamate in apposita legenda.
- Calcolo planivolumetrico dell'esistente (parametri urbanistici):
 - Qualora l'esistente, in relazione con l'intervento proposto, debba essere computato ai fini del rispetto dei parametri urbanistici (completamento edificatorio, sopraelevazioni demolizioni e ricostruzioni ecc.) o per la verifica di ammissibilità degli ampliamenti consentiti dalla L. R. n° 64/95 e successive modifiche, dovrà essere prodotto il calcolo planivolumetrico dell'esistente. Tale tavola dovrà contenere la rappresentazione grafica e schematica delle figure geometriche in cui è composto l'edificio, in scala 1/100 o 1/200 conformemente agli elaborati di piante e sezioni e la conseguente applicazione analitica dei conteggi compilati in conformità alle disposizioni vigenti.

H. PROGETTO.

- Planimetria generale di progetto:
 - Planimetria generale in scala 1:200 (o comunque in altra scala adeguata) redatta conformemente a quella di rilievo, contenente:
 - l'orientamento;
 - le indicazioni derivanti dalle destinazioni di P.R.G. (strade esistenti o previste, arretramenti di rispetto e vincoli di ogni tipo) opportunamente quotate;
 - la quota e le quote di rilievo e quelle progettate riferite alle quote delle strade circostanti e/o capisaldi fissi;
 - la perimetrazione dell'edificio o dell'opera progettata con indicazione delle recinzioni, accessi, rampe, svincoli ecc.;
 - l'indicazione delle aree da sistemare a verde pubblico, privato e quelle da destinare a parcheggi pubblici e privati, le strade;
 - le distanze dagli edifici adiacenti ed esistenti da quelli progettati con l'indicazione delle pareti finestrate, la distanze dai confini, dalla viabilità ecc. nonché tutto quanto altro possa condizionare la progettazione;

- l'indicazione ed il calcolo delle superfici delle aree a verde e limitatamente alle aree a verde pubblico, l'indicazione delle piantumazioni arboree previste;
- per tutti i progetti che coinvolgono aspetti urbanizzativi la Planimetria generale dovrà contenere:
 - rappresentazione degli edifici all'interno del lotto e loro connessione con quelli adiacenti fronteggianti;
 - nuovo assetto delle opere di urbanizzazione primaria in funzione del nuovo insediamento e delle opere progettate, loro esatto dimensionamento e consistenza in tutte le componenti strutturali (marciapiedi, parcheggi, fognatura bianca e nera, impianto di pubblica illuminazione, aree a verde pubblico, ecc...);
 - conferma grafica delle previsioni urbanizzative di P.R.G. già riportate sulla planimetria dello stato attuale;
 - rappresentazione grafica della rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche e di quelle derivanti da scarichi civili e produttivi;
 - rappresentazione grafica dell'impianto di adduzione idrica;
 - rappresentazione del tipo di pavimentazione delle aree esterne all'edificio risultanti dal progetto (impermeabile o filtrante) con indicato l'uso cui sono destinate (pedonali oppure di movimento o sosta carrabile), ai fini della valutazione della loro ammissibilità ai sensi di quanto disposto dalla combinazione fra il D.P.R. 236/88 e la D.C.R.T. 230/94, in merito alla salvaguardia dei pozzi destinati al prelievo di acqua per il consumo umano e per la riduzione dell'impermeabilizzazione.
- o Progetto delle opere di urbanizzazione primaria:
 - Progetto completo delle opere di urbanizzazione primaria, corrispondente allo stato reale dei luoghi rilevati, (altimetricamente e planimetricamente) redatto con un'elaborazione che tenga conto della normativa esistente per la completa funzionalità di tutte le componenti. La compilazione degli atti dovrà consentire la lettura circostanziata e puntuale di tutti gli elementi offerti.
 - Rappresentazione planimetrica in scala 1/200 (eccezionalmente 1/500) dello schema di smaltimento dei liquami con l'indicazione delle fosse settiche, del tracciato delle tubazioni delle acque bianche e nere fino all'immissione nella fognatura pubblica con indicazione delle relative quote. In mancanza di un idoneo recapito nella fognatura pubblica dovranno essere previste soluzioni alternative (impianti di sollevamento, di depurazione, di sub-irrigazione, ecc...) avallate da idoneo parere dell'Ente gestore o dell' A.R.P.A.T. In caso di impianti fognari non recapitanti in pubblica fognatura la messa in funzione degli stessi è subordinata all'acquisizione di regolare

Autorizzazione allo scarico rilasciata ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 152/99.

- Nell'ambito della fase di progettazione edilizia, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni, che per le ristrutturazioni, gli ampliamenti ecc., deve essere tenuto conto della dotazione delle urbanizzazioni specifica del lotto (collegamenti viari, illuminazione pubblica, aree a verde pubblico, fognatura e reti dei servizi quali acqua -gas - telefono ed elettricità).
- o Piante di progetto:
 - Piante esaurientemente quotate per assicurare una corretta lettura del progetto in scala 1/50 (obbligatorio per interventi di restauro) o 1/100 (eccezionalmente 1/200 per grandi complessi). In corrispondenza di ogni vano, servizio, accessorio, ecc..., dovrà essere indicato oltre alla destinazione prevista, anche l'altezza media e, se sono presenti altezze diverse, l'altezza minima e massima, nonché gli eventuali dislivelli tra i piani di calpestio di ogni vano. Per ogni vano abitabile dovranno essere altresì indicate la larghezza e la profondità. Per ogni vano o ambiente abitabile dovrà essere indicata la dimensione delle finestre e dimostrato il rispetto del rapporto illuminante. In tutte le piante dovranno essere indicate le linee di sezione.
 - Le piante saranno così rappresentate:
 - a) pianta del piano interrato o seminterrato con l'indicazione dell'andamento del terreno immediatamente adiacente evidenziando rampe (con relative pendenze), cortili e manufatti quali scannafossi, muri a retta, bocche di lupo ecc...;
 - b) pianta dei piani fuori terra ivi compresi eventuali livelli ammezzati;
 - c) pianta del sottotetto, contenente l'indicazione delle altezze interne, secondo l'andamento delle falde del tetto;
 - d) pianta della copertura, con l'indicazione delle eventuali aperture e canne fumarie.
- o Sezioni di progetto:
 - Sezioni trasversali e longitudinali in scala 1/50 (obbligatorio per interventi di restauro) o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200 nel caso di interventi per grandi complessi), passanti per punti significativi di cui almeno una passante per il vano scala ed in numero sufficiente per rappresentare il completo sviluppo altimetrico dell'edificio. Le sezioni dovranno essere estese alle aree immediatamente adiacenti, alle strade ed ai confini di proprietà. Esse dovranno contenere tutti quegli elementi indicati negli elaborati planimetrici, con particolare riferimento all'altezza dei vani ed a quella massima dell'edificio, calcolata secondo i disposti delle NTA del PRG vigente e Regolamento Edilizio. Dovranno inoltre essere indicate le quote del terreno. In particolare le sezioni dovranno indicare le altezze nette degli interpiani, lo spessore dei solai, gli aggetti, le gronde, i volumi al di sopra della linea di gronda, le altezze dei volumi tecnici, le pendenze delle falde del tetto. Per

edifici planimetricamente articolati le sezioni dovranno rappresentare ogni porzione omogenea.

- Prospetti di progetto:
 - Prospetti in scala 1/50 (obbligatorio per interventi di restauro) o 1/100 (eccezionalmente in scala 1/200 per grandi complessi) di tutti i fronti in cui siano evidenziati la composizione architettonica e tutti gli elementi qualificanti l'estetica dell'edificio eventualmente corredati di particolari in scala adeguata in relazione all'importanza dell'intervento. Dovrà essere indicato l'andamento del terreno. Qualora l'edificio oggetto dell'intervento sia aderente ad altri fabbricati, oppure lo diventi il fabbricato progettato, i grafici dei prospetti dovranno rappresentare le linee fondamentali di porzione delle facciate finitime oppure tutte le facciate finitime a seconda dell'importanza dell'intervento. Per varianti interne o cambio di destinazione non occorre produrre gli elaborati grafici di prospetto.

Per gli interventi sugli edifici sottoposti a restauro, per quelli notificati ai sensi della Parte II del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, per quelli ricadenti in zona "A" o classificati di valore dal P.R.G. vigente, nonché per quelli sottoposti a tutela dalle vigenti normative, dovranno essere evidenziati tutti gli elementi che caratterizzano la facciata dell'immobile interessato (gronda, infissi, stipiti, elementi architettonici emergenti sul prospetto, finiture, ecc) e di quelli contermini in rapporto all'intervento proposto.

In relazione all'importanza dell'intervento la rappresentazione dell'opera progettata ai fini dell'inserimento nel contesto, dovrà essere effettuata anche con tecnologie di "rendering" fotografico, ovvero definita da assonometrie o prospettive.

- Particolari di progetto:
 - Particolari architettonici e costruttivi in scala 1/50, 1/20 o 1/10 relativi alle parti più significative del progetto che possono avere particolare rilevanza ai fini dell'intervento proposto. Tali elaborati sono richiesti in caso di interventi su edifici sottoposti a Restauro, per quelli notificati ai sensi della Parte II del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, per quelli ricadenti in zona "A 1" o classificati di rilevante valore dal P.R.G. vigente e per interventi in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 o comunque soggetti a tutela. Sono obbligatori nel caso di progetti di grandi complessi redatti in scala 1:200.
- Conteggi urbanistici di progetto:
 - Tavola di verifica urbanistica esplicativa dei conteggi per le valutazioni quantitative del progetto rispetto ai parametri urbanistici di PRG e delle altre norme in vigore, ivi comprese quelli relativi alla dotazione di parcheggi, spazi pubblici, verde ecc.. I parametri da indicare sono quelli prescritti, per i vari casi, dalle norme di attuazione del P.R.G.

- Qualora, ai fini del rispetto dei parametri urbanistici, il progetto debba essere correlato con l'esistente (ampliamenti, sopraelevazioni, completamenti ecc..) e' necessario che vi siano richiamati i valori risultanti dai conteggi di cui all'elaborato di rilievo.

La tavola dei conteggi urbanistici dovrà contenere la rappresentazione schematica delle figure geometriche in cui viene scomposto sia il terreno, o porzione di esso, che il fabbricato, dedotta dalla planimetria generale delle piante e delle sezioni) ed essere redatta in scala 1/100 o 1/200, con la conseguente chiara esplicitazione analitica dei conteggi da riportarsi poi, in un apposito quadro riassuntivo.

- Progetti relativo all'impiantistica:
 - Progetto dell'impianto elettrico redatto ai sensi della Legge n. 46/90 ovvero dichiarazione da parte di un tecnico abilitato attestante la non obbligatorietà della redazione del progetto.
 - Progetto dell'impianto di riscaldamento ed isolamento termico redatto ai sensi della Legge n. 10/91 dimostrando che vengono rispettate le caratteristiche di consumo termico. L'intera documentazione dovrà essere firmata dal Committente e dal Progettista. Nel caso di modifiche apportate al progetto originario, il Committente dovrà depositare presso lo stesso Ufficio Comunale, contestualmente alla presentazione del progetto di variante, una documentazione atta a dimostrare che, anche con l'introduzione delle modifiche, sono state rispettate le prescrizioni della citata legge. Qualora l'intervento non sia soggetto alla normativa di cui sopra dovrà essere prodotta apposita dichiarazione a firma del Committente e del Progettista.

- Documentazione sull'inquinamento acustico:
 - Verifica di impatto acustico o di clima acustico da allegare alle richieste di permesso di costruire e denuncia di inizio di attività nei casi di cui all'art. 8 della L. 447/95, redatta ai sensi dell'art. 12 - comma 2 della L. R. 89/98 ed in conformità ai disposti contenuti nel Piano Comunale di Classificazione Acustica.

- Verifica rischio sismico:
 - Per le opere sottoposte alle disposizioni della Legge 05/11/71 n. 1086 ed alla Legge 02/02/74 n. 64, il progetto dovrà essere corredato della dichiarazione di cui al comma 1 - art. 107 - L. R. 1/2005 presentata contestualmente alla denuncia di inizio attività edilizia, nonché alla domanda di permesso di costruire, anche nel caso di varianti che modificano sostanzialmente gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, rispetto al progetto originario. Dovrà essere inoltre prodotta copia dell'avvenuto deposito della pratica all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (ex Genio Civile) nei termini di legge.

- Verifica norme di sicurezza nei cantieri:
 - Per le opere ricadenti nell'ambito di applicazione del Decreto Legislativo 14/08/96 n. 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili) soggette a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività edilizia, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere prodotta copia di trasmissione all'AUSL competente della notifica preliminare ai sensi dell'art. 11 dello stesso Decreto legislativo. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III al d. lgs. 494/96 dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e coordinamento, e, nei casi previsti, del piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 dello stesso decreto legislativo.

- Elaborati tecnico - esecutivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della L. 13/89 e D.M. 236/89:
 - In caso di interventi di nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni totali dovranno presentarsi i seguenti elaborati:
 - A) Per la determinazione del soddisfacimento dei requisiti di accessibilità e visitabilità stabiliti dalla normativa in materia devono essere presentate le piante, esaurientemente quotate, in scala non inferiore a 1/100 con la dimostrazione grafica del soddisfacimento dei requisiti richiesti.
 - B) Per la determinazione del soddisfacimento dei requisiti di adattabilità richiesti dalle norme, deve essere prodotta una dimostrazione grafica sulle possibilità di apportare modifiche agli edifici per essere adattati alle necessità delle persone con ridotta od impedita capacità motoria garantendo i requisiti previsti dalle norme per l'adattabilità. Gli elaborati dovranno essere redatti in scala non inferiore 1:100. In base all'art. 6 del D.M. 14/06/1989 n. 236, gli interventi edilizi per realizzare la futura completa accessibilità dovranno tener conto della struttura portante, la rete degli impianti comuni e devono permettere la realizzazione delle modifiche a costi contenuti.
 - C) Relazione tecnica specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti. La relazione tecnica dovrà contenere la descrizione del grado di accessibilità e delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.
 - D) Nel caso di insediamenti produttivi dovrà presentarsi la dichiarazione circa il collocamento obbligatorio dei disabili;
 - E) Al progetto dovrà essere allegata la dichiarazione del professionista abilitato circa la conformità degli elaborati prodotti alle disposizioni adottate ai sensi della Legge n. 13 del 9/01/1989 di cui al capo B del presente articolo.

G. TAVOLE COMPARATIVE: STATO SOVRAPPOSTO

- o Rappresentazione grafica di confronto fra tutti gli elaborati di rilievo e di progetto per evidenziare le proposte modificatrici rispetto allo stato di fatto, estesa anche alle opere di sistemazione esterna, alle urbanizzazioni, agli impianti di smaltimento liquami, ecc.... Detta rappresentazione deve avvenire mediante la simbologia bianco, giallo e rosso.

In linea generale la simbologia e' la seguente:

a) BIANCO TRA RIGHE NERE

Rappresentante lo stato di fatto non sottoposto a modifiche.

b) CAMPITURA CON COLORE GIALLO TRA RIGHE NERE

Rappresentante la demolizione di opere esistenti.

c) CAMPITURA CON COLORE ROSSO TRA RIGHE NERE

Rappresentante la previsione di nuove opere, la chiusura di esistenti aperture ecc..

GRAFICI:

- Piante (sovrapposizione dei grafici relativi allo stato di fatto e di progetto)
- Sezioni (sovrapposizioni dei grafici relativi allo stato di fatto e di progetto)
- Prospetti (sovrapposizione dei grafici relativi allo stato di fatto e di progetto)

Nel caso di ampliamenti planimetrici di edifici esistenti, modificazioni della sagoma orizzontale, della ubicazione in pianta o comunque in tutti i casi che via siano trasformazioni del resede, dovrà essere presentata planimetria generale di comparazione tra lo stato di fatto e lo stato di progetto.

Nel caso di interventi di nuova edificazione, ampliamenti o trasferimenti di volumetria e laddove vi siano comunque modifiche del profilo dei terreni si dovranno allegare alla richiesta di permesso di costruire e alla d.i.a. le sezioni ambientali longitudinali e trasversali in numero adeguato alla superficie dell'intervento e comunque non inferiore a quattro. Nelle sezioni saranno riportati i livelli del terreno ed evidenziati i movimenti di terra indicando in giallo gli scavi ed in rosso i reinterri.

Nel caso di richiesta di permesso di costruire in sanatoria o accertamento di conformità le tavole comparative dovranno essere redatte sovrapponendo gli elaborati (planimetria generale, piante,sezioni e prospetti) relativi allo stato concessionato o autorizzato o licenziato con lo stato attuale dei luoghi come modificato dall'avvenuta realizzazione delle opere.

Art.12 - Documentazione da allegare alle richieste di approvazione di Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale

1.Le richieste di approvazione di Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) presentate ai sensi dell'art.42 della L.R. 1/05 e s.m.i. devono essere predisposte utilizzando l'apposita modulistica approntata dall'Amministrazione Provinciale di Siena e disponibile presso l'ufficio tecnico comunale. Alla

domanda è allegata la relazione tecnico programmatica redatta utilizzando la citata modulistica o sulla base della stessa e la ricevuta dell'avvenuto versamento dei diritti di segreteria.

2. Costituiscono inoltre allegati obbligatori al P.A.P.M.A.A. i seguenti documenti:

- Visura catastale dell'azienda integrata dal contratto di affitto per i fondi affittati;
- Planimetria catastale dell'azienda (in scala opportuna a seconda dell'ampiezza territoriale ma comunque leggibile) recante:
 - lo stato colturale attuale e programmato da evidenziarsi con coloriture o retini diversi;
 - l'individuazione dei fabbricati esistenti opportunamente numerati;
 - le dotazioni aziendali, di rilevanza ambientale, esistenti sul fondo con particolare riferimento alla localizzazione e consistenza:
 - delle formazioni lineari arboree e/o arbustive;
 - delle alberature segnaletiche di confine e di arredo;
 - delle piante di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 o a carattere monumentale in genere;
 - delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golenia;
 - dei corsi d'acqua naturali e artificiali;
 - della rete scolante artificiale;
 - delle particolari sistemazioni agrarie, quali muretti, terrazzamenti, ciglionamenti;
 - dei manufatti aventi valore storico e/o culturale;
 - della viabilità rurale esistente con chiarimento del suo stato di efficienza.
- Schema progettuale planivolumetrico (relativamente ai nuovi interventi urbanistico - edilizi) completo della localizzazione catastale che dovrà evidenziare gli aspetti di funzionalità e commisurazione con la capacità produttiva del fondo e con le reali necessità dell'azienda (numero e grandezza degli accessi, pareti aperte, altezze utili, occupazione degli spazi interni ecc.), nonché i canonici elementi conoscitivi, necessari alla verifica dell'inserimento del manufatto nel contesto territoriale interessato.
- Stralci delle carte topografiche 1:25.000 con indicati i vincoli di carattere paesistico ambientale e idrogeologico presenti nell'area.
- Documentazione fotografica a colori panoramica e di dettaglio completa di planimetria con indicati i punti di ripresa, relativa a tutte le zone oggetto d'intervento.
- Schede descrittive di ogni singolo fabbricato oggetto di intervento contenenti, oltre alle fotografie a colori dello stato attuale, il rilievo planimetrico dei locali esistenti e notizie utili circa la futura utilizzazione.
- Relazione sintetica, motivata, circa la coerenza sostanziale degli interventi edilizi previsti con gli obiettivi perseguiti all'art. Q1, nonché con i principi di tutela, indirizzo e salvaguardia di cui ai capi A, B, C, E, I, L, M, e Q delle norme del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale.

- Riguardo agli interventi urbanistico edilizi il programma dovrà inoltre contenere idonei elaborati grafici (pianche, prospetti e sezioni) in scala 1:100 o 1:200 opportunamente quotati descrittivi dello stato di fatto, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto.
- Planimetria generale in scala 1:200 o 1:500 con indicazione delle destinazioni d'uso e delle funzioni di ciascun fabbricato relativa allo stato attuale e allo stato modificato.
- Schema di convenzione o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 4 comma 6 della L.R. 64/95.
- Computo metrico estimativo relativo alla realizzazione e mantenimento (per un periodo non inferiore a 10 anni) delle opere di sistemazione ambientale ai fini della determinazione dell'importo delle fidejussioni.

3. Nel caso in cui il programma preveda interventi edilizi di nuova edificazione, ampliamento, trasferimento di volumetria o comunque modifiche significative dello stato dei luoghi il progetto dovrà contenere indicazioni sufficientemente dettagliate sulla consistenza, le caratteristiche tipologico-costruttive e l'ubicazione dei nuovi manufatti e dovrà essere integrato dai seguenti elaborati:

- sezioni ambientali longitudinali e trasversali in numero adeguato all'entità dell'intervento e comunque non inferiore a quattro. Nelle sezioni saranno riportati i livelli del terreno ed evidenziati i movimenti di terra indicando in giallo gli scavi ed in rosso i reinterri;
- planimetria in scala adeguata con individuazione del sistema della viabilità esclusiva, degli spazi di manovra e degli accessi;
- computo della superficie coperta, delle superfici utili e del volume vuoto per pieno;
- inserimento ambientale tramite "rendering" fotografico, veduta prospettica o assonometrica o altra tecnica a piacere;
- Piano quotato strumentale: planimetria in scala 1:200 con indicazione delle quote altimetriche e l'andamento orografico del terreno
- Relazione geologica di fattibilità dell'intervento.

4. Nel caso in cui il programma preveda interventi ai fini agrituristici lo stesso dovrà essere integrato da specifica relazione sull'attività agrituristica redatta ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 76/94 e s.m.i. secondo quanto previsto dalla citata norma.

5. Nei casi in cui il P.A.P.M.A.A. assuma valore di piano attuativo ai sensi dell'art.65 della L.R.1/05 il programma dovrà essere corredato degli elaborati necessari e dovranno essere effettuate le indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 32 comma 6 della L.R. 5/95. In tali casi il programma è integrato inoltre dalla seguente documentazione:

- Indagini geologiche di supporto al piano attuativo complete della certificazione ai sensi della L.R. 21/84 e della scheda per il deposito all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (ex Genio Civile)
- Attestazione del tecnico progettista circa la conformità dell'atto di pianificazione agli esiti delle indagini geologiche.

CAPO IV - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI (P.U.A.)

Art.13 - Interventi soggetti a piano attuativo

1. I Piani Urbanistici Attuativi sono strumenti urbanistici comunali di dettaglio approvati in attuazione del piano strutturale, del regolamento urbanistico o dei piani complessi di intervento, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.

2. Il regolamento urbanistico o i piani complessi di intervento individuano le aree, anche al di fuori delle zone di espansione residenziale, in cui il permesso di costruire può essere rilasciato solo dopo l'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

3. I P.U.A. possono essere sia di iniziativa pubblica che privata. Il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti nonché dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale e dal presente regolamento.

4. I P.U.A. di iniziativa pubblica o privata comprendono:

- a) Piani particolareggiati di iniziativa pubblica di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942 n. 1150;
- b) Piani di zona per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167;
- c) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
- d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457;
- e) Piani di lottizzazione di iniziativa privata di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150
- f) Programmi di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 convertito con Legge 4 dicembre 1993 n. 493.
- g) Programmi integrati di intervento di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992 n. 179;
- h) Programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 4 della legge regionale 14 aprile 1995 n. 64 nei casi individuati dalla legge o dagli strumenti urbanistici generali comunali.
- i) Ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e s.m.i. o della legislazione nazionale vigente in materia.

5. I P.U.A. devono rispettare le destinazioni di zona previste dallo strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute in questo regolamento.

Art.14 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

1. Il Sindaco può invitare i proprietari delle aree fabbricabili, comprese negli ambiti assoggettati a piano urbanistico attuativo, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione.

2. Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco dispone la formazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

3. Se i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentano il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentano incompleto, o con previsioni in contrasto con questo regolamento o con il Piano Regolatore Generale, si applicano i commi 5, 6 e 7.

4. Se la proposta di lottizzazione non raggiunge dimensioni sufficienti a giudizio dell'amministrazione comunale, questa sospende la decisione, definisce la dimensione minima sufficiente di lottizzazione ed invita tutti i proprietari interessati ad accordarsi per presentare un progetto unitario.

5. Se i proprietari non si accordano, l'amministrazione comunale può formare d'ufficio il piano di lottizzazione.

6. L'amministrazione approva il piano di lottizzazione formato d'ufficio, lo notifica in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano e li invita a dichiarare entro 30 giorni se l'accettano ed intendono attuarlo.

7. Se i proprietari non dichiarano di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune espropria le aree ed attua il piano.

8. Le spese di progettazione delle lottizzazioni formate d'ufficio sono in ogni caso a carico dei proprietari delle aree in proporzione all'area posseduta.

9. In ogni caso tutte le spese di lottizzazione sono ripartite tra i proprietari delle aree in proporzione all'area posseduta e possono essere ripetute nei confronti degli acquirenti in proporzione al volume acquistato.

Art.15 - Convenzione urbanistica

1. L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione fra il Comune ed il/i proprietario/i interessato/i, da trascrivere a cura e spese del richiedente, che preveda:

a) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate nel P.R.G.

b) l'assunzione a carico del/i proprietario/i degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti al piano, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi, inclusi gli oneri di progettazione e le spese di trasferimento al Comune.

c) il riferimento ad un disciplinare che stabilisca le specifiche tecniche e le modalità esecutive delle opere convenzionate, nonché i criteri di stima delle opere eseguite ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

d) l'assunzione, a carico del/i proprietario/i, della quota parte di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali all'entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali.

e) le fasi di realizzazione dell'intervento e il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione devono essere completate.

f) l'assunzione, a carico del/i proprietario/i, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico fino alla loro cessione al Comune.

g) l'impegno a stipulare una polizza fidejussoria vincolata a favore del Comune, per un valore pari al costo effettivo delle opere di urbanizzazione comprensivo dei costi per l'allacciamento dei servizi a rete ed eventuali costi di implementazione della rete stessa. L'importo della polizza è determinato sulla base di idonea perizia di stima giurata, resa da un tecnico abilitato, aumentato del tasso pari al saggio di interesse legale vigente per tempo, per ogni anno assegnato per attuare la lottizzazione. L'importo della polizza non potrà comunque essere inferiore all'ammontare del corrispondente contributo afferente agli oneri di urbanizzazione previsti dalla vigente normativa. La polizza fidejussoria avrà validità fino al rilascio di idonea liberatoria da parte del Comune garantito che liberi la società garante (istituto bancario o assicurativo) da ogni obbligazione nei suoi confronti. La liberatoria dovrà essere corredata dall'originale della polizza stipulata.

h) le sanzioni convenzionali a carico del/i proprietario/i per l'inosservanza degli obblighi stabiliti dal Comune.

i) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione formata d'ufficio.

2. A seconda dello stato dei luoghi e delle previsioni urbanistiche, il Comune può convenire che gli oneri di urbanizzazione secondaria siano assolti con il pagamento di somme di denaro, o con la cessione di aree, o con l'esecuzione di opere, o con una combinazione di questi mezzi.

3. Al rilascio dei singoli permessi di costruire, il richiedente dovrà pagare, se previsti, i contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005; avrà diritto allo scomputo totale o parziale di tali contributi, in ragione delle opere eseguite e delle aree cedute, per il criterio di ripartizione percentuale dei costi totali delle opere di urbanizzazione primaria.

4. Le opere realizzate e le aree cedute saranno, per lo scomputo, considerate per ciascun permesso di costruire in proporzione al volume ammissibile sul lotto, rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Art.16 - Penalità per inadempienza e svincolo della cauzione

1. Se, scaduto il termine assegnato per l'attuazione della lottizzazione, le opere di urbanizzazione non sono complete, il Comune incamera la cauzione fissata in convenzione e la usa per completare le opere mancanti.

2. Se le opere di urbanizzazione primaria sono complete, l'amministrazione restituisce l'eventuale avanzo, diminuito delle spese di progettazione. direzione lavori e collaudo delle opere mancanti.

3. La cauzione può essere parzialmente restituita o svincolata, su autorizzazione del dirigente e per non più del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate.

4. Il restante 50% della cauzione è restituito o svincolato, sempre su autorizzazione del dirigente, a completamento e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art.17 - Piano di lottizzazione

1. A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere prodotti i seguenti documenti, in cinque copie:

a) planimetria d'inquadramento dello stato di fatto in scala 1:2.000 o 1:5.000 con indicazione delle previsioni del P.R.G. vigente e dei vincoli relativi alla zona;

b) documentazione fotografica a colori panoramica e di dettaglio completa di planimetria con indicazione dei punti di ripresa;

c) piano quotato strumentale: planimetria in scala 1:500 con indicazione delle quote altimetriche e l'andamento orografico del terreno

d) sezioni ambientali longitudinali e trasversali in scala 1:500 estese alle zone limitrofe all'area oggetto d'intervento per una fascia di almeno cinquanta metri lineari;

e) planimetria con destinazioni d'uso allo stato attuale del suolo (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.) ed indicazione delle eventuali emergenze ambientali;

f) documentazione attestante il titolo di proprietà di tutti i terreni interessati dall'intervento;

g) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale aggiornato;

h) progetto planivolumetrico consistente in una planimetria dell'area da lottizzare e delle aree circostanti per almeno cinquanta metri, in scala 1:500 o 1:200 a curve di livello con equidistanza adeguata alla scala ed aggiornata delle strade e costruzioni esistenti e contenente:

- l'orientamento;
- la delimitazione dell'area da lottizzare;
- i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
- i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.), a verde pubblico o centri sportivi;
- le aree ad uso condominiale e descrizione delle opere pertinenziali previste;
- forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- profili prospicienti le strade ed eventuali allineamenti con i fabbricati esistenti;
- schemi delle tipologie edilizie in scala 1:200 comprendenti le piante del piano tipo con i tagli degli alloggi e i prospetti tipo;

- planimetria in scala 1:200 delle sistemazioni esterne di tutti i lotti con particolare riferimenti a muri e recinzioni.

i) tabella dei calcoli urbanistici con verifica degli indici e degli standard previsti per legge e/o stabiliti dalle norme di P.R.G. comprendente:

- la superficie totale dell'area da lottizzare;

- la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;

- la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;

- la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza e numero dei piani, distanza dai confini e dai fabbricati, etc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;

l) sezioni ambientali longitudinali e trasversali di progetto in scala 1:500 o 1:200 con indicazione degli scavi e dei riporti estese per almeno cinquanta metri alle aree circostanti;

m) elaborati illustrativi delle opere di urbanizzazione primaria:

- planimetria, sezioni caratteristiche e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, gas, telefono e quant'altro previsto nel piano, quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai dispositivi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

- eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti d'illuminazione;

n) computo metrico estimativo relativo ai lavori di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;

o) relazione tecnica illustrativa del progetto;

p) indagini geologico - tecniche di supporto allo strumento urbanistico attuativo redatte ai sensi dell'art. 4 D.C.R.T. n. 94 del 12 febbraio 1985 complete della certificazione ai sensi della L.R. 21/84 e della scheda per il deposito all'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (ex Genio Civile)

q) attestazione del tecnico progettista circa la conformità dell'atto di pianificazione agli esiti delle indagini geologiche;

r) attestazione da parte dei soggetti gestori dei servizi a rete (acqua, gas, ecc..) della compatibilità dell'intervento di lottizzazione con le reti esistenti. Nel caso in cui sia necessario implementare le reti esistenti i lottizzanti dovranno produrre idonea relazione con stima dei costi, convalidata dall'ente gestore, al fine di integrare la convenzione secondo quanto previsto dall'art. 15 comma 1 lett. g) del presente regolamento;

s) schema della convenzione di cui all'art. 28, quinto comma, legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m. i., avente i contenuti di cui all'art.15 del presente regolamento.

2. Ai fini dell'applicazione dei disposti e delle procedure di cui all'art. 76 comma 1, lettera a), della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e s.m.i. il piano di lottizzazione deve inoltre contenere:

a) per ciascuna tipologia edilizia:

– Pianta quotata di tutti i piani incluso il piano interrato e la pianta delle coperture in scala 1:100;

– Prospetti di tutti i fronti in scala 1:100;

– Sezioni longitudinali e trasversali in scala 1:100 con quote interne ed esterne;

- Particolari costruttivi in scala 1:50 o 1:20 con indicazione dei materiali impiegati, degli intonaci e del trattamento dei paramenti murari in genere, degli infissi, dei sistemi ombreggianti e di tutti gli elementi identificativi dei caratteri stilistici e formali dei fabbricati in progetto;
- Planimetria in scala 1:200 o 1:100 delle sistemazioni esterne con indicazione dei muri e delle recinzioni, delle pavimentazioni e delle piantumazioni previste nonché del sistema d'illuminazione e delle caratteristiche dei copri illuminanti.

b) inserimento ambientale tramite "rendering" fotografico, veduta prospettica o assonometrica o altra tecnica similare effettuato da più punti di vista.

c) Plastico o foto di plastico dell'impianto planivolumetrico nel suo complesso.

3. Gli elaborati dovranno essere presentati per l'adozione in cinque copie, firmati da tutti i proprietari e dal progettista.

4. Possono progettare lottizzazioni e più in generale piani attuativi i professionisti abilitati per legge.

Art.18 - Piano di recupero

1. Il piano di recupero è redatto ai sensi dell'art. 28 della legge 05 agosto 1978, n. 457 e dell'art. 31 della Legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5.

2. Hanno competenza a redigere piani di recupero i professionisti abilitati per legge.

3. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero individuate ai sensi dell'art. 27 della legge 05 agosto 1978, n. 457 rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati possono presentare proposte di piani di recupero

4. Se l'ambito considerato dal piano di recupero proposto non è sufficiente a giudizio dell'amministrazione comunale, questa sospende la decisione, definisce l'ambito minimo sufficiente ed invita tutti i proprietari interessati ad accordarsi per presentare un piano unitario.

5. Il consiglio comunale può subordinare l'approvazione del piano di recupero alla stipula di una convenzione avente i contenuti di cui all'art.15. In questo caso, la convenzione può anche pattuire che i proprietari si impegnino, anche per i loro aventi causa, a contribuire alla politica sociale dell'amministrazione comunale per quanto concerne la residenza (cessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di, cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, etc.).

6. Il piano di recupero dovrà essere redatto attraverso la predisposizione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, sono comunque obbligatori i seguenti elaborati minimi:

a) Relazione generale contenente:

- Gli obiettivi del piano, le modalità e i tempi di attuazione
 - L'indicazione delle categorie d'intervento previste
 - L'individuazione dei soggetti operatori
 - L'indicazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico
 - La descrizione storica, fisica e patrimoniale degli immobili assoggettati al piano, con analisi stilistica, tipologica e formale degli edifici e dei tessuti redatta in forma particolarmente dettagliata ed approfondita nel caso di immobili notificati ai sensi del titolo I Dlgs 22 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39), ricadenti in zona A\1 di P.R.G. o classificati di valore o rilevante valore architettonico- ambientale (V.A.A. o R.V.A.A.) dallo strumento urbanistico generale.
- b) Norme tecniche di attuazione.
 - c) Planimetria d'inquadrimento dello stato di fatto in scala 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli presenti nell'area;
 - d) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata dal piano di recupero, con elenco dei proprietari e piano particellare.
 - e) Planimetria in scala 1:500 o 1:200, indicante lo stato attuale dei luoghi, delle funzioni e le eventuali situazioni di degrado.
 - f) Schedatura di ciascun fabbricato esistente estesa anche al contorno, con ubicazione, piano quotato dell'area, documentazione fotografica di dettaglio, rilievo quotato dell'edificio in scala 1:200 o 1:100, descrizione delle opere di sistemazioni esterne presenti e del loro rapporto con l'edificio, indicazione delle emergenze architettoniche e ambientali e di tutti gli elementi significativi ai fini della valutazione della proposta di piano.
 - g) Documentazione fotografica d'insieme con indicazione dei punti di ripresa.
 - h) Progetto planivolumetrico che contenga:
 - planimetria dell'area, sezioni e profili in scala 1:500 o 1:200
 - le unità minime di intervento
 - le schede norma di ciascun fabbricato riferite alle schede di rilievo e con analoghi elaborati grafici che contengano la descrizione e la classificazione degli interventi previsti, le unità immobiliari, le destinazioni d'uso
 - gli edifici o spazi pubblici e di uso pubblico

- la verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni del P.R.G. e la normativa del presente regolamento.
- i) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore, che includa uno specifico studio del microreticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifichi la compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
- j) Rendering fotografico o plastico o prospettiva d'insieme dell'impianto planivolumetrico.
- l) Schema di convenzione.
- m) Eventuale relazione di previsione delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione di aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni necessarie per l'attuazione del Piano.

Art.19 - Procedura di approvazione

1. I piani attuativi e le relative varianti sono adottati ed approvati dal Comune con le procedure stabilite dall'art. 69 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

2. Fino all'approvazione del piano strutturale di cui all'art. 53 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e per i piani attuativi non conformi al piano strutturale stesso si applicano le disposizioni di cui al Titolo II, Capo II (artt. 15 e segg.) della stessa legge.

Art.20 - Opere di urbanizzazione

1. Le opere di urbanizzazione si suddividono in opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

2. L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere necessari per rendere edificabile un'area. Ai sensi dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) le strade residenziali a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;
- b) gli spazi necessari per la sosta ed il parcheggio;
- c) le fognature, cioè i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) e saponose ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana;
- d) la rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e dalle relative opere per la captazione ed il sollevamento, nonché dai necessari condotti di allacciamento alla rete principale urbana;
- e) la rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica, per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;

f) la rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti di allacciamento;

g) la rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;

h) la pubblica illuminazione comprendenti le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche o di uso pubblico;

i) gli spazi di verde attrezzato, di aree di uso pubblico a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

3. L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che rappresentano i requisiti urbanistici necessari alla vita sociale e comunitaria. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

a) gli asili nido e le scuole materne;

b) le scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore;

c) i mercati di quartiere;

d) le delegazioni comunali;

e) le chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

f) gli impianti sportivi di quartiere;

g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;

h) le aree verdi di quartiere.

4. Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città e le zone già urbanizzate, ecc.

Art.21 - Comparti

1. Il Comune può, in sede di approvazione di un piano attuativo, o anche successivamente, quando ne ravvisi l'utilità per l'ordinato sviluppo dell'abitato, costituire comparti costituenti unità fabbricabili ai sensi dell'art. 23 Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i.

2. La costituzione di comparti avviene con deliberazione del consiglio comunale e non costituisce variante al piano attuativo.

3. La costituzione di comparti obbliga gli aventi diritto sugli immobili in essi compresi a regolare i loro reciproci rapporti in modo da rendere possibile l'attuazione del piano.

CAPO V - COMMISSIONI EDILIZIE

Art.22 - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio

1. La Commissione Edilizia è istituita con funzioni consultive allo scopo di affiancare l'autorità comunale nella disciplina delle attività in materia urbanistica, edilizia e ambientale.

La commissione edilizia ordinaria esprime il proprio parere in ordine:

- a) alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire;
- b) alle istanze di sanatoria presentate ai sensi dell'art. 140 della L.R. 1/2005;
- c) alla sistemazione di aree pubbliche ed alla realizzazione di opere pubbliche ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel caso in cui il parere sia esplicitamente richiesto dal Responsabile del procedimento sentiti i competenti uffici comunali.

E', inoltre facoltà del Dirigente o Responsabile del Servizio, su segnalazione del Responsabile del procedimento, acquisire il parere della commissione edilizia:

- d) nei casi in cui vi sia incertezza interpretativa ai fini dell'inquadramento tecnico-giuridico dell'intervento
- e) nei casi di richiesta da parte di soggetti privati di istanze di parere preventivo di fattibilità per specifiche ipotesi di intervento edilizio
- f) nei casi in cui sia necessario approfondire sotto il profilo tecnico e/o qualitativo la valutazione dell'intervento facendo ricorso all'esperienza e competenza professionale dei membri della Commissione edilizia.

2. La commissione edilizia comunale accerta e verifica la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio. Per l'esercizio di tali funzioni la commissione è integrata da tre membri esperti in materia paesistica ed ambientale nominati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 89 della L.R. 1/05 ed è denominata commissione comunale per il paesaggio.

3. La commissione comunale per il paesaggio esprime il proprio parere in ordine:

- a) agli interventi che interessino beni tutelati ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);
- b) agli interventi che interessino immobili assoggettati alla disciplina di cui alla Legge 06.12.1991 n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- c) agli interventi che interessino immobili assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui dell'art.143 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 (piano paesistico);
- d) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente inclusa la manutenzione ordinaria se recante mutamento dell'esteriore dell'edificio, da eseguirsi su immobili ricadenti in zona omogenea "A/1 - Complessi di carattere storico o monumentale" di P.R.G.;

- e) agli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su immobili ricadenti in zona omogenea "E - Zone agricole" e zona omogenea "H/1 - zona a vincolo speciale di protezione delle bellezze naturali e artistiche" di P.R.G. e classificati di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.)
- f) ai programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 4 della L.R. 14.04.1995, n. 64 e s.m.i.;
- g) ai piani urbanistici attuativi di cui all'art. 65 e seguenti della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1 e loro varianti

4. La commissione edilizia e la commissione comunale per il paesaggio esprimono il proprio parere su:

- il valore formale, funzionale e tecnologico dell'intervento proposto e il suo decoro;
- la qualità architettonica ed edilizia delle opere con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano e paesistico
- il corretto uso delle risorse essenziali del territorio in funzione della sostenibilità, come enunciata dall'art. 2 e dall'art. 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

5. La commissione comunale per il paesaggio nei casi di cui alle lett. a),b),c),d),e) esprime il proprio parere sugli aspetti volti alla tutela dei beni vincolati ed alla conservazione dei valori storici, architettonici stilisti e testimoniali degli immobili classificati di pregio.

6. Il Responsabile del procedimento accerta la conformità degli interventi proposti al presente regolamento, agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, compresi gli strumenti di programmazione, nonché a tutte le norme vigenti in materia; tuttavia le commissioni edilizie, o singoli commissari, possono segnalare elementi utili a tale accertamento o osservare in proposito. A richiesta la segnalazione o l'osservazione è scritta nel verbale della seduta.

7. Il parere della commissione edilizia e della commissione comunale per il paesaggio non costituisce presunzione dell'emissione del permesso di costruire, che è riservata esclusivamente al Dirigente o Responsabile del Servizio; qualora però quest'ultimo intenda dissentire dal parere espresso dalle suddette commissioni, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con la indicazione delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

Art.23 - Composizione della Commissioni Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio

1. La commissione edilizia ordinaria è presieduta dal Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ed è composta dai seguenti commissari:

- 1) un architetto;
- 2) un ingegnere civile;
- 3) un geologo;
- 4) un dottore in scienze agrarie o in scienze forestali;
- 5) un geometra

- 6) un perito edile
- 7) un esperto di storia del territorio
- 8) il Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato

2. La commissione comunale per il paesaggio è formata dalla commissione edilizia ordinaria e da tre esperti in materia paesistica e ambientale nominati dal consiglio comunale ai sensi dell'art. 89 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, scelti tra:

- architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi iscritti da almeno 5 anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post universitario di specializzazione in materia paesaggistico - ambientale;
- professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
- dipendenti dello Stato e di enti pubblici anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui al primo punto o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.

3. Hanno diritto di voto solo i commissari di cui ai commi 1 e 2. Partecipano inoltre alle riunioni delle commissioni edilizie, ma non alle votazioni:

- a) il Responsabile del procedimento per il rilascio degli atti amministrativi, che istruisce le pratiche e le espone alla commissione;
- b) il Segretario comunale, ove richiesto;
- c) un impiegato comunale con funzione di segretario.

Possono inoltre intervenire alle sedute della commissione, ma non partecipare alle votazioni, il Sindaco o l'assessore delegato.

4. La giunta ed il consiglio comunale nominano rispettivamente i commissari di cui ai commi 1 e 2 tra i professionisti segnalati dai rispettivi ordini professionali o che, in risposta ad apposito bando, si siano dichiarati disponibili ed abbiano inviato il proprio curriculum in cui siano indicati, tra l'altro:

- anzianità di iscrizione al proprio albo professionale;
- specializzazioni conseguite in ambito urbanistico, edilizio o affini;
- incarichi di natura urbanistica o affine per pubbliche amministrazioni;
- mandati regolarmente svolti come membri di commissioni tecnico-consultive presso altre pubbliche amministrazioni;
- attività di ricerca e di consulenza svolte in campo urbanistico o affine;
- svolgimento o assunzione di incarichi professionali nel territorio comunale di competenza;
- partecipazione ad associazioni professionali, collaborazioni professionali coordinate e continuative prestate o ricevute;
- attività di docenza, di ricerca o di collaborazione svolta per facoltà universitarie o altre istituzioni della pubblica istruzione attinenti alla materia;
- pubblicazioni;

- partecipazione o collaborazione ad associazioni, enti o istituzioni aventi come scopo statutario preminente la conoscenza e la tutela del territorio.
5. Se necessario, il Presidente può invitare alle sedute altri esperti di problemi particolari sottoposti alle commissioni edilizie.

Art.24 - Diritti e doveri dei commissari

1. Il commissario assume la qualifica di incaricato di pubblico servizio ed è tenuto al più rigoroso riserbo su tutto ciò di cui viene a conoscenza per il proprio mandato.

2. Non possono far parte delle commissioni edilizie salvo quanto stabilito dall'Art. 14 comma 1 i consiglieri comunali, i membri della giunta e i dipendenti dell'amministrazione comunale.

3. Il commissario cessa dalle proprie funzioni per scadenza del mandato o per dimissioni o per decadenza.

4. La Giunta Comunale (o il Consiglio Comunale per la commissione per il paesaggio) dichiara decaduto il commissario assente senza giustificato motivo o adeguato preavviso per tre sedute anche non consecutive, o condannato per reato penale, o cancellato dal proprio albo o elenco professionale, o sospeso dall'esercizio della professione, o che tenga condotta incompatibile col decoro della funzione, o che partecipi all'esame o all'espressione del parere su un intervento pur essendovi interessato, o che venga meno all'obbligo del decoro. La giunta comunale sospende provvisoriamente il commissario sottoposto a procedimento penale per fatti collegati al mandato.

5. Il commissario informa subito il sindaco delle sopravvenienze che possano determinare la propria decadenza o sospensione e, se contestualmente si dimette, la giunta comunale non ne dichiara la decadenza.

6. Il segretario comunale invia subito copia autentica della dichiarazione di decadenza o di sospensione al presidente del consiglio dell'ordine o del collegio professionale cui appartiene il commissario.

7. La giunta comunale sostituisce immediatamente il commissario decaduto o dimissionario mentre può non sostituire il commissario sospeso.

8. Il commissario dichiara preventivamente se sussista un suo qualsiasi interesse nell'intervento che la commissione si accinge ad esaminare e lascia immediatamente la seduta. Se così manca il numero legale, l'esame dell'intervento è rinviato alla prima seduta in cui il numero legale sia garantito anche senza il commissario interessato. Il commissario è considerato interessato anche all'intervento progettato o diretto da professionista con cui abbia rapporti di collaborazione a qualsiasi titolo, compresa la condivisione di tutto o parte dello studio professionale, di collaboratori o di attrezzature.

9. Il mandato delle commissioni edilizie scade allo scioglimento dell'amministrazione che le ha nominate, la giunta comunale può prorogarlo fino all'insediamento delle nuove. I membri eletti saranno rieleggibili una sola volta.

Eventuali ulteriori rielezioni potranno avvenire solo dopo che sia trascorsa almeno una legislatura dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

10. I componenti della commissione edilizia, nonché i tecnici ad essi legati in associazione professionale, non possono esercitare attività di libera professione relativa a interventi urbanistici o edilizi ricadenti nel territorio del comune durante il periodo in cui ne fanno parte. Potranno presentare, solo al momento della nomina e con relativo atto dimostrativo, l'elenco degli incarichi già affidati prima della nomina stessa. Potranno inoltre portare a compimento gli incarichi su cui si sia già espressa la commissione. L'inosservanza delle presenti disposizioni comporta la decadenza dalla carica di commissario secondo le modalità di cui al comma 4, nonché la segnalazione al rispettivo ordine professionale di appartenenza.

11. Sono fatti salvi gli incarichi conferiti dal Comune di San Gimignano ai membri della Commissione edilizia o agli esperti in materia paesistica ambientale per la gestione di funzioni o adempimenti delegati o subdelegati da altri Enti, attribuiti da leggi statali o regionali, o previsti da regolamenti comunali.

Art.25 - Convocazione e funzionamento delle commissioni

1. Le sedute della commissione edilizia e della commissione comunale per il paesaggio non sono pubbliche.

2. Il Presidente convoca le commissioni nella sua sede abituale ogni qualvolta ne rileva la necessità in relazione alle istanze pervenute.

3. La convocazione avviene per iscritto con almeno tre giorni di anticipo rispetto alla data della seduta ed è affissa all'albo pretorio del Comune.

4. In prima convocazione la seduta della commissione edilizia ordinaria è valida se è presente la metà più uno dei commissari con diritto di voto; in seconda convocazione, da fissarsi almeno un'ora dopo la prima, la seduta è valida se sono presenti almeno tre commissari con diritto di voto. Le sedute della commissione comunale per il paesaggio sono valide se la commissione ordinaria è legalmente costituita e se sono presenti almeno due commissari aggregati.

5. La giustificazione dell'assenza, salvo casi di forza maggiore, deve pervenire, preferibilmente per iscritto, al segretario della commissione ventiquattro ore prima dell'inizio della seduta.

6. Le decisioni sono prese a maggioranza semplice dei voti.

7. Il commissario che sia comunque interessato ad un intervento in progetto non può partecipare all'esame e alla votazione su di esso. L'osservanza di questa norma deve risultare dal verbale.

8. La commissione può sentire per chiarimenti i tecnici che abbiano formato gli elaborati sottoposti al suo esame.

9. I processi verbali delle sedute sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il

nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti espressi (favorevoli, contrari) e le eventuali dichiarazioni di voto. Il commissario può dettare una breve dichiarazione di voto o una dichiarazione a chiarimento di specifici aspetti delle questioni trattate.

10. Il parere della commissione deve essere espresso chiaramente. In caso di parere negativo, di sospensione o di prescrizioni, devono essere espresse in modo dettagliato le rispettive motivazioni, evitando espressioni generiche, ambigue o incomplete. Se le prescrizioni comportano la modifica delle rappresentazioni grafiche del progetto, prima del rilascio del permesso di costruire il richiedente produrrà un nuovo stato di progetto adeguato alle prescrizioni stesse, che integrerà la pratica.

11. La commissione edilizia, se riconosce che la richiesta in esame contrasta con un atto di pianificazione adottato, raccomanda al Responsabile del procedimento di sospendere ogni determinazione applicando le misure di salvaguardia di cui alla Legge 03.11.1952, n. 1902 ed indica la disposizione adottata con cui l'intervento contrasta ed in che cosa consista il contrasto, la commissione edilizia tuttavia si esprime anche sulla conformità dell'intervento allo strumento urbanistico vigente ed indica le eventuali violazioni ed i modi per rendere l'intervento conforme ed accettabile. Il Responsabile del procedimento comunica subito all'interessato che l'istanza è sospesa per salvaguardia. Se l'intervento è conforme allo strumento urbanistico vigente e le misure di salvaguardia decadono prima dell'entrata in vigore dell'atto di pianificazione adottato, il Dirigente o comunque il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale decide senz'altro sulla domanda, senza che questa debba essere reiterata né riesaminata dalla commissione edilizia. Quando l'atto di pianificazione adottato entra in vigore, il responsabile del procedimento indica al richiedente come adeguare l'istanza e gli assegna un termine non inferiore a un mese e non superiore a tre.

12. I verbali delle sedute sono firmati dal presidente, dal segretario della commissione e dai commissari presenti.

13. Il parere espresso dalle commissioni edilizie è riportato sinteticamente sulla pratica esaminata e sui relativi allegati. Il tutto deve essere firmato dal Dirigente o Responsabile del servizio.

14. Il Dirigente o Responsabile del servizio notifica o comunica all'interessato il parere della commissione edilizia nei quindici giorni successivi alla seduta, avvertendo che l'eventuale parere favorevole non costituisce promessa di rilascio del permesso di costruire né legittima affidamento in tal senso.

CAPO VI - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.26 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore

1. Gli elaborati di progetto devono essere firmati da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalle vigenti norme di legge.

2. Il titolare del permesso di costruire, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al dirigente o e al responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale il nominativo e la sede dell'impresa e i dati fiscali, nonché quello del direttore dei lavori.

3. Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche con atti separati, devono comunicare al dirigente o comunque al responsabile dell'ufficio tecnico comunale l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

4. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al dirigente o comunque al responsabile dell'ufficio tecnico comunale, con le modalità di cui sopra.

Art.27 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire e della denuncia inizio attività, del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore

1. Il committente titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili in solido di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di permesso di costruire e nella denuncia di inizio attività.

2. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, non limita in alcun modo la responsabilità del titolare del permesso di costruire e denuncia di inizio attività, del progettista, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori nei limiti delle rispettive competenze in caso di non osservanza delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art.28 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

1. Il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione scritta al dirigente (o responsabile del servizio) dell'ufficio tecnico comunale dell'inizio dei lavori contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di permesso

di costruire, la comunicazione deve contenere l'indicazione del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice e i loro dati anagrafici e fiscali.

2. Qualora il direttore dei lavori od il costruttore vengano per qualsiasi ragione sostituiti, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata, presso l'ufficio tecnico del Comune la dichiarazione di accettazione del subentrante.

3. I lavori dovranno essere condotti con celerità e continuità ed essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte ed in conformità delle norme legislative vigenti in materia.

4. Qualora per qualsiasi motivo i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare del permesso di costruire deve darne immediata comunicazione al dirigente (o responsabile del servizio) dell'ufficio tecnico comunale, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

5. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire, contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve essere prodotta una dichiarazione attestante l'ubicazione della discarica prescelta per il conferimento dei materiali di risulta, la quale dovrà essere regolarmente autorizzata a norma di legge per i rifiuti speciali inerti. La documentazione comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali a detta discarica dovrà essere conservata ed essere esibita a richiesta della Polizia Municipale. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, allegando idonea documentazione delle modalità di riutilizzo dei materiali scavati, previo parere obbligatorio dell'ARPAT.

6. All'ingresso del cantiere dovrà essere esposto in posizione ben visibile un apposito cartello di idonee dimensioni in cui sono riportati, in caratteri ben leggibili, i seguenti dati:

- la descrizione sintetica delle opere in corso di realizzazione;
- la natura dell'atto abilitante all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
- la data di inizio e di fine dei lavori;
- il nominativo del titolare dell'atto abilitante;
- il nominativo del progettista;
- il nominativo del direttore dei lavori;
- il nominativo dell'esecutore dei lavori.
- il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
- il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);

– ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

7. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs. 14 agosto 1996 n. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere affissa in maniera ben visibile copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D. Lgs. 494/96.

8. Gli obblighi di cui ai precedenti commi 6 e 7 sussistono per tutti i tipi di opere disciplinate dal presente Regolamento, ivi comprese quelle che non richiedono il preventivo rilascio del permesso di costruire o soggette al deposito di D.I.A. od alla semplice comunicazione di cui all'art. 3/bis. Il trasgressore è punito con una sanzione amministrativa da € 250,00 a € 2.500,00.

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

Art.29 - Punti fissi di allineamento e quote

1. Per gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica anche se non confinanti con il suolo pubblico, il titolare del permesso di costruire/denuncia inizio attività richiede in forma scritta ai competenti uffici comunali, almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori, l'assegnazione dei punti fissa di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse.

2. In alternativa alla richiesta di assegnazione il titolare del permesso di costruire o d.i.a. può presentare al Comune un elaborato planimetrico eseguito con rilievo strumentale a firma di tecnico abilitato ove siano indicati i punti fissi di linea e di livello, la sagoma del fabbricato e le distanze dai confini. In tal caso l'ufficio tecnico comunale esegue le necessarie verifiche e sopralluoghi nel termine di 30 giorni dalla presentazione al fine di confermare o meno l'ubicazione proposta. Decorso tale termine, il silenzio dell'amministrazione equivale a conferma dell'ubicazione proposta.

3. Per le opere di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di ristrutturazione edilizia che prevedono la modifica degli scarichi fognari, il titolare del permesso di costruire o d.i.a. dovrà inoltre richiedere che sia fornita dai competenti uffici comunali e/o dall'Ente gestore ove presente, l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione della fognatura privata in quella stradale.

4. Il titolare del permesso di costruire o d.i.a. dovrà fornire a sua cura e spese, il personale ed i mezzi necessari per le predette operazioni.

5. Di dette operazioni sarà redatto apposito verbale in duplice copia firmato dal tecnico comunale, dal titolare del permesso di costruire/d.i.a. e dal direttore dei lavori.

Art.30 - Prescrizioni per il cantiere

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, di qualsiasi natura ed entità esse siano, devono essere rispettate le norme di 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. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento e, ove previsto, del piano generale di sicurezza di cui agli artt. 12 e 13 dello stesso D. Lgs. 494/96.

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

4. 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.

5. E' comunque vietato eseguire qualsiasi attività di cantiere direttamente sul selciato pubblico senza un'adeguata protezione (tavoloni in legno o altro materiale).

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

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

- a) permesso di costruire e relativi elaborati di progetto;
- b) denuncia depositata presso il Genio Civile per eventuali opere in cemento armato o comunque soggette alla normativa in materia di costruzioni in zona sismica, corredata dal relativo progetto strutturale;
- c) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori come prescritto dalla legge 5 novembre 1971 n. 1086;
- d) documentazione attestante l'avvenuto adempimento agli obblighi di legge in merito alla progettazione di impianti e simili, ivi compresi quelli relativi al contenimento dei consumi energetici;

- e) copia della concessione di suolo pubblico ove rilasciata;
- f) 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 ai fini della tutela del vincolo idrogeologico, paesaggistico ed archeologico

8. Nel caso di cantiere soggetti all'applicazione del D.Lgs. 14 agosto 1996 nr. 494, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso D.Lgs. 494/96.

9. La violazione del presente articolo, salvo l'applicazione di altre norme concorrenti, è punita con una sanzione amministrativa da € 250,00 a € 2.500,00.

Art.31 - Certificato d'abitabilità o di agibilità

1. Il certificato di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, valutate secondo quanto disposto dalla normativa vigente.

2. Per il combinato disposto degli art. 4 comma 1 del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425, dell'art. 86, comma 2 della L. R. 3 gennaio 2005 n. 1 e dell'Art. 24 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la certificazione di abitabilità o di agibilità é necessaria per utilizzare :

- a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
- b) gli edifici oggetto di ricostruzione o sopraelevazione totale o parziale;
- c) gli edifici esistenti o parti di essi oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;
- d) gli edifici o parti di essi esistenti oggetto di interventi di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

3. E' fatta eccezione per gli edifici realizzati precedentemente all'anno 1940 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione di cui al comma precedente. Per detti edifici si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 33.

4. Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 86 comma 3 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e s.m.i. l'abitabilità o agibilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con le norme igienico - sanitarie. L'abitabilità o agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune l'attestazione.

5. Per le opere soggette alla normativa sulle costruzioni in zone sismiche in cui sia previsto il collaudo finale dalla normativa vigente, la certificazione è redatta dal collaudatore. A tal fine egli acquisisce una dichiarazione resa dal direttore dei lavori di conformità dell'opera eseguita con il progetto approvato e con le norme igienico sanitarie.

6. Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'Art. 48 del D.P.R. n. 303 del 1956 e dall'Art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 20 ottobre 1998 n. 447.

7. L'attestazione di abitabilità o agibilità deve essere completa della seguente documentazione:

- a) stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua parte;
- b) dichiarazione del direttore dei lavori, nei casi di cui al precedente comma 5, di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie.
- c) attestazione circa la rispondenza dell'opera alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica in funzione dell'opera eseguita e più esattamente :
 - c.1 collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del territorio (ex Genio Civile);
 - c.2 relazione finale del direttore dei lavori con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio (ex Genio Civile), nei casi in cui non occorra il collaudo di cui al punto precedente;
 - c.3 copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dal Genio Civile, nei soli casi in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte dell'ufficio stesso;
 - c.4 certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato secondo le indicazioni dell'art. 2 del D.M. 15 maggio 1985 nei casi in cui non sono necessari, per la tipologia dell'intervento, i documenti ed adempimenti di cui ai punti precedenti.
- d) dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di propria competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori secondo quanto disposto dall'art. 28 della

legge 9 gennaio 1991 n. 10. Nei casi in cui, per il tipo di intervento, non sia risultato necessario procedere a detto deposito, la certificazione di conformità viene sostituita da una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori attesta la non necessità del progetto per il contenimento dei consumi energetici.

- e) certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dalla normativa vigente.
- f) collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della legge 5 marzo 1990 n. 46 per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo.
- g) dichiarazione di conformità degli impianti a regola d'arte ai sensi della legge 05 marzo 1990 n. 46 redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti.
- h) denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio Tecnico Erariale.
- i) dichiarazione, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (detta dichiarazione deve contenere anche gli elaborati tecnici previsti dall'art. 10 del D.M. 236/89 in tutti i casi in cui il progetto a suo tempo approvato non sia stato redatto secondo le indicazioni di cui a detto art. 10 oppure quando in corso d'opera siano state apportate modifiche comunque suscettibili di limitare l'uso dell'immobile a un portatore di handicap).
- l) estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo e dichiarazione circa il rispetto degli impegni assunti.
- m) dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'Allegato 1 del DPR 25 luglio 1991).

8. La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

Art.32 - Istruttoria, controlli e verifiche

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, il competente ufficio tecnico comunale provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute al fine di verificarne la

completezza formale.

2. Qualora la attestazione e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed ai regolamenti vigenti in materia, entro lo stesso termine il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta all'interessato sospendendo l'efficacia della attestazione di abitabilità o agibilità e la decorrenza dei termini di cui al comma 4 dell'Art. 86 della L.R. 1/2005. I termini interrotti iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.

3. I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una sola volta e, per quanto riguarda la documentazione presentata, esclusivamente nei casi in cui siano necessari ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente.

4. Le ispezioni di cui all'art. 86, comma 4, della L.R. 1/2005 sono effettuate a campione secondo le disposizioni di legge in materia. Le ispezioni sono eseguite dal personale tecnico dell'ufficio comunale competente coadiuvato dalla Polizia Municipale e ove necessario da personale dell'Azienda Sanitaria Locale.

5. I sopralluoghi saranno effettuati entro centottanta giorni dalla presentazione delle attestazioni. Resta comunque salvo il potere di controllo e vigilanza degli organi preposti nelle materie di cui al presente articolo.

6. Nel caso in cui l'esito degli accertamenti sia positivo, sarà rilasciata una certificazione di insussistenza di elementi ostativi all'utilizzazione dell'immobile. In caso contrario sarà comunicato all'interessato quanto emerso nel corso dei controlli, adottando il dovuto provvedimento.

7. La certificazione di abitabilità o agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o parte di esso ai sensi dell'Art. 222 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265.

Art.33 - Certificazione di abitabilità per edifici antichi

1. Per gli edifici, o loro parti, di vecchia costruzione di cui all'Art. 31 comma 3, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata mediante apposita dichiarazione, che attesti :

- che l'edificio (o la parte di esso oggetto della perizia) non rientra nei casi elencati all'Art. 31 comma 2 lett. b),c),d);
- la conformità urbanistico - edilizia del bene anche per quanto riguarda la de-

- stinazione d'uso;
- il possesso dei requisiti di salubrità;
 - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici e di prevenzione dell'inquinamento idrico ed atmosferico;
 - la regolare iscrizione al catasto del bene.
2. Detta perizia giurata è resa da un tecnico abilitato, incaricato dalla proprietà o aventi titolo. In caso di immobili di proprietà pubblica, la Perizia Giurata può essere sostituita da una dichiarazione sottoscritta dal dirigente del servizio competente.

Art.34 - Vigilanza sulle costruzioni e visite di controllo

1. Il Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi ed alle modalità fissate nel permesso di costruire e nella denuncia di inizio dell'attività.

2. L'attività di vigilanza da parte del Comune è effettuata dalla Polizia Municipale che può avvalersi del supporto del personale dell'ufficio tecnico.

3. Il dirigente o il responsabile del servizio dell'ufficio tecnico può comunque disporre in qualsiasi momento opportuni sopralluoghi di accertamento sul cantiere. Tali sopralluoghi sono eseguiti dal personale comunale incaricato senza alcun preavviso, fino al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, ove dovuto, ovvero fino alla verifica dell'effettivo completamento di tutte le opere previste nel progetto.

4. Nel cantiere dove sono in corso i lavori deve essere permesso il libero accesso al personale comunale incaricato, agli agenti di polizia giudiziaria, al personale dell'azienda U.S.L., agli ispettori del lavoro e a tutte le figure istituzionali autorizzate dalla legge ad effettuare i controlli di propria competenza.

5. Una copia del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività vistata dal dirigente o responsabile dell'ufficio tecnico unitamente agli elaborati di progetto allegati deve essere tenuta sul luogo dei lavori ed esibita ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali e delle autorità competenti.

6. L'autorità comunale competente ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:

- sia stato contravenuto alle norme di legge e di regolamento nazionali e

regionali, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, alle disposizioni del presente regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi;

- il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione od avendola lasciata non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione all'ufficio tecnico comunale;
- sia stato modificato il progetto riportato negli elaborati grafici allegati alla o alla d.i.a. oltre i limiti stabiliti dall'art. 83 comma 12 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e s.m.i.;
- gli atti abilitativi risultino ottenuti in base a condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare od a tipi e stati esistenti non corrispondenti al vero.

7. Nell'ordine di sospensione l'autorità comunale competente può riservarsi di comunicare i provvedimenti che riterrà opportuni e necessari ed i lavori che dovranno essere eseguiti, ivi comprese le eventuali demolizioni, affinché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori medesimi, restando salva ed impregiudicata ogni eventuale azione penale.

8. L'ordine di sospensione dei lavori ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi stabiliti dalle leggi nazionali e regionali, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'emissione dell'ordinanza di sospensione.

Art.35 - Sanzioni penali

1. In materia penale si applicano le disposizioni previste dalla legge dello Stato e in particolare dal Titolo IV del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e dalla Parte Quarta Titolo II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" fatte salve altre disposizioni vigenti in materia.

Art.36 - Diritti comunali e rimborso spese

1. L'Amministrazione Comunale, con apposita deliberazione, stabilisce la forma e l'ammontare dei diritti comunali e del rimborso spese per i seguenti servizi:

- a) rilascio atti amministrativi
- b) esame denunce inizio attività

- c) rilascio certificazioni
- d) occupazione del suolo pubblico
- e) istruttoria procedimenti amministrativi ed esame progetti

Art.37- Modelli amministrativi

1. L'ufficio tecnico comunale, al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente regolamento, predispose la modulistica necessaria per la presentazione delle istanze inerenti i procedimenti in materia urbanistico - edilizia, igienico - sanitaria, paesaggistica e ai fini del vincolo idrogeologico.

Art.38 - Notificazioni

1. Tutte le notificazioni dell'atto abilitativo al titolare ed all'assuntore dei lavori saranno effettuate al domicilio eletto nella domanda e nella dichiarazione di accettazione della direzione lavori.

Art.39 - Esecuzione d'ufficio

1. L'autorità comunale competente può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del contravventore delle seguenti opere:

- a) la demolizione dei lavori eseguiti senza permesso di costruire e/o denuncia di inizio dell'attività o proseguiti dopo l'ordine di sospensione degli stessi;
- b) i lavori e i provvedimenti atti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato revocato il certificato abitabilità/agibilità;
- c) la predisposizione delle cautele necessarie a garantire in caso di interruzione dei lavori la pubblica incolumità ed il pubblico decoro;
- d) il ripristino delle cose oggetto di servitù pubblica, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
- e) la rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, eseguite in assenza del previsto atto autorizzativo o in contrasto con le norme sull'arredo urbano di cui all'Allegato B del presente regolamento
- f) il restauro e le riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai

prospetti ed ai fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, che siano in contrasto con il presente regolamento od in condizioni di decadenza e di degrado;

g) la coloritura dei prospetti e dei fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, a modifica di coloriture che offendono l'estetica del contesto urbano di riferimento ed il decoro civico;

h) la demolizione o la riduzione in conformità di edifici dichiarati antigenici ai sensi del presente regolamento;

i) i lavori di consolidamento o demolizione di edifici pericolanti o parti di essi.

2. Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, l'autorità competente dovrà diffidare il contravventore assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente. Qualora il contravventore sia ignoto, si procederà nei riguardi del proprietario dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

3. Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Comune potrà procedere alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge. In tal caso la nota delle spese è resa esecutoria dal funzionario competente, ed è rimessa al concessionario per la riscossione nelle forme e con i privilegi fiscali determinati dalla legge.

4. Sono fatte salve, in ogni caso, le facoltà riconosciute al Sindaco, dall'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dagli artt. 76 e 378 della legge 20 marzo 1865 n. 2248 e successive modificazioni.

Art.40 - Polizza fidejussoria

1. Per la realizzazione di opere di urbanizzazione da parte di privati a scomputo degli oneri e in tutti gli altri casi previsti per legge, il titolare, al momento del ritiro dell'atto abilitativo, deve presentare idonea polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere in conformità alle leggi, ai regolamenti e alle modalità esecutive fissate nella stesso permesso di costruire o nella denuncia inizio attività.

2. L'importo della polizza è determinato a cura del Comune sulla base della stima dei lavori previsti risultante da idonea perizia giurata a firma di tecnico abilitato.

3. In caso di inadempienza da parte del concessionario il Comune introita la fideiussione e dispone l'esecuzione d'ufficio delle opere.

4. La polizza fidejussoria avrà validità fino al rilascio di idonea liberatoria da parte del Comune garantito che liberi la società garante (istituto bancario o assicurativo) da ogni obbligazione nei suoi confronti. La liberatoria dovrà essere corredata dall'originale della polizza stipulata. Lo svincolo della polizza fidejussoria resta comunque subordinato al collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dal concessionario.

5. Per quanto riguarda le polizze da presentare a garanzia degli obblighi derivanti dalla convenzione per l'attuazione delle lottizzazioni di cui all'art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765, l'importo della polizza è fissato nella convenzione stessa.

CAPO VII - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art.41 - Servitù pubbliche

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sul fronte degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese, previo avviso agli interessati:

- a) tabelle indicanti il nome di vie, piazze o altri spazi pubblici.
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica.
- c) numeri civici.
- d) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti.
- e) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici, stradali e loro accessori.
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
- g) quadri destinati alla pubblica affissione e installazioni provvisorie di spazi elettorali. I quadri delle pubbliche affissioni, se supporto murario, devono essere costituiti da intonaco in rilievo ed essere ben delimitati.
- h) quant'altro di pubblica utilità.

2. I proprietari dell'immobile sul cui fronte sono state collocate le cose oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti al ripristino immediato da effettuarsi a proprie spese, nonché al pagamento di una sanzione pecuniaria da € 250,00 a € 2.500,00.

3. Nel caso di interventi su edifici su cui siano collocati gli elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà darne avviso al competente ufficio comunale che disporrà i provvedimenti del caso. Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante la esecuzione dei lavori ne fosse necessaria la rimozione.

Art.42 - Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico

1. È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza la preventiva concessione del competente Ufficio Tributi che procederà al rilascio, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale settore LL.PP. e Urbanistica, e della Polizia Municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona ed all'igiene e purché

lo consentano le condizioni della proprietà confinante e le esigenze della viabilità. Nella richiesta di concessione dovranno essere esplicitamente indicate le modalità di protezione che saranno adottate.

2. Sono oggetto di concessione:

- a) le costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, che debbano sorgere interamente o parzialmente sul suolo o sottosuolo pubblico;
- b) la creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
- c) le intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) le aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) le pese pubbliche;
- f) gli impianti per servizi pubblici di trasporto;
- g) le canalizzazioni idriche, elettriche, del gas e simili.

3. Nel relativo atto di concessione, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, l'Autorità Comunale competente fissa il canone annuo o "una tantum" che il concessionario deve versare al Comune, nonché le modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di validità della concessione. Il rilascio della concessione è subordinato al pagamento del canone stabilito e, su decisione del dirigente o del responsabile del servizio competente, al deposito di una congrua cauzione per l'eventuale ripristino del suolo danneggiato a cura del Comune. La cauzione verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione di occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche in caso di prolungata sospensione dei lavori

4. La domanda dovrà essere inoltrata al Dirigente o Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tributi, specificando le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda dovranno allegarsi una planimetria in scala adeguata nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede di occupare con tutti gli elementi idonei ad individuarne l'esatta ubicazione, nonché tutti i disegni -in opportuna scala - e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire. Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al competente Ufficio Tributi l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

5. Nel centro storico il Dirigente o Responsabile del Servizio Tributi su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale dispone il rispetto di prescrizioni particolari per ridurre ingombri, emissioni e rumori.

6. Per le modalità di rilascio, rinnovo e revoca e per qualsiasi ulteriore disposizione di dettaglio si rinvia al Regolamento comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche ed al Regolamento comunale disciplinante l'attività degli artisti in strada e nuove norme sull'arredo urbano in relazione all'occupazione di spazi ed aree pubbliche (vd. All.B) approvati con Del. C.C. n. 61 del 13/08/01 e s.m.i.

Art.43 - Passi carrabili

1. L'apertura di passi carrabili sulla pubblica viabilità è subordinata alla autorizzazione dell'Ente gestore della strada se diverso dal Comune.

2. L'apertura di nuovi passi carrabili su strade comunali o vicinali di uso pubblico è consentita solo in caso di comprovata necessità e a condizione che:

- non siano utilizzabili accessi già esistenti;
- vengano rispettate le vigenti norme in materia di sicurezza stradale.

A tal fine dovrà essere inoltrata apposita richiesta al competente Ufficio Tributi con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione del suolo pubblico.

3. I passi carrabili devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione degli autoveicoli nella proprietà laterale. L'eventuale cancello o sbarra a protezione della proprietà laterale deve essere arretrato di almeno 5,00 ml. al fine di consentire la sosta del veicolo in attesa di ingresso al di fuori della carreggiata. E' possibile derogare dall'arretramento dei cancelli o delle sbarre nel caso in le immissioni avvengano su strade interne di lottizzazione o strade cieche con scarso traffico veicolare.

4. Non sono ammesse parti mobili che invadano spazi pubblici.

Art.44 - Manomissione del suolo stradale

1. La realizzazione di opere di urbanizzazione o qualunque altra opera che comporti l'esecuzione di scavi o comunque la manomissione del suolo e del sottosuolo è subordinata ad idonea autorizzazione rilasciata dall' Autorità Comunale competente.

2. L'atto abilitativo conterrà le modalità di esecuzione dei lavori e le prescrizioni inerenti il corretto ripristino del suolo stradale.

3. Il rilascio dell'atto abilitativo è subordinato al deposito di una congrua cauzione per l'eventuale ripristino a cura del Comune del suolo danneggiato che verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse. La rimessa in pristino deve essere effettuata contestualmente alla fine dei lavori entro il termine di scadenza dell'autorizzazione. Il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche in caso di prolungata sospensione dei lavori.

4. Il ripristino del manto stradale, dei marciapiedi, e di altri manufatti alterati dal titolare della autorizzazione è eseguito a cura e spese del titolare stesso. In caso di inadempienza provvederà il Comune con recupero di spese.

Art.45 - Edifici pericolanti

1. Quando un edificio o una parte di esso, minacci pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o gli aventi titolo hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e, nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e adottare tutti i provvedimenti necessari alla messa in sicurezza.

2. Il Sindaco, ricevuta notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazione nei riguardi della pubblica

incolumità ordina al proprietario, di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.

Art.46 - Decoro generale e obbligo di manutenzione

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro; essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato all'ordinario e straordinario mantenimento e agli eventuali restauri, ogni volta che se ne manifesti la necessità. In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che i fronti interni visibili da vie o spazi pubblici, i muri di cinta e le recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi, alle tinteggiature, alle docce e ai canali pluviali.

2. I proprietari sono inoltre obbligati a rimuovere tempestivamente qualunque iscrizione od imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

3. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere di manutenzione da parte dei proprietari, il Sindaco può disporre l'esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

4. Qualora vengano rilevati elementi che deturpano gli edifici e situazioni di trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

5. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può disporre l'esecuzione d'ufficio con recupero di spese a carico dello stesso.

6. Sia le aree di pertinenza degli edifici esistenti, sia quelle destinate all'edificazione, sia quelle abbandonate, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Art.47 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico

1. Oltre alle prescrizioni del Capo VI della Parte II del D.Lgs 22.01.2004 n.42 sull'obbligo della denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico ecc.) il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori.

2. Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle autorità competenti.

3. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia inizio attività e l'assuntore dei lavori sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

Art.48 - Tutela delle bellezze naturali

1. Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme di cui alla Parte III del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 " Codice dei beni culturali e del paesaggio", oltre quelle del presente regolamento.

Art.49 - Opere di interesse pubblico, monumentale ed ambientale

1. Per i fabbricati, le ville od altre opere aventi carattere storico, artistico ed ambientale che siano stati dichiarati di interesse culturale ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42, l'esecuzione dei lavori sia interni che esterni che ne modifichino l'impianto distributivo e tipologico, ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, è soggetta ad autorizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/04 e subordinata all'osservanza delle disposizioni della Parte II dello stesso decreto.

2. Le domande di autorizzazione devono essere corredate da idonei elaborati grafici in scala 1:50 descrittivi delle opere da eseguire e da particolari architettonici degli interventi più significativi in scala 1:20 o 1:10.

3. Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al presente articolo tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri, (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture in alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, è considerato parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato od in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione dell'Autorità comunale competente e della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali.

4. A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere monumentale e storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati dal presente articolo.

5. Sono considerate elementi di interesse storico e ambientale le piante classificate di carattere monumentale e/o ornamentale, le formazioni vegetali puntuali e le emergenze forestali censite dal Piano Strutturale, le piante di alto fusto poste all'interno dei centri abitati. L'abbattimento di tali piante è subordinato alla preventiva autorizzazione dell'Autorità comunale competente sentiti il Corpo Forestale dello Stato e la commissione edilizia comunale e/o commissione comunale per il paesaggio.

6. Nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili regolarmente autorizzate, l'Autorità Comunale competente può prescrivere che tali memorie siano conservate in

luogo da determinarsi durante l'esecuzione dei lavori, e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

7. Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, l'Autorità Comunale competente vigila sulla esecuzione delle opere, imponendo se necessario speciali prescrizioni e condizioni ed effettuando tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte.

8. Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione e dalle prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori hanno l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti, le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

Art.50 - Chioschi

1. L'installazione di chioschi di qualsiasi genere da collocarsi sia su suolo pubblico che privato è soggetto a permesso di costruire ai sensi dell'Art. 2 comma 2 lett. b) del presente regolamento.

2. Il permesso di costruire è rilasciato dall'Autorità Comunale competente previo parere favorevole della Polizia Municipale e della commissione edilizia comunale.

3. Il rilascio del permesso di costruire non può avvenire allorché si rilevi che l'intervento comporta ostacolo o impedimento anche visivo per la libera circolazione dei veicoli.

CAPO VIII - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art.51 - Norme generali per le zone edificabili e descrizione degli indici

1. Ai fini dell'applicazione del presente regolamento, delle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui al presente capo.

2. Si considerano parametri urbanistici quelli espressamente prescritti come tali dal regolamento urbanistico e dai piani attuativi, tra cui:

- Densità territoriale (Dt)
- Superficie territoriale (St)
- Superficie fondiaria (Sf)
- Volume (V)
- Indice di fabbricabilità territoriale (It)
- Rapporto minimo tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive delle singole zone territoriali omogenee (A/sp)
- Indice di fabbricabilità fondiaria (If)
- Superficie coperta (Sc)
- Superficie di vendita (Sv)
- Rapporto di copertura (Rc)
- Superficie utile lorda (Sul)
- Superficie utile abitabile (Sua)
- Superficie non residenziale (Snr)
- Distanza tra costruzioni (D)
- Distanza minima dai confini (Dc)
- Distanza minima dalle strade (Ds)
- Superficie minima d'intervento (Smi)
- Rapporto di permeabilità superficiale (Ps)
- Altezza massima e minima di zona (H max/min)

- Altezza urbanistica (Au)

Art.52 - Densità territoriale (Dt) e dotazione delle aree per abitanti

1. Per densità territoriale “Dt” si intende la quantità massima di abitanti, distribuiti per ettaro, che possono essere insediati nelle zone omogenee di espansione territoriale come definite dal D.M. 2 aprile 1968 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Nelle zone residenziali sono individuate le aree destinate al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 17 della legge 765 del 6.8.1967 ed al D.M. 2.4.1968 n. 1444, fissati in misura da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima di mq. 18,00.

Tale quantità è così ripartita:

- mq 2,50 per aree destinate a parcheggi in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 41 - sexies della legge 17 agosto 1942 n.1150;
- mq. 9,00 per aree riservate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il giuoco e lo sport escluse le aree destinate a fasce verdi lungo le strade;
- mq. 4,50 per aree riservate all'istruzione, asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 2,00 per aree riservate ad opere di interesse collettivo; in particolare per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi ecc....

Art.53 - St = Superficie territoriale (mq)

1. Per superficie territoriale si intende la superficie totale di un ambito di intervento, interessato unitariamente da interventi edilizi pubblici e/o privati.

Art.54 - Sf = Superficie fondiaria (mq)

1. E' la superficie edificabile che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi. Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St),

una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di proprietà pubblica, nonché quelle assoggettate ad uso pubblico.

Art.55 - V = Volume (mc)

1. Per la valutazione di conformità agli strumenti urbanistici vigenti e per la determinazione dei contributi di cui al Titolo VII della L.R. 1/2005, per volume edilizio (V) si intende il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, misurato vuoto per pieno, con le eventuali precisazioni e/o correzioni in aumento o in diminuzione secondo quanto stabilito dal presente regolamento.

2. Se l'edificio ha superficie diversa ai vari piani, il volume è la sommatoria dei prodotti delle superfici (Sc) per le rispettive altezze lorde.

3. Nel computo del volume sono compresi:

- a) i cavedi;
- b) la metà del volume delle zone a pilotis ad uso condominiale;
- c) i volumi chiusi che interrompono la continuità delle zone a pilotis;
- d) i volumi interrati per la parte eccedente il trenta per cento del volume ammissibile fuori terra con gli indici di zona, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale o negli atti di governo del territorio;
- e) la metà del volume delle tettoie e delle logge coperte aperte su due lati;
- f) il volume di logge e balconi compreso entro il piano di facciata;
- g) il volume dei vani sottotetto se abitabili o agibili;

4. Dal computo del volume sono esclusi:

- a) i volumi tecnici;
- b) i portici, le gallerie e i pilotis ad uso pubblico;
- c) i volumi interrati connessi alla realizzazione di nuovi edifici (comprensivi della muratura perimetrale) fino al trenta per cento del volume ammissibile fuori terra con gli indici di zona, fatte salve diverse disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale o negli atti di governo del territorio;
- d) i vespai e le intercapedini sotto il pavimento del piano terra e per un'altezza di cm 30, nel caso si trovino al di sopra del piano di campagna;
- e) gli aumenti di spessore delle murature esterne eccedenti i 30 cm., realizzati per esigenze di isolamento termico o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, sia negli interventi di nuova costruzione che di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- f) lo spessore dei solai e delle coperture piane eccedente i venticinque centimetri, con funzione di isolamento termico e acustico;
- g) le coibentazioni esterne "a cappotto";
- h) i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva, addossati o integrati all'edificio quali: muri ad accumulo, muri collettori, captatori in copertura, serre bioclimatiche;

- i) il volume derivante dall'adozione di soluzioni tecniche necessarie per il raggiungimento dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici in applicazione delle vigenti norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
—il volume dei vani sottotetto non abitabili o non agibili.

5. Il volume degli elementi indicati al comma 4, lettere e), f), g), h) può essere sottratto dal computo complessivo a condizione che il progetto sia corredato da un'ideale relazione, a firma di tecnico abilitato, che contenga il calcolo dell'energia risparmiata mediante l'adozione delle tecniche proposte, nonché la verifica del benessere termigrometrico e/o acustico durante tutto l'arco dell'anno.

6. Il volume si calcola nello stesso modo sia per la nuova edificazione che per l'ampliamento di manufatti esistenti. Nel caso di fabbricati esistenti, il volume fuori terra dovrà rimanere tale nel rispetto delle altezze originarie; la quota del terreno potrà essere variata solo nel caso di realizzazione di nuovi accessi e limitatamente ad essi.

7. Il volume interrato di un edificio è il volume al di sotto del piano di campagna al finito, che presenta al massimo una sola parete libera, e non può superare il 40% del volume dell'edificio fuori terra.

8. Sono considerati volumi tecnici, con un limite massimo di 30 mc. utili per ogni edificio, quei volumi interrati o fuori terra, strettamente necessari a contenere impianti tecnici indispensabili per assicurare il confort abitativo (idrico, termico, elevatorio ecc.) degli edifici, sia che si trovino all'interno dell'edificio stesso che all'esterno, purché sia dimostrato che abbiano una stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici.

9. Negli edifici con destinazione artigianale-industriale o turistico- ricettiva, possono prevedersi volumi tecnici di dimensioni maggiori di 30 mc. ma comunque non superiori a 100 mc. purché venga opportunamente documentata l'esigenza di installare particolari impianti tecnici funzionali all'attività svolta. In tal caso il progetto dovrà essere sottoposto all'esame della commissione edilizia comunale che valuterà la congruità delle soluzioni proposte.

10. La realizzazione di volumi tecnici è ammessa solo previa dimostrazione dell'impossibilità di reperire spazi idonei nei locali esistenti o in progetto e dovrà avvenire preferibilmente in interrato. Nel caso in cui non sia possibile interrare tali volumi, gli stessi dovranno avere le dimensioni minime tecnicamente sufficienti (anche inferiori a 30 mc.) ed essere progettati in modo da formare una soluzione unitaria con il resto dei manufatti e con l'intorno.

Art.56 - It (Sul/St o V/St) = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/mq o mc/mq)

1. E' la superficie utile lorda (Sul) ovvero il volume massimo (V), edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento, considerata al lordo delle aree per gli standard urbanistici.

Art.57 - Rapporto minimo tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive e singole zone territoriali omogenee (A/sp)

1. L'indice "A/sp" stabilisce la percentuale minima inderogabile di superficie che nei piani particolareggiati di attuazione e piani di lottizzazione convenzionati, deve essere riservata, al netto delle aree da destinare a sedi viarie, a spazi pubblici ed attività collettive.

2. Tale indice dovrà essere tale da assicurare nelle varie zone almeno 18 mq. per abitante da destinarsi a spazi pubblici ed attività collettive.

Art.58 - $I_f (Sul/Sf \text{ o } V/Sf) =$ Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq o mc/mq)

1. E' la superficie utile lorda (Sul) ovvero il volume (V) edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Art.59 - Superficie coperta (Sc)

1. Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio, delimitate dalla superficie esterna dei muri perimetrali, ivi comprese le logge coperte.

2. Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline e gli aggetti ornamentali con sporgenza non superiore a ml. 1,40 non sono computate nella superficie.

3. Le parti interrato a servizio della residenza (autorimesse, cantine, magazzini, impianti tecnologici), possono raggiungere il confine del lotto di pertinenza, ma non invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche.

Art.59/bis - Superficie di vendita (Sv)

1. E' la superficie degli esercizi commerciali al dettaglio o all'ingrosso destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, comprendente tutti gli spazi effettivi destinati al pubblico, al netto delle superfici e locali ad uso esclusivo degli addetti all'attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Il parametro della superficie di vendita (Sv), come sopra definito, trova applicazione anche per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e per le attività artigianali di servizio alla persona.

Art.60 - Rapporto di copertura (Rc)

1. E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf). Si calcola moltiplicando per 100 il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti o di progetto e la superficie fondiaria pertinente: $Rc = 100 \times (Sc/Sf)$

Art.61 - Superficie utile lorda (Sul)

1. E' la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, abitabili o agibili, misurate al netto dei muri perimetrali. Sono esclusi dal conteggio della Sul:

- porticati e gallerie ad uso pubblico;
- locali per extra-corsa ascensori;
- locali per caldaie condominiali;
- locali per gli impianti tecnologici e i volumi tecnici così come definiti dal regolamento edilizio comunale;
- logge e terrazze con sporgenza non superiore a 1,40 ml.;
- scale esterne prive di copertura e scale interne condominiali (per una superficie massima di 15 mq. per piano);
- volumi interrati con altezza utile non superiore a ml. 2,40 collocati entro la proiezione verticale del perimetro dell'edificio.

2. Nel caso di interventi dimensionati in termini volumetrici, la Sul si calcola come quoziente tra il volume (V) e il coefficiente di divisione =3,5.

Art.61/bis - Superficie utile abitabile (Sua)

1. E' la superficie di pavimento effettivamente calpestabile dei locali di abitazione (e/o ambienti di lavoro) misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, nonché di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art.61/ter - Superficie non residenziale (Snr)

1. E' la superficie per servizi e accessori misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Comprende:

- cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi con esclusione dei porticati di uso pubblico;

- logge e balconi.

Art.62 - Distanze tra costruzioni (D)

1. Per distanza tra costruzioni si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più sporgente della costruzione e la costruzione prospiciente (esclusi gli aggetti di gronda e degli elementi decorativi).

2. Per i nuovi edifici ogni parete finestrata deve avere dinanzi una distanza libera di almeno ml 10,00. Tale distanza va rispettata tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte, ma non quando le costruzioni, pur trovandosi sui lati opposti del confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante. Non sono considerate pareti finestrate le pareti con sole "luci" come definite dal Codice Civile.

3. Due pareti si intendono antistanti quando la perpendicolare condotta da un punto qualunque di una delle due pareti incontra la parete opposta, limitatamente alla porzione di parete per cui esista tale condizione.

4. Nel caso di sopraelevazioni si considera la superficie coperta sul piano orizzontale di spicco della sopraelevazione.

5. Le distanze tra costruzioni nelle diverse zone territoriali omogenee di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444 sono quelle stabilite dallo strumento urbanistico generale, dagli atti di governo del territorio e dai piani attuativi nel rispetto delle norme del Codice Civile. Sono fatte salve norme più restrittive dettate da leggi dello stato o della regione.

6. Salvo diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero negli atti di governo del territorio, la disciplina delle distanze non si applica nei seguenti casi:

- manufatti e impianti tecnologici di modesta entità a servizio del territorio (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, , impianti di sollevamento delle fognature, ecc.);
- strutture di arredo urbano (chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il servizio del trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche);
- manufatti completamente interrati, i quali possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- pensiline e box prefabbricati al servizio di strutture di arredo stradale;
- muri di recinzione con altezza inferiore a 3,00 ml;
- strutture di sostegno dei pergolati , tendoni, strutture temporanee;
- opere di coibentazione termica degli edifici strettamente funzionali al risparmio energetico;
- realizzazione di ascensori e montacarichi o altri interventi su fabbricati esistenti finalizzati al superamento delle barriere architettoniche impianti tecnologici di modesta entità al servizio dei fabbricati esistenti (es: box antincendio, gruppo di spinta, ecc.);

- scale di sicurezza esterne quando imposte da norme di sicurezza o prevenzione incendi, limitatamente agli edifici esistenti.

Art.63 - Distanza minima dai confini (Dc)

1. Ai fini delle distanze legali, sono escluse le costruzioni interamente interrato.
2. Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più sporgente della costruzione ed il confine prospiciente. Sono esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi e le opere di coibentazione termica degli edifici strettamente funzionali al risparmio energetico.
3. La distanza minima delle costruzioni dai confini è stabilita dagli strumenti urbanistici generali ovvero dagli atti di governo del territorio o dai piani attuativi. Ai fini della determinazione della distanza dal confine, sono considerati anche i muri di cinta o isolati con altezza superiore a metri 3,00.
4. Per il calcolo delle distanze, si intende per confine:
 - a) il confine di proprietà;
 - b) il confine di zona urbanistica, definito da strumenti urbanistici generali o attuativi;
 - c) il confine di lotto definito da uno strumento urbanistico attuativo, anche se tra due lotti della stessa proprietà.

Art.64 - Distanza minima dalle strade (Ds)

1. Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di gronda e gli elementi decorativi) ed il confine stradale, come definito all'art. 3 del Decreto Legislativo 30.04.1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni.
2. La distanza minima dalle strade è fissata dal codice della strada e, nei casi da questo previsti, dagli strumenti urbanistici generali o attuativi o dagli atti di governo del territorio. La sede stradale va considerata sempre nelle dimensioni previste nelle tavole degli strumenti urbanistici o degli atti di governo del territorio vigenti o adottati.
3. La distanza minima dalle strade è tassativamente rispettata dalle nuove costruzioni, comprese piscine, rampe, scale, gradonate e simili. Edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore alla minima possono essere ampliati solo dalla parte opposta rispetto alla strada; in nessun caso la distanza dalla strada può essere ulteriormente ridotta.

Art.65 - Superficie minima d'intervento (Smi)

1. E' la superficie corrispondente alla superficie fondiaria di ogni intervento edilizio diretto o alla superficie territoriale di ogni piano attuativo.

Art.66 - Rapporto di permeabilità superficiale (Ps)

1. Rappresenta la percentuale della superficie permeabile (superficie per grado di permeabilità) rispetto alla superficie scoperta del lotto nel rispetto dei limiti stabiliti dalla Del. C.R.T. n. 230 del 21.06.1994.

2. A tal fine si definiscono:

- superficie permeabile: (grado di permeabilità 100%), superficie in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche; sono considerate permeabili le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia ed inoltre quelle che sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati garantiscano almeno l'80% di passaggio dell'acqua.
- superficie semipermeabile: (grado di permeabilità 50%) , superficie in grado di assorbire almeno il 50% delle acque meteoriche; sono considerate semipermeabili le superfici finite con masselli e blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa di elementi con fuga di adeguata dimensione ed inoltre quelle che sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati garantiscono almeno il 50% del passaggio dell'acqua.
- superficie impermeabile: (grado di permeabilità 0%) superficie in grado di assorbire meno del 50% delle acque meteoriche, per le quali vanno previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento delle acque meteoriche; sono considerate impermeabili le superfici finite in calcestruzzo, conglomerato bituminoso, le pavimentazioni su fondazioni o sottofondo impermeabile.

Art.67 - Altezza massima e minima di zona (H max/min)

1. Per altezza di un edificio si intende la differenza tra la quota dell'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il piano di facciata e la quota del piano di campagna originario, debitamente dimostrato con piano quotato. L'altezza è misurata in corrispondenza degli spigoli esterni dell'edificio così come appresso indicato:

- a) fino all'estradosso del solaio del piano di copertura piana sia essa praticabile o meno;
- b) fino all'estradosso del solaio del piano sottotetto nel caso di sottotetto non accessibile ovvero accessibile con altezza media inferiore a ml. 2,00;
- c) fino alla catena della copertura a volte nel caso di tale tipologia di copertura;
- d) fino all'intradosso delle travature reticolari nel caso di tale tipologia di copertura;
- e) fino all'intradosso dell'orditura secondaria della copertura nel caso di tetto a falde privo di solaio sottostante,

2. Se le misure sono diverse, si intende per altezza del fabbricato la media aritmetica delle altezze.

3. Se il terreno su cui sorge l'edificio non è piano, l'altezza va misurata per parti corrispondenti a porzioni di terreno a quota o a pendenza costante.

4. Per le parti dell'edificio prospicienti spazi pubblici, anziché la quota del piano di campagna si considera la quota del piano stradale.

5. Per altezza di un piano di un edificio si intende la distanza verticale tra il calpestio del piano considerato e il calpestio del piano soprastante, o l'estradosso del solaio di copertura misurato in gronda.

6. Per altezza utile netta si intende la distanza verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del soffitto o della piccola orditura (travetti o morali), in caso di solai in legno.

7. Sono esclusi dal calcolo dell'altezza gli extracorsa degli ascensori e i volumi tecnici così come definiti dal presente regolamento.

Art.68 - Altezza urbanistica (Au)

1. L'altezza urbanistica "Au" è la quota, espressa in metri, della superficie parallela al terreno entro cui devono essere contenute tutte le parti delle costruzioni esclusi solo i camini, le antenne e simili.

Art.69 - Larghezza stradale e pavimentazioni

1. Per l'applicazione delle norme relative all'altezza dei fabbricati e alla loro distanza dal filo della strada in funzione della larghezza della strada stessa, sarà assunta la media della larghezza stradale all'inizio e al termine del fronte verso la strada dell'area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o da modificare. La larghezza sarà misurata perpendicolarmente al detto fronte stradale, comprendendo in dette misure la larghezza di eventuali marciapiedi.

2. Per le strade esistenti dette misure saranno rilevate sul posto mentre per quelle da realizzare saranno stabilite dallo strumento urbanistico generale, dal piano particolareggiato di esecuzione o dal piano di lottizzazione.

3. Qualora il fronte stradale dell'edificio sia suddiviso in sezioni, potrà assumersi la media delle larghezze all'inizio ed al termine di ciascuna sezione.

4. Nel caso che un edificio sorga all'angolo di due vie o di una via o di una piazza o sia progettato e concesso uno smusso o una rientranza, la larghezza stradale verrà determinata come se lo smusso o la rientranza non esistano. Qualora invece lo smusso sia determinato dagli allineamenti stradali, sarà considerata la larghezza stradale pertinente a ciascun tratto del lotto.

5. Fermo restando il rispetto delle norme contenute nel Codice della Strada, le pavimentazioni stradali devono essere realizzate sulla base di progetti specifici, approvati dalla commissione edilizia.

6. La scelta dei materiali e le soluzioni tecniche debbono corrispondere alle esigenze di sicurezza degli utenti, con particolare riguardo alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche .

7. Nelle aree del centro storico soggette a piano particolareggiato, i progetti d'intervento sul suolo dovranno essere corredati da una specifica documentazione storica, da una documentazione fotografica dei luoghi e progetti di dettaglio dell'intervento.

8. Nella costruzione di nuove strade o nella modifica o ripavimentazione di quelle esistenti, devono essere analizzate le caratteristiche e le funzioni dei percorsi e in relazione a ciò individuati i materiali da impiegare, la forma, le dimensioni e la tessitura delle pavimentazioni.

9. I progetti qualora non ostino motivi di carattere tecnico debbono inoltre:

- prevedere apposite canalizzazioni sotterranee di dimensioni idonee a contenere tutte le reti tecnologiche dei servizi pubblici (acqua, gas, fibre ottiche, energia elettrica, cavi telefonici, ecc...) in modo da agevolare al massimo l'allacciamento delle nuove utenze alle reti e la esecuzione di tutte le operazioni di manutenzione e di riparazione;
- prevedere, in caso di intervento sulle facciate di edifici ubicati nei centri storici e prospicienti la pubblica via, il trasferimento delle eventuali reti tecnologiche installate sulle facciate stesse in canalizzazioni sotterranee sulla base di programmi e progetti concordati con le aziende titolari degli impianti;
- prevedere, dove la dimensione stradale lo consenta , la destinazione di appositi spazi per i contenitori d'uso dei servizi pubblici (cassonetti e campane dei rifiuti, cabine telefoniche , pensiline per i trasporti pubblici, ecc.);
- distinguere attraverso la differenziazione delle quote e/o dei materiali, gli spazi destinati rispettivamente al traffico veicolare, ciclabile o pedonale;
- evidenziare a terra, con cambi di pavimentazione o altri accorgimenti, nelle strade di tipo residenziale tutte le potenziali situazioni di pericolo (quali gli attraversamenti, gli incroci, ecc.) ad integrazione delle segnalazioni visive regolamentari e per ottenere riduzioni della velocità di percorrenza.

10. I materiali impiegati nelle pavimentazioni debbono presentare superfici scabre. Le pavimentazioni lapidee devono essere trattate con interventi idonei quali bocciardatura, martellinatura, scalpellatura, gradinatura, fiammatura, trattamento con acidi. Nel centro storico di norma le pavimentazioni devono essere realizzate con materiali tradizionali. L'uso delle pavimentazioni in asfalto è limitato alle zone di espansione ed ai nuovi tracciati viari.

11. Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico le pavimentazioni stradali dovranno essere soggette al parere della commissione comunale per il paesaggio.

Art.70 - Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato

1. Gli ampliamenti in arretramento degli edifici non potranno essere concessi se non quando siano adottati gli accorgimenti necessari per ottenere un razionale ed estetico finimento dei fianchi delle costruzioni laterali, che per effetto dell'arretramento rimangono esposti alla pubblica vista.

2. Salvo diverse norme stabilite nelle prescrizioni di zona o di allineamenti da rispettare per la tutela storico - artistica dell'ambiente, ogni edificio potrà essere costruito in arretrato dal filo stradale purché:

a) l'arretramento non sia inferiore a ml .3,00;

b) il fronte che viene arretrato non sia inferiore a ml. 12,00, comprendendo in detta misura gli eventuali arretramenti dai confini laterali (passaggi laterali o zone di distacco);

c) venga assicurata la decorazione delle eventuali pareti cieche prospettanti la zona arretrata.

3. Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere generalmente parallelo all'allineamento stradale. Potrà non esserlo quando ciò sia giustificato da ragioni architettoniche o dalla planimetria del lotto edificabile. In tal caso l'arretramento di cui sopra o quello maggiore stabilito dalle prescrizioni di zona, sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino al ciglio stradale.

Art.71 - Edifici rurali

1. Sono considerati edifici rurali le costruzioni ubicate nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal piano regolatore generale e destinate all'esercizio dell'attività agricola ai sensi del Titolo IV Capo III della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 (ex Legge Regionale 14 aprile 1995 n. 64).

2. La realizzazione di nuovi edifici rurali deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri atti a salvaguardare il contesto ambientale ed il paesaggio:

3. è vietata l'edificazione sui crinali e nelle aree con tessitura agraria a maglia fitta;

4. le nuove volumetrie dovranno essere accorpate ai fabbricati esistenti o posizionate in aree limitrofe ai nuclei consolidati, mantenendone inalterato l'impianto originario, soprattutto per quanto concerne gli spazi comuni (pertinenze, aie, etc.);

5. dovrà essere privilegiato il completamento degli edifici aziendali esistenti evitando la dispersione insediativa delle nuove costruzioni rurali;

6. si dovrà utilizzare il più possibile la viabilità esistente, edificando lungo le strade esistenti ed evitando di tracciarne di nuove.

7. I nuovi edifici rurali devono essere realizzati adottando tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive e colori della tradizione edilizia rurale locale. In particolare dovranno essere impiegati i seguenti materiali:

- Coppi e tegole alla toscana, di recupero o di tipo invecchiato, per le coperture.

- Finitura ad intonaco a base di calce per i paramenti murari esterni ovvero mattoni o pietra locale a faccia vista nel caso in cui l'edificio ricada all'interno di un contesto già caratterizzato dall'utilizzo di tali materiali.

Sono vietati in ogni caso i rivestimenti in pietra o mattoni anche per singole porzioni di edificio.

- Pitture a base di calce per gli intonaci esterni con colori da concordare con l'ufficio tecnico.
- Infissi in legno di castagno nelle forme e dimensioni della tradizione toscana.
- Gronde e pluviali in rame.
- Comignoli in muratura dal disegno tradizionale.
- Pavimentazioni esterne in pietra locale o cotto da esterni fatto mano o di recupero, evitando il porfido, le monocotture e le pietre lucidate.

Art.72 - Aree a verde privato

1. Le zone a verde privato destinate a giardini, parchi, boschi e pertinenze a verde delle abitazioni sono considerate aree da conservare ed usare nel rispetto delle loro caratteristiche e destinazioni.

2. E' vietata qualsiasi attività che possa danneggiare l'apparato vegetale o comprometterne l'immagine. E' vietato in particolare l'abbattimento di qualsiasi pianta di alto o medio fusto salvo nei casi di morte della pianta o di dimostrato pericolo e/o danneggiamento degli edifici adiacenti. In tal caso si dovrà provvedere al reimpianto delle alberature in pari numero.

3. E' vietato l'uso di tali spazi per qualsiasi nuova costruzione, incluse le costruzioni precarie (serre fatiscenti, baracche, capanni, ecc...), o per deposito di materiali.

4. E' consentita, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti purché non vengano modificati la superficie coperta (Sc) ed il volume (V), così come definiti rispettivamente agli artt. 55 e 59 del presente regolamento.

5. Dovranno essere mantenute e conservate le pavimentazioni esistenti; eventuali nuove pavimentazioni dovranno essere realizzate in cotto o pietra naturale e preferibilmente appoggiate al suolo su letto di sabbia o terra, limitando l'impiego di massetti in calcestruzzo o muratura. La superficie pavimentata non dovrà alterare le caratteristiche generali della permeabilità dei suoli e non dovrà comunque superare il 25% dell'intera superficie.

6. Dovranno essere mantenuti e curati i sistemi di conservazione, smaltimento e regimazione delle acque piovane.

7. Nelle zone a verde privato è consentita previa acquisizione della necessaria autorizzazione di cui all'Art. 159 del Dlgs. n.42/04 in caso di aree soggette al vincolo

paesaggistico, l'installazione di piccoli manufatti mobili, semplicemente appoggiati al suolo, assimilabili ad arredi da giardino realizzati in legno o ferro con altezza media non superiore a ml. 2.40.

8. Ai fini di cui al comma 7 sono considerati opere assimilabili ad arredi da giardino i seguenti manufatti:

- a) ricoveri in legno di attrezzi da giardinaggio (max. n. 1 unità di mq. 6,00 di superficie)
- b) piccole serre in ferro e vetro (max. 1 unità di mq. 10,00 di superficie)
- c) barbecue o piccoli focolari
- d) cuccie per cani
- e) piccoli pergolati con copertura permeabile in canniccio o materiale similare ovvero gazebo in ferro o legno (max. n.1 unità di mq. 10,00 di superficie)
- f) contenitori per raccolta differenziata dei rifiuti organici
- g) fontane e vasche interrate.

L'installazione dei manufatti di cui alle lettere *a),c),d),f)* è soggetta a semplice comunicazione al Sindaco di cui all'art. 4 del presente regolamento. L'installazione dei manufatti di cui alle lettere *b), e),g)* è soggetta a denuncia di inizio dell'attività (d.i.a).

Art.72/bis - Resedi delle abitazioni

1. All'interno dei resedi della abitazioni sono consentiti gli interventi di cui all'art.72 c.6 e 7 inoltre è ammessa, previa denuncia di inizio dell'attività, l'installazione di un pergolato in legno per il ricovero delle autovetture, nel limite di due posti auto per unità immobiliare, semplicemente appoggiato al suolo, con copertura permeabile in canniccio o materiale similare e con altezza media non superiore a ml. 2,40.

2. Nelle aree soggette al vincolo paesaggistico le opere di cui al punto precedente sono soggette alla preventiva acquisizione dell'Autorizzazione di cui all'art.159 del D.Lgs. n.42/2004.

CAPO IX - NORME EDILIZIE GENERALI

Art.73 - Aggetti e sporgenze degli edifici

1. Le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a ml. 2,80 se la via o piazza è munita di marciapiede e ml. 4,50 se ne è priva, nonché le chiusure delle botteghe e delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto od ingombro quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamento stradale, fatta eccezione per le uscite di sicurezza dei locali pubblici e/o aperti al pubblico, per i quali dovranno essere individuate soluzioni che limitino il più possibile la sporgenza esterna.

2. I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi i ml. 1,20 dal filo dell'allineamento stradale, fatta eccezione per i rifacimenti di gronde esistenti.

3. I lampioni o le lampade fisse nelle vie o piazze, dovranno essere collocati di norma ad un'altezza non inferiore a ml. 4,50. Altezze minori e comunque non inferiori a ml. 3,50 sono consentite nel caso in cui i lampioni siano posizionati all'interno del filo del marciapiede nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada. Sotto i portici i lampioni o le lampade fisse potranno essere collocati ad un'altezza di ml. 2,20. Le lampade e lanterne mobili a carattere provvisorio dovranno essere collocate ad altezza non inferiore a m. 2,20 e rimosse al cessare della necessità.

4. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro le altezze di ml. 2,80 non potranno sporgere più di cm. 10 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre nell'altezza superiore potranno sporgere cm. 20.

5. Il rivestimento nello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri materiali idonei, non dovrà sporgere oltre cm. 5.

6. I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti (bow windows) semplici o multipli, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20, sono consentiti solamente nelle piazze o nelle strade larghe almeno ml. 10,00. In ogni caso la sporgenza massima ammissibile non potrà superare i ml. 1,50 compatibilmente con l'utilizzazione della sede viaria. Gli aggetti eccedenti i cm. 20 non potranno essere realizzati ad altezze inferiori a ml. 3,50. Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, la cartellonistica stradale o quanto altro di interesse pubblico. Le stesse dovranno essere munite di apposito condotto di scarico per le acque piovane, opportunamente incassato. In ogni caso tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e tipologie consone alle caratteristiche dell'edificio in cui vengono inseriti e di dimensioni contenute. Nel caso di edifici condominiali e/o a schiera la realizzazione di tettoie e pensiline potrà essere autorizzata solo sulla base di un progetto complessivo in cui siano risolti in modo unitario tutti gli interventi da eseguire. Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il

suolo pubblico, dovranno essere rimosse in caso di sopravvenute esigenze di pubblico interesse.

7. Nelle aree poste al di fuori dei centri storici (zone "A" di P.R.G.) le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale sono consentite solo nelle piazze e nelle strade larghe almeno ml. 6,00. Nelle piazze o strade munite di marciapiede, le tende, non potranno essere poste ad altezza inferiore a ml. 2,40 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede.

8. Tutte le altezze di cui ai punti precedenti vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli aggetti (mensole, tende, lampioni, lampade, ecc...) dove la strada si trova alla quota più elevata.

9. Tutte le suddette norme valgono tanto per le vie o piazze pubbliche quanto per quelle private.

Art.74 - Cortili, chiostrine e cavedi

1. Si definiscono cortili gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati dai muri, esistenti o previsti, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi e sui quali prospettano finestre di vani abitazione.

2. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli da ampliare, sopraelevare o ristrutturare i cortili dovranno corrispondere alle seguenti norme generali:

- a. L'area minima dei cortili, quando sui cortili si aprono finestre di abitazione, non dovrà essere minore della quinta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono. In ogni caso la linea congiungente il punto di mezzo del lato opposto, quando su almeno un lato si aprono finestre, non dovrà essere inferiore ai due terzi dell'altezza del più alto dei due muri, e comunque mai minore di ml. 8.00. Nessun lato del cortile potrà comunque avere misura inferiore a ml. 6.00.
- b. I balconi in nicchia, sui quali si aprono finestre o portefinestre dei vani abitabili, saranno ammessi purché la profondità non sia superiore a ml. 1,50;
- c. Qualora l'intero cortile sia diviso in sezioni, ciascuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno sia per realizzazione di cortili pensili, il dimensionamento potrà avvenire separatamente per ciascuna sezione;
- d. Per i cortili da costruire sul confine di proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza tra muri opposti di cui al presente articolo, supponendo costruito sui lati del confine un muro senza finestre dell'altezza di ml. 16.00, in modo cioè da non creare servitù sui muri vicini. Se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore sarà valutata nel computo tale altezza effettiva.
- e. In caso di cortili che per necessità costruttive o vincoli progettuali assumano forme particolari per cui non risultino applicabili le norme precedenti, l'autorità comunale competente provvederà ad esaminarli caso

per caso, in modo da verificare il soddisfacimento dei requisiti di aerazione e illuminazione degli ambienti che prospettano sui cortili stessi.

- f. Nel caso di cortili coperti, ove consentito dallo strumento urbanistico generale, il piano di copertura dovrà essere impostato o realizzato in modo da consentire una adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali sottostanti. Inoltre il colmo della copertura né alcuna sua sovrastruttura potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre o delle portefinestre. I locali sottostanti non potranno comunque in nessun caso essere adibiti ad abitazione.

3. I cortili, non adibiti a giardino, le chiostrine e i cavedi dovranno essere pavimentati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche. E' fatto divieto di immettere in tali scarichi le acque di rifiuto provenienti dalle abitazioni.

4. Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi si affaccino locali di abitazione sarà equiparato ai cortili, per quanto riguarda le disposizioni del presente Regolamento. Non potranno essere destinate ad uso fabbricativo le aree dei giardini ed altri spazi liberi situati nell'interno di un isolato o rispondenti sulle vie pubbliche.

5. La costruzione di pozzi luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente per la diretta illuminazione e ventilazione di locali accessori all'abitazione quali bagni, scale, corridoi, ripostigli, ecc....

6. Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque. Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

Altezza chiostrina	Lato minimo	Superficie
Fino a ml. 12.00	ml. 3.50	Mq. 12.25
Da ml. 12.00 a ml. 18.00	ml. 4.00	Mq. 16.00
Oltre ml. 18.00	ml. 4.50	Mq. 20.25

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali di qualsiasi sporgenza sotto gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 in aggetto. L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano.

7. Nei cavedi, pozzi luce e chiostrine non sono permessi aggetti.

8. Le chiostrine, i cavedi e le intercapedini devono essere praticabili o almeno ispezionabili e dotate sul fondo di cunetta per le acque di deflusso.

9. Nei casi di passaggi laterali che servano da comunicazione fra la strada e la corte tergale o giardino e dai quali prendono aria e luce locali d'abitazione, anche temporanea, la larghezza di detti passaggi non dovrà essere minore di ml. 4.00.

Art.75 - Divisione tra giardini, cortili, chiostrine, passaggi laterali

1. Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini, la divisione tra giardini, cortili, passaggi laterali, potrà essere realizzata con una cancellata o rete metallica idonea dell'altezza massima di m. 2,00 la parte inferiore potrà essere realizzata con un muretto, purché di altezza non superiore a m. 0,60.

2. Qualora, pur dovendo gli edifici distare dal confine, sia consentita la realizzazione di piccole costruzioni di servizio in aderenza al medesimo, fermo restando le modalità di esecuzione di cui sopra, il confinante che voglia eseguire la costruzione, potrà sostituire la rete con un muro limitatamente all'altezza ed alla lunghezza consentita.

3. Nelle zone nelle quali è invece possibile realizzare gli edifici anche sul confine di proprietà, la divisione potrà essere realizzata anche con un muro, dell'altezza comunque non superiore a m. 3,00 restando però in facoltà di chi ne ha interesse rialzare tale muro solo quando costruisca sul confine e limitatamente all'altezza dell'edificio da costruire.

4. Le suddette altezze saranno misurate dal piano di campagna; in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, esse saranno misurate dalla parte che si trova alla quota più alta.

5. Nelle chiostrine, anche se risultanti da convenzione legale, non potrà essere realizzata alcuna separazione apparente.

6. Nelle zone di nuova urbanizzazione le aree di pertinenza di un complesso edilizio unitario presentate quali aree condominiali, non potranno essere recintate fra loro. È, invece, ammessa la recinzione fra la strada e le aree condominiali suddette.

Art.76 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

1. Le recinzioni delle aree private scoperte, devono limitarsi a comprendere il solo spazio che definisce la pertinenza dell'abitazione (giardini o altro). Il tipo di recinzione deve essere il più possibile compatibile con il contesto ambientale, riproponendo possibilmente soluzioni oramai codificate. Sono consentiti esclusivamente cancelli di disegno semplice e lineare sorretti da colonne in muratura. Sono vietati gli ombreggianti di schermatura (teli, cannici, ecc.). E' ammesso l'uso di siepi miste con essenze autoctone.

2. In caso di appezzamenti di terreni agricoli e boschivi sono ammesse esclusivamente recinzioni realizzate con materiali naturali (legno non trattato e/o siepi) a mezzo di pali, preferibilmente di castagno, infissi semplicemente al suolo e collegati tra loro con traverse di piccolo diametro opportunamente distanziate. Sono fatte salve le recinzioni funzionali alle attività economiche di allevamento di bovini, suini e ovini, svolte in maniera continuativa da aziende agricole regolarmente iscritte ai registri A.U.S.L. e quelle necessarie alla tutela delle produzioni agricole di qualità, con particolare riferimento agli impianti di vigneto specializzato, poste in aree adiacenti alle zone boscate vocate al cinghiale individuate dall'A.T.C. 17. Sono fatte salve altresì le zone per l'addestramento e l'allenamento dei cani autorizzate dalla Provincia in conformità al regolamento approvato con Del. C.P. n. 7 del 02.02.2000 e le zone tartufigene specializzate regolarmente tabellate dalle competenti organizzazioni di settore. Sono escluse le forme di

allevamento per autoconsumo. Tali recinzioni devono consentire il passaggio degli animali di piccola taglia (es: lepri, scoiattoli, etc..) ed essere rimosse alla cessazione delle attività agricole e di allevamento. Le recinzioni devono, in ogni caso, avere altezza massima non superiore a ml. 1,50.

3. Le recinzioni devono in ogni caso prevedere dei varchi di accesso almeno ogni 500 metri attraverso cancelli senza serrature, passaggi gestiti, ecc.. I varchi dovranno consentire il tempestivo transito dei mezzi antincendio e del personale di soccorso in caso di incendi.

4. Le recinzioni non possono in alcun modo interrompere tratti di strade pubbliche o di uso pubblico né impedire o ostacolare l'accesso ai tracciati di interesse storico e testimoniale individuati dagli strumenti di pianificazione comunale.

5. Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze sia pubbliche che private, dovranno essere recinte da un muretto dell'altezza massima di cm. 60 rivestito in pietra naturale locale e sovrastante cancellata con eventuale siepe in essenze autoctone, posta all'interno.

6. Anche le aree fabbricabili, quando siano a confine con il suolo pubblico e non sia stata iniziata la costruzione, dovranno essere recintate, sui lati confinanti con il suolo pubblico, almeno con solida rete metallica, tesa su paletti di ferro dell'altezza minima di ml. 1,20 infissi su solidi sostegni, opportunamente distanziati.

7. Dette aree dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, di provviste o di altro, in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente coltivate a giardino od orto e seminate a prato, secondo le caratteristiche della zona, in modo da creare, sia pure provvisoriamente, piccole zone verdi.

8. Le aree scoperte dovranno, di regola, essere sistemate con aiuole verdi ed essenze autoctone da porsi a dimora secondo apposito progetto. Le essenze dovranno risultare alla posa in dimora alte non meno di ml. 1,50. Inoltre dovrà curarsi che i giardini, i cortili, gli orti, le aiuole ecc. siano sistemati in modo da assicurare il convogliamento e lo smaltimento delle acque in modo da impedire qualsiasi ristagno od impaludamento.

Art. 76/bis Realizzazione di canili privati

1. E' consentita, al di fuori dei centri abitati, la costruzione di box per il ricovero dei cani (canili privati). I box dovranno essere posti ad una distanza non inferiore di 30 metri dalle strade pubbliche (comprese anche le strade vicinali di uso pubblico) e di 100 metri dalle abitazioni di terzi.

2. I box non dovranno essere messi in nessun caso in comunicazione diretta con eventuali locali di abitazione.

3. Ogni box dovrà avere una dimensione massima di metri 4,00 x 2,00, un'altezza di ml. 2,00 e potrà consentire il ricovero di due cani. Il box dovrà essere per metà realizzato chiuso su tre lati con struttura in legno su supporti metallici e coperto da pannelli in legno naturale trattato, mentre l'altra metà (priva di qualsiasi tipo di copertura) dovrà essere delimitata dalla sola rete elettrosaldata in acciaio inox zingato.

4. I pavimenti, su sottofondo in C.L.S., dovranno avere una pendenza minima che consenta lo scolo delle acque di lavaggio e dovranno essere realizzati con materiali facilmente lavabili e disinfettabili. Ogni box dovrà essere fornito di griglie o bocchette di scolo per il drenaggio delle acque di lavaggio che dovranno essere collegate alla pubblica fognatura o in assenza dovrà essere richiesta regolare autorizzazione agli scarichi fuori fognatura. Tali griglie o bocchette dovranno essere conformate in modo tale da non arrecare danno agli animali e munite di dispositivo antiratto.

5. All'interno dei box potranno essere collocate cucce in legno adeguate alle dimensioni dell'animale. E' consentito un numero massimo di n. 10 box di cui non più di 5 contigui. I box comunque dovranno rispettare sia le norme del Regolamento Comunale per la tutela degli animali, sia la l.r. 43/1995 "Norme per la gestione dell'anagrafe del cane, la tutela degli animali d'affezione e la prevenzione del randagismo" e successive modifiche ed integrazioni.

6. Sono fatte salve le eventuali diverse e/o specifiche disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione e/o negli atti di governo del territorio di cui alla l.r. 1/2005. Resta inteso che i box non costituiscono volume urbanistico e non possono essere convertiti per altri usi ma dovranno essere tempestivamente rimossi nel caso vengano meno le necessità di utilizzo.

7. E' fatto obbligo al Gestore del canile privato di adottare adeguati sistemi di insonorizzazione e di limitazione dell'impatto acustico eventualmente prodotto dal canile.

Art.77 - Strade private

1. Quando uno o più privati intendono aprire una strada privata od anche solamente iniziarnela costruzione devono richiedere all'autorità comunale competente il permesso di costruire, il quale potrà essere rilasciato solo dopo che il richiedente abbia stipulato con il Comune una convenzione per atto pubblico da trascrivere, a spese del richiedente, con la quale:

- a) si assume l'obbligo di provvedere a sua completa spesa alla costruzione, sistemazione, manutenzione e nettezza della strada, alla sua illuminazione notturna negli orari stabiliti dall'amministrazione comunale, alla regimazione delle acque meteoriche superficiali, allo smaltimento dei materiali di rifiuto, al mantenimento e ripulitura delle fossette di scolo laterali;
- b) istituisce sulla strada medesima la servitù di pubblico passaggio ed il vincolo a non edificare;
- c) si impegna ad osservare tutte le condizioni disposte dai regolamenti e dalle leggi vigenti e ad acquisire tutti i nulla osta necessari per la realizzazione ed apertura al pubblico transito della strada;
- d) esonera il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti alle cose ed alle persone dalla costruzione della strada, dalla sua apertura al pubblico e dall'esercizio del transito;
- e) riconosce al Comune la facoltà, senza alcun corrispettivo, di impiantare le condutture stradali dell'acqua potabile e successivamente di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti ed a

quelli di nuova costruzione o per la manutenzione o per eventuali modifiche; riconosce altresì la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nelle strade che vengono canalizzate qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune ed il proprietario non provveda allo spostamento del nuovo impianto nel termine che sarà assegnato, rimanendo in tal caso di esclusiva proprietà e disponibilità dell'Amministrazione Comunale le condutture rimesse. Avvalendosi di tale facoltà il Comune non assume nessun impegno di classificare la strada come pubblica o di iscriverla nell'elenco delle strade comunali né tantomeno assume l'obbligo di fornire l'acqua agli edifici quando ciò non sia possibile. Tutte le condutture ed impianti rimarranno di proprietà e completa disponibilità del Comune, tuttavia le spese relative all'impianto iniziale ed alle diramazioni faranno carico al concessionario della strada privata secondo le prescrizioni e tariffe previste dai regolamenti comunali o dal regolamento dell'ente gestore;

- f) si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi a richiesta delle Autorità Comunali, qualora per ragioni di pubblica utilità od interesse pubblico vi sia la necessità di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, provvedendo il Comune da allora in poi alla completa manutenzione o quant'altro necessario al completo funzionamento. In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nel permesso di costruire e agli obblighi assunti con la convenzione.

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo una tantum a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada. Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascriversi con le norme e le modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione di cui sopra, il concessionario dovrà depositare una congrua cauzione da determinarsi a cura dell'ufficio tecnico comunale previa perizia di stima a firma di tecnico abilitato incaricato dal concessionario, che dovrà essere giurata presso i competenti uffici giudiziari. In luogo della cauzione potrà essere prodotta una polizza fideiussoria assicurativa o bancaria. Il deposito cauzionale verrà restituito nel caso che i proprietari frontisti si costituiscano in regolare consorzio a norma di legge per la manutenzione e l'esercizio della strada, o nel caso che il suolo e le opere stradali vengano cedute al Comune; analogamente il Comune rinuncerà alla fideiussione.

2. Qualora non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione, ed in particolare non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada ed al servizio dell'acqua potabile, ove esso debba essere eseguito dal concessionario, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto. Trascorso tale termine si provvederà d'ufficio utilizzando la cauzione o la fideiussione.

3. Inoltre le strade private dovranno:

- a) essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente ed al futuro sviluppo di detta rete previsto dallo strumento urbanistico generale comunale e dai piani urbanistici attuativi.

- b) avere larghezza proporzionata agli edifici che vi dovranno prospettare ed al traffico che dovrà svolgersi e comunque conforme alle prescrizioni dello strumento urbanistico generale o attuativo. Per le strade private che alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono già esistenti od in corso di esecuzione saranno applicate le normali prescrizioni di zona, in particolare per quanto concerne l'arretramento del filo stradale.
- c) avere carreggiata massicciata e pavimentata, fiancheggiata da una zanella di pietra o cemento con funzione di regimazione delle acque. Dovrà inoltre essere prevista una fogna longitudinale di convogliamento centrale. Le opere sopra citate dovranno attenersi al capitolato di appalto per opere stradali in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire che dovrà essere allegato alla convenzione di cui al comma 1 del presente articolo quale parte integrante e sostanziale della stessa.
- d) all'interno dei centri abitati dovranno realizzarsi ai bordi delle strade idonei marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da cordonato in cemento o pietra, aventi le caratteristiche di cui al successivo art. 83.

4. Le fogne stradali dovranno essere dimensionate con relativo progetto dimostrativo

e:

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- essere costruite in calcestruzzo, in p.v.c. o ghisa sferoidale;
- le sistemazioni di fogne esistenti dovranno essere eseguite con i medesimi materiali o in alternativa con materiali da concordare con l'ufficio tecnico comunale;
- le fogne devono essere poste a conveniente distanza da condutture d'acqua e nell'eventualità di incroci obbligati, a quota inferiore a questi debitamente protette entro un secondo tubo impermeabile;
- i condotti di scarico delle acque stradali saranno fatti con tubi di cemento o p.v.c. o con altri materiali impermeabili idonei opportunamente dimensionati e ben rinfiacati con sabbia di fiume. Ogni caditoia stradale di ricevimento delle acque piovane sarà provvista di pozzetto d'ispezione del tipo adottato dal Comune.

5. Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale di volta in volta.

6. L'innesto ed il raccordo con la viabilità principale dovrà essere idoneo a garantire una sicura immissione del traffico in entrambe le direzioni.

7. La strada privata sarà comunque soggetta e disciplinata dai regolamenti di Polizia Municipale in ordine alla segnaletica e alla circolazione stradale.

8. La concessione data dal Comune per l'apertura al pubblico transito di una strada privata non costituirà impegno alcuno da parte del Comune stesso di classificarla come pubblica né iscriverla nell'elenco delle strade comunali.

9. Le strade private, chiuse al pubblico transito, saranno soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici come cortili, interstizi e simili. Quando esse saranno aperte al pubblico transito, resteranno soggette alle norme di polizia stabilite per quelle pubbliche dai regolamenti e ordinanze comunali.

10. A cura e spese del concessionario la strada privata, dovrà essere dotata di targhe recanti la denominazione che verrà assegnata dal Comune con apposita deliberazione, osservando le norme vigenti in materia di toponomastica stradale. Dovrà essere inoltre apposta e da un'ulteriore targa sottostante portante l'iscrizione "strada privata". Tali targhe saranno per numero, forma, dimensione ed ubicazione prescritte dal Comune caso per caso all'atto del rilascio del permesso di costruire.

11. Inoltre tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private sono soggetti al presente regolamento come se prospettassero su uno spazio pubblico.

12. Non sarà rilasciato il permesso di costruzione per quegli edifici il cui accesso debba necessariamente avvenire dalla strada privata se essa non è stata eseguita almeno fino al termine del lotto sul quale insiste l'edificio e se non è stato ottemperato a tutte le prescrizioni di cui al premesso di costruzione della strada ed alle obbligazioni assunte con la convenzione.

Art.78 - Estetica degli edifici

1. Le parti delle case e degli edifici in genere prospettanti su vie e spazi pubblici o comunque da questi visibili devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di finitura e per le tinteggiature.

2. Le stesse norme si intendono valide per i muri ciechi nelle suddette condizioni di visibilità da vie e spazi pubblici.

3. Non si possono eseguire sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti o bozzetti da parte dell'autorità comunale competente.

4. E' vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo sulle facciate verso la strada fatta eccezione dei pluviali e finti pluviali necessari per l'occultamento delle condutture di gas metano a servizio degli appartamenti.

5. E' altresì vietato realizzare canne fumarie applicate alla parete esterna. Potrà tollerarsi la costruzione di canne incassate nel muro frontale quando vi sia applicata, per l'intero sviluppo delle stesse, una controcanna in modo che vi sia una intercapedine di almeno cm 3,0 nella quale possa circolare l'aria.

6. In caso di esigenze di adeguamento a norme di igiene e sicurezza, la Commissione Edilizia Comunale potrà valutare caso per caso l'ammissibilità di canne fumarie esterne negli edifici esistenti, purché integrate e compatibili con l'estetica dei prospetti. A tale scopo dovrà essere redatto un progetto tecnico delle canne fumarie dimensionando le stesse in relazione alla globalità delle utenze attuali e future. Il progetto dovrà essere completo di tavole con particolari costruttivi ed indicazione dei materiali e delle tecniche impiegate adeguate alle caratteristiche dell'edificio interessato, nonché idonea documentazione fotografica dell'intera facciata.

7. I condotti di collegamento caldaia-canna dovranno essere incassati o installati all'interno dell'edificio a meno di documentata impossibilità tecnica.

8. All'interno dei centri storici è vietata la realizzazione di vani per alloggio contatori in facciata. E' consentita l'installazione di apposite intercettazioni di gas e acqua utilizzando idonei chiusini in ferro delle dimensioni di cm. 20 x cm. 20.

9. E' ammessa la realizzazione dei suddetti vani nelle facciate degli edifici posti al di fuori dei centri storici purché non vincolati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte Seconda (ex L. 1089/1939) né classificati di valore o rilevante valore architettonico e ambientale dal vigente strumento urbanistico generale. In questi casi lo sportello di chiusura del vano dovrà essere rivestito con i medesimi materiali della facciata (es: pietra, laterizio, intonaco...) in modo da ottenere una superficie omogenea. In presenza di recinzioni del resede con parti in muratura, i contatori dovranno essere posti all'interno della muratura stessa.

10. Le facciate dei fabbricati qualora presentino un aspetto indecoroso per vetustà e incuria dovranno essere ripristinate tenendo conto dei materiali esistenti e delle caratteristiche ambientali dominanti. E' comunue fatto divieto di rimuovere qualsiasi elemento costituente la muratura anche se deteriorato. Si dovrà procedere al semplice consolidamento dei materiali da costruzione. Nel caso di integrazione di lacune della compagine muraria si dovrà rendere riconoscibile l'intervento, facendo salvo quanto specificato sopra. L'Autorità Comunale competente potrà ordinare il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati di valore storico e/o architettonico e situati in località di valore ambientale. In casi particolari, la commissione edilizia comunale o la commissione per il paesaggio potranno prescrivere l'impiego di speciali accorgimenti nelle opere di rifinitura e nell'impiego dei materiali di rivestimento. Sarà inoltre facoltà di prescrivere l'uso di un determinato tipo di materiale per la copertura, quando ciò non sia già previsto dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sia giustificato da motivi di carattere ambientale. In caso di pulitura di superfici esterne è vietato il ricorso a sabbiature, idrosabbiature ed a quanto possa comportare abrasioni degli strati superficiali. Sono invece consentiti interventi di microsabbatura, idropulitura, rimozione delle alterazioni tramite impacchi (previa valutazione dei test propedeutici da parte della commisione edilizia e/o commissione del paesaggio). Nel caso di esfoliazioni del materiale da costruzione è vietato procedere alla rimozione meccanica del materiale pericolante. Le porzioni distaccate ancora in situ dovranno essere messe in sicurezza tramite consolidamento.

11. In caso di realizzazione di nuovi edifici le facciate dovranno essere intonacate, salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedano intonaco.

12. Nel caso di edifici esistenti è prevista sia la superficie intonacata, sia la superficie a faccia vista. La superficie intonacata è prevista per tutte le murature che storicamente ne richiedano l'uso (muratura di materiale eterogeneo, caratterizzato da scarsa lavorazione e finitura del materiale da costruzione). Gli intonaci esistenti, qualora storicizzati e integrati con l'immobile e con gli edifici circostanti, debbono sempre essere recuperati, anche se ridotti a frammenti, procedendo ad integrare le lacune. E' consentita la rimozione delle parti pericolanti, qualora le stesse non presentino pregio particolare. In caso di rifacimento di intonaci interni su edifici notificati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte Seconda (beni culturali) o classificati di valore o rilevante valore architettonico e ambientale (V.A.A. o

R.V.A.A.) dallo strumento urbanistico generale ovvero ricadenti all'interno delle zone "A" (centro storico) dovranno essere previsti opportuni saggi stratigrafici tesi alla valutazione del supporto murario ed alla individuazione di strati di rivestimento antichi o di decorazioni. Gli intonaci dovranno essere realizzati secondo le modalità previste dal successivo art.119 del presente regolamento.

13.L'applicazione delle disposizioni derivanti dalle analisi di cui al comma precedente è subordinata al preventivo parere della commissione edilizia e/o commissione comunale per il paesaggio (che può avvalersi della consulenza di esperti in materia) e degli eventuali organi competenti in materia.

14. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovranno essere tinteggiati con colore da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale. In casi di edifici esistenti, qualora frammenti di intonaco superstiti lo rendano possibile, dovranno essere riprodotti gli stessi colori e le stesse decorazioni presenti nei fabbricati. Nel caso in cui non sia individuabile alcun frammento superstite, dovrà essere effettuata di volta in volta una valutazione da parte della commissione edilizia e/o commissione del paesaggio, che indicherà colori e decorazioni da realizzare.

15. Sono vietate tinteggiature parziali quando producano inopportuno contrasto nell'ambiente. Se un edificio appartiene a più proprietari, oltre a rispondere ad una precisa unità di concetto nell'architettura, la coloritura delle facciate, delle cornici, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non le proprietà.

16. Per i trasgressori delle disposizioni di cui al presente articolo è prevista l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da € 250,00 a € 2.500,00 oltre alla riduzione in pristino dei luoghi.

Art.79 - Apparecchi di climatizzazione

1. L'installazione di apparecchi di climatizzazione invernale od estiva (caldaie, motocondensanti e simili) posti all'esterno degli edifici non deve avvenire di norma sui fronti principali dell'edificio e possibilmente sfruttare elementi strutturali già presenti nella facciata (terrazzi, nicchie, ecc..), che consentano di ridurre l'impatto visivo.

2. All'interno delle zone "A" (Centro storico) individuate dallo strumento urbanistico generale, è vietata l'installazione esterna dei suddetti apparecchi sia sulle facciate che sui tetti. E' consentita l'installazione di condizionatori senza motore esterno, con la sola presa d'aria a parete con griglia esterna in rame, purché i fori per la presa e l'uscita dell'aria non alterino l'immagine della facciata.

3. Le installazioni presenti alla data di approvazione del presente regolamento dovranno essere opportunamente occultate tramite involucro in legno, rame o altro materiale idoneo. In casi eccezionali, per ubicazione e dimensioni, è ammessa la verniciatura degli apparecchi con colorazione da concordare con l'U.T.C. Entro un anno dall'approvazione del presente regolamento dovrà essere presentato un progetto di adeguamento.

Art.80 - Finestre dei sotterranei

1. Le finestre dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo degli edifici e nelle soglie delle aperture e munite di lastre di pietra e di difese in metallo. Qualora i sotterranei siano adibiti a legnaie, le aperture dovranno inoltre essere munite di graticella di filo metallico a maglie maggiori di 1 cmq.

2. Tutte le aperture di porte e di negozi verso strade devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza, nel qual caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita autorizzazione comunale. Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano dispositivi a sporgere verso la strada.

3. Le finestre dei locali interrati devono essere protette da inferriate.

Art.81 - Sovrastrutture varie.

1. Gli abbaini, ove necessari, dovranno collegarsi con la decorazione dei prospetti e far parte dell'architettura della facciata. In ogni caso non devono essere visibili da vie o spazi pubblici.

2. Entro il perimetro dei centri abitati per l'aerazione e illuminazione dei locali sottotetto è consentito realizzare non più di una finestra a tetto per ogni falda. All'interno dei centri storici l'intervento è subordinato al preventivo parere della commissione comunale per il paesaggio che ne valuta la compatibilità con il contesto storico-artistico e paesaggistico di riferimento.

3. E' vietato realizzare terrazze a tasca.

Art.82 - Portici

1. I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali idonei previo parere della commissione edilizia comunale e/o commissione del paesaggio.

2. La larghezza minima dei portici non dovrà essere inferiore a m. 3,00. L'altezza non dovrà essere inferiore a m. 4,00 dal piano marciapiede.

Art.83 - Marciapiedi

1. Le strade di norma, devono essere dotate di marciapiedi su ambo i lati, sopraelevati di 10-15 cm. rispetto al piano stradale e chiaramente distinti dalla carreggiata.

2. I marciapiedi di nuova realizzazione devono avere una larghezza minima di metri 1,50 compreso il bordo ed essere dotati, negli incroci ed in corrispondenza degli attraversamenti, di appositi accorgimenti conformi alle norme sull'abbattimento delle

barriere architettoniche. L'innesto sulla strada delle rampe d'accesso ai marciapiedi non deve costituire un gradino; l'eventuale dislivello dovrà essere compreso tra 0 e 3 cm.

3. I nuovi marciapiedi e le ripavimentazioni di quelle esistenti devono essere realizzati preferibilmente con materiale autobloccante posto in opera a secco su adeguato sottofondo onde favorire la permeabilità e il drenaggio del suolo e consentire, senza compromettere la continuità e l'aspetto estetico, tutte le operazioni di sostituzione e di riparazione delle eventuali opere di impiantistica sottostante. Materiali diversi potranno essere impiegati previo parere o su prescrizione della commissione edilizia comunale.

4. Nelle zone soggette a vincolo paesaggistico le pavimentazioni dei marciapiedi dovranno essere soggette al parere della commissione comunale per il paesaggio.

5. I marciapiedi rialzati dovranno avere il bordo di contenimento in materiale lapideo naturale o artificiale, in c.l.s. granigliato o liscio, colorato o naturale.

Art.84 - Stemmi, iscrizioni, opere d'arte

1. La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune, che potrà vietarla per riconosciuto valore storico ed artistico o intimarne la conservazione in luogo da determinarsi, sentito il parere della commissione edilizia comunale e della commissione per il paesaggio e fatti salvi i provvedimenti delle Autorità competenti in materia, fatta salva la pertinenzialità degli elementi eventualmente rimossi. In quest'ultimo caso la rimozione ed il luogo di conservazione degli elementi dovrà essere prontamente notificata alle competenti soprintendenze.

2. All'esterno degli edifici non potranno collocarsi medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, stendardi, bandiere, statue ed altre opere d'arte, senza averne ottenuta regolare autorizzazione dall'autorità comunale competente.

Art.85 - Feritoie e buche pontae

1. E' prevista la chiusura delle feritoie e delle buche pontae degli edifici che si affacciano sulla pubblica via, da effettuarsi esclusivamente con rete elettrosaldata (maglia 4 cm. x 4 cm.) o con specifici sistemi di allontanamento dei volatili ammessi per legge.

2. La rete dovrà essere collocata e fissata all'interno della feritoia o buca pontae e non a filo della facciata, in modo da non alterare la percezione visiva della stessa feritoia.

3. I metodi di ancoraggio e fissaggio della rete elettrosaldata o dei sistemi di allontanamento dei volatili dovranno essere preventivamente concordati con l'ufficio tecnico comunale e con la competente Soprintendenza nel caso di edifici vincolati ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 - parte seconda (beni culturali).

4. Le buche pontae che nel tempo sono state chiuse con la muratura e che risultano ancora leggibili dovranno essere riaperte qualora si proceda ad interventi sulle facciate; su di esse dovranno essere collocati i sistemi di chiusura di cui ai commi precedenti.

Art.86 - Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità

1. Lungo le strade e gli spazi pubblici e privati è vietato apporre nuovi cartelli o altri mezzi di pubblicità diversi da quelli previsti dal Regolamento sull'arredo urbano (All. B) e dal Regolamento sulla segnaletica di indicazione turistica commerciale (Del. C.C. n.28 del 01.06.1998 e Del. C.C. n.67 del 06.09.2002 e s.m.i.). I proprietari sono obbligati a rimuovere quelli esistenti a proprie cure e spese entro un anno dall'approvazione del presente regolamento.

2. La segnaletica stradale nei tipi e dimensioni previsti dal Codice della Strada è apposta con particolare attenzione all'efficacia del messaggio ed al rispetto dei luoghi; di norma non è apposta su edifici di importanza storica. E' in ogni caso evitato l'affollamento dei messaggi visivi ed il caos visuale.

3. Le insegne e la segnaletica da apporre su spazi pubblici o aperti al pubblico o comunque visibili sono sottoposti al parere della commissione edilizia.

4. Nella segnaletica e nelle indicazioni di esercizi commerciali, di esercizi pubblici, di luoghi produttivi, di esercizi alberghieri è vietato alterare anche in minima parte la toponomastica storica; è vietato apporre diciture in lingue straniere o contenenti neologismi e/o acronimi di fantasia, se la lingua italiana esprime chiaramente l'attività o la funzione svolta.

5. L'insegne sono illuminate per riflessione dall'alto verso il basso e non viceversa; le caratteristiche dell'apparecchio illuminante devono escludere l'emissione verso l'alto.

6. Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo valgono le disposizioni contenute nel citato Regolamento sull'arredo urbano di cui all'Allegato B.

CAPO X - NORME IGIENICO COSTRUTTIVE

Art.87 - Norme per la riduzione dell'inquinamento luminoso

1. E' vietata l'installazione all'aperto di apparecchi illuminanti che disperdano la luce verso l'alto e più precisamente che emettano al di sopra del piano orizzontale tangente all'estremo inferiore del corpo illuminante.

2. Tutti gli impianti di illuminazione pubblica utilizzano lampade con ristretto spettro di emissione che rispettino i seguenti requisiti:

- lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica), da preferire lungo le strade extraurbane, nelle zone industriali ed ovunque non sia essenziale un'accurata percezione dei colori;

- lampade al sodio ad alta pressione, da preferire nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali.

Lampade diverse sono consentite in particolari situazioni, valutate dall'Amministrazione Comunale caso per caso, ed a condizione che non emettano verso l'alto.

3. Gli impianti pubblici, o di interesse pubblico, di illuminazione esterna, con potenza installata totale superiore o uguale a 500 watt, sono dotati di dispositivi che riducono il flusso luminoso fino al 50% del totale dopo le ore 22.00 in inverno e dopo le ore 23.00 in estate.

4. Gli impianti di illuminazione esterna nei resede delle abitazioni private poste al di fuori dai centri abitati, sono ammessi esclusivamente in caso di dimostrata necessità ovvero per l'illuminazione delle porte d'ingresso e delle strette pertinenze dell'abitazione. Tali impianti dovranno essere dotati di dispositivi che ne prevedono lo spegnimento programmato dopo le ore 22.00 in inverno e dopo le ore 23.00 in estate.

5. In fase di progettazione, appalto o installazione di impianti di illuminazione esterna dovranno essere seguiti i criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico" di cui al successivo comma. Dall'entrata in vigore della presente norme non potranno più essere impiegate ottiche e sorgenti di luce non rispondenti ai criteri di seguito indicati. Gli impianti esistenti nel territorio comunale dovranno essere modificati o sostituiti entro il termine di 3 anni secondo le modalità esposte nei commi successivi. Per i trasgressori è prevista l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da € 250,00 a € 2.500,00 oltre alla rimozione degli impianti non conformi.

6. Sono considerati "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico", solo le sorgenti di luce con ottiche "cut-off" con vetri di protezione piatti ad incasso, equipaggiate con lampade al sodio ad alta o bassa pressione o comunque con rapporto lumen/watt non inferiore a 90. Dovranno essere montate parallelamente alla superficie da illuminare o con inclinazione massima di 5°, preferibilmente su pali dritti. Gli impianti che utilizzano tali ottiche, al fine di ridurre il

consumo energetico e l'inquinamento luminoso dovranno essere equipaggiate con dispositivi (orologi notte - mezzanotte, cablaggi bipotenza, riduttori di flusso luminoso) per lampade con potenze uguali, atti a ridurre la quantità di luce emessa dopo le ore 22.00 (le 23.00 nel periodo ora legale).

7. Le sorgenti di luce altamente inquinanti come globi, sfere, lanterne o simili dovranno essere munite, da parte delle ditte fornitrici o dagli utilizzatori, di adeguati dispositivi atti ad evitare la dispersione verso l'alto. In ogni caso non potranno superare il valore di dispersione del flusso luminoso del 3% nell'emisfero superiore, previsto dalla vigente normativa regionale. Può essere concessa deroga unicamente per le sorgenti di luce internalizzate, non utilizzate a pieno regime dopo le ore 22.00. Analoga deroga può essere prevista per impianti con emissioni luminose non superiori a 4000 lumen purché non ne sia previsto un uso a pieno regime oltre le ore 22.00. E' ammesso l'uso di lampade elettroniche a basso consumo purché rispondenti ai criteri e requisiti contenuti nel presente articolo.

8. L'obbligo di lampade al sodio non è previsto per gli impianti sportivi e in tutti i casi in cui è assolutamente necessaria la corretta percezione dei colori. In ogni caso dovranno essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce verso l'alto e al di fuori di suddetti impianti.

9. E' fatto divieto di utilizzare per l'illuminazione pubblica e privata fasci di luce orientati dal basso verso l'alto salvo apposita deroga riservata a monumenti ed edifici di particolare pregio architettonico. In tal caso i fasci di luce dovranno rimanere almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare. Analoghe disposizioni si applicano anche per le insegne commerciali. Le insegne dotate di luce propria dovranno essere incassate o protette da appositi dispositivi atti a limitare le dispersioni verso l'alto. Fari, torri faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, complessi industriali e commerciali dovranno obbligatoriamente avere un'inclinazione massima rispetto al terreno di 30° (gradi) se simmetrici, nonché idonei schermi per evitare la dispersione verso l'alto se necessario e a 0° (gradi) se asimmetrici. Tali impianti non potranno comunque inviare luce al di fuori delle aree da illuminare.

10. In fase di rilascio di permessi di costruire e autorizzazioni o in caso di presentazione di denuncia inizio attività il tecnico progettista e/o le ditte fornitrici di impianti di illuminazione esterna attestano la conformità delle sorgenti di luce impiegate alla normativa nazionale e regionale ed alle disposizioni contenute nel presente articolo.

11. Ai fini dell'adeguamento degli impianti esistenti pubblici e privati si potrà procedere anche alla sola installazione di appositi schermi sulle armature, alla sostituzione di vetri di protezione e delle lampade, alla modifica di inclinazione delle sorgenti, ovvero ancora alla semplice rimozione dei vetri protettivi, purché assicurino caratteristiche finali analoghe a quanto disposto nel presente articolo.

12. Dovranno essere impiegati, laddove tecnicamente possibile, impianti che rispondano ai contenuti delle "Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e

l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale 27 settembre 2004 n.962.

13. Chiunque impieghi impianti e sorgenti di luce non rispondenti ai criteri e requisiti indicati nel presente articolo incorre nella sanzione amministrativa da € 250,00 a € 1.000,00 oltre all'obbligo di rimozione degli impianti.

Art.88 - Provvista dell'acqua potabile

1. Ogni abitazione deve essere dotata di acqua riconosciuta potabile dall'Azienda U.S.L. L'approvvigionamento dell'acqua potabile, all'interno dei centri urbani, in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale. Gli allacciamenti e le relative modifiche dovranno attenersi a quanto dettato dal regolamento dell'ente gestore.

2. In merito ai pozzi privati e alla portata e alimentazione delle reti di distribuzione dovranno osservarsi le disposizioni di cui al successivo art. 138.

Art.89 - Igiene del suolo e del sottosuolo

1. Sono vietate le costruzioni su terreni insalubri a meno che detti terreni vengano bonificati nel rispetto delle leggi vigenti in materia ambientale.

2. Quando il suolo, sul quale si debbono realizzare le fondazioni di un edificio, sia umido ed esposto all'invasione delle acque per i movimenti della falda sotterranea, si munirà di sufficienti drenaggi, ed in ogni caso si impiegheranno, per i muri di fondazione, materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

3. I progetti degli interventi succitati debbono essere corredati di relazione geologica di fattibilità.

4. Al momento della dismissione di impianti di distribuzione e di deposito di carburanti deve essere presentato apposito progetto di smaltimento che deve contenere la proposta preventiva di piano di bonifica corredato di indagini atte a verificare la sussistenza di inquinanti.

Art.90 - Livelli del piano terreno

1. Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato e non siano previste particolari soluzioni, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 40, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche o in cotto.

2. Nei luoghi soggetti ad inondazione, la quota di sicurezza del pavimento del piano terreno, qualunque sia l'uso e la destinazione, dovrà essere dimostrata a seguito di idonee verifiche idrologiche e idrauliche.

Art.91 - Aerazione, ventilazione ed illuminazione dei nuovi edifici

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale abbia in tutte le stagioni aerazione adeguata alla sua destinazione.

2. L'aerazione è di norma naturale. Possono avere aerazione artificiale, con sistemi permanenti adeguati alla destinazione i locali accessori e di servizio che comunque devono essere progettati e realizzati in modo che l'aria viziata sia evacuata a tutela del benessere delle persone.

3. I locali bagno non provvisti di apertura finestrata devono essere dotati di congruo sistema di aspirazione meccanica, con risalita ed espulsione preferibilmente sulla copertura del fabbricato.

4. L'aerazione artificiale può essere assicurata con condotto indipendente per ogni locale servito, dotato di elettroaspiratore con accensione automatica oppure con impianto di climatizzazione centralizzato.

5. Negli edifici con più di tre piani l'aspirazione può essere ottenuta con unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua, possibilmente con sbocco sul tetto.

6. I locali destinati alla permanenza di persone, che fruiscono di aerazione naturale devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

7. Ciascun alloggio d'abitazione dovrà essere areato mediante aperture ubicate in modo tale da garantire la ventilazione trasversale (cioè mediante aperture ubicate su due fronti contrapposti) o la ventilazione d'angolo (cioè mediante aperture ubicate su fronti ortogonali). Nel caso le superfici aeroilluminanti siano garantite anche da abbaini o da finestre del tipo "a tetto" queste non potranno in ogni caso essere superiori al 50% della superficie totale richiesta.

8. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i locali siano illuminati in modo adeguato agli impegni visivi richiesti.

9. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta. Possono tuttavia avere illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- a) particolari locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi sempre su parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o della Azienda U.S.L.;
- b) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- c) i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagno;
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

10. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

11. I locali di abitazione devono essere dotati di superficie finestrata apribile diretta all'esterno, nel rapporto di cui sopra.

12. Le parti traslucide delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente delle coperture devono essere dimensionate e disposte in modo da permettere l'adeguata illuminazione degli spazi utilizzati.

13. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

14. Per i locali abitabili posti al piano terra prospicienti spazi pubblici o d'uso pubblico, dovrà essere evitata l'introspezione.

15. In presenza di finestre del tipo "grigliato" o a "salto di gatto" la superficie deve essere computata, ai fini dell'aerazione ed illuminazione, al 50% dell'effettiva dimensione. Il locale interessato dovrà comunque essere dotato di superficie finestrata apribile con affaccio diretto nella misura del 50% del rapporto di 1/8 di cui al comma 8.

16. Lo stesso rapporto del 50% vale anche per l'illuminazione proveniente da pozzi luce, lucernari, abbaini o finestre a tetto.

Art.92 - Classificazione e caratteristiche dei locali

1. Classificazione dei locali. I locali, in relazione alle loro caratteristiche, possono essere di due tipi:

- a) locali abitabili od agibili nei quali si svolge la vita o l'attività principale delle persone, definiti *principali* ai fini del presente regolamento;
- b) locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni, definiti *accessori* ai fini del presente regolamento.

In relazione alle loro funzioni possono invece essere classificati in altre due distinte categorie:

- a) locali residenziali, che includono tutti gli ambienti destinati all'abitazione e quelli che vi si possono equiparare, ivi compresi quelli per attività turistico - ricettive, quali alberghi, pensioni, agriturismo, ecc... definiti *residenziali* ai fini del presente capo di questo regolamento;
- b) locali o ambienti destinati alla produzione industriale e artigianale, al terziario, al commercio, alla ristorazione e alla ricreazione e in genere tutto quanto non incluso nel precedente punto a), definiti *ambienti di lavoro* ai fini del presente capo di questo regolamento.

2. Locali principali. Si possono includere tra i locali principali:

- i locali principali di abitazione, ovvero quelli in cui si svolge la vita, la presenza e l'attività domestica delle persone, quali il soggiorno, la sala da pranzo, la cucina, la camera da letto, lo studio d'abitazione;

- i locali destinati ad attività terziarie, quali gli uffici, gli studi professionali, i negozi, le sale di esposizione, di riunione o da gioco, gli ambienti per attività di ristorazione, i gabinetti medici, le banche, ecc...;

- i locali destinati ad attività produttive quali i laboratori tecnico-scientifici, le officine, i laboratori industriali, le cucine collettive, le lavanderie, le parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, i magazzini, i depositi, gli archivi e tutti i luoghi di lavoro ove viene svolta attività continuativa.

3. Locali accessori. Nei locali accessori si possono invece comprendere :

- locali accessori alla residenza quali gli ingressi, i disimpegni, i corridoi, i ripostigli, le lavanderie private, i guardaroba, le scale, le cantine, i garage, i servizi igienici;

- locali accessori ad attività terziarie e produttive quali i magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie, le parti di autorimesse, garage e simili, destinate esclusivamente alla sosta, i locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza, le lavanderie, i ricoveri per animali e gli annessi agricoli, i ripostigli, i locali macchine con funzionamento automatico ed i vani scala.

4. Funzioni regolate da norme specifiche. I luoghi che vengono costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni per le quali siano in vigore normative specifiche (scuole, alberghi, ospedali, impianti sportivi, luoghi di lavoro, ecc.) devono essere progettati e realizzati in conformità a dette specifiche normative. Nei confronti di detti luoghi, le prescrizioni del presente regolamento si applicano limitatamente alle disposizioni che non risultino in contrasto con quelle della specifica normativa di riferimento, che deve in ogni caso ritenersi esplicitamente prevalente.

Art.93 - Dimensioni minime dei nuovi edifici

1. L'altezza utile minima è la lunghezza del segmento verticale che congiunge il piano di calpestio all'intradosso del soffitto nel punto più basso del locale.

2. Per intradosso di solai in legno a vista si intende l'intradosso della piccola orditura (travetti). Per intradosso dei solai in ferro e laterizio a vista si intende l'intradosso delle travi in ferro.

3. L'altezza utile media è la semisomma dell'altezza minima e massima del locale.

4. L'altezza utile media dei locali d'abitazione non deve essere minore di ml. 2,70. L'altezza utile minima non deve comunque essere inferiore a ml. 2,40.

5. Nei locali accessori l'altezza utile media può essere ridotta a ml. 2,40 e comunque l'altezza utile minima non può essere inferiore a ml. 2,00.

6. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di ml. 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, se i soppalchi sono destinati alla permanenza di persone.

7. la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

8. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

9. La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni di legge, così come il dimensionamento minimo dei singoli vani. Per i seguenti locali, salvo diverse disposizioni di legge, devono essere comunque rispettate le seguenti dimensioni minime:

- il locale soggiorno deve avere una superficie di almeno 14 mq.;
- la cucina deve avere superficie di almeno 9 mq.;

- il punto cottura deve avere una superficie di almeno 4 mq.; questo deve essere adiacente al soggiorno e, se sprovvisto di finestra, la comunicazione deve essere assicurata da un'apertura senza infissi di almeno 4 mq.
- il locale soggiorno comprensivo del punto cottura deve avere superficie di almeno 18 mq;
- i bagni devono avere superficie non inferiore a 2,00 mq con lato minimo pari ad un metro e disposizione tale da consentire un agevole utilizzo degli impianti igienici previsti dal D.M. 05/07/1975.
- la camera singola deve avere superficie minima di almeno mq. 9,00;
- la camera doppia deve avere una superficie minima di almeno mq. 14,00;
- i locali principali d'abitazione non possono avere larghezza inferiore a ml. 2,00;
- i locali principali destinati ad attività terziarie o produttive non possono avere larghezza inferiore a ml. 3,00.

10. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima abitabile, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 mq. e non inferiore a 38 mq., se per due persone.

11. Nei locali destinati alle diverse attività non residenziali, le altezze minime sono stabilite come segue:

- a) industriale e artigianale di produzione ml. 3,00 al netto di qualunque tipo di impianto o controsoffittatura;
- b) artigianale di servizio ml. 3,00;
- c) commerciale ml. 3,00;
- d) turistico ricettive ml. 2,70;
- e) direzionali ml. 2,70;
- f) pubbliche o di interesse pubblico ml. 2,70.

Art.94 - Areazione, illuminazione e dimensioni degli edifici esistenti

1. Il recupero del patrimonio edilizio nel rispetto dei valori storici, architettonici, tipologici e distributivi costituisce rilevante interesse pubblico. Il rispetto di questi valori prevale su quello dei requisiti geometrici prescritti per i nuovi edifici, pertanto nel recupero del patrimonio edilizio esistente si può derogare ai requisiti geometrici prescritti per i nuovi edifici dagli artt. 91 e 93. Nei limiti di cui al successivo comma 3, si può derogare alle norme che fissano:

- a) l'altezza utile minima e altezza utile media dei locali d'abitazione;
- b) il quoziente tra area delle finestre e area del pavimento;
- c) l'area o il volume minimo dei locali d'abitazione.

2. Indipendentemente dalla procedura autorizzatoria, le deroghe sono ammesse a condizione che un progetto completo e organico, firmato da un tecnico abilitato, presenti un'adeguata analisi dell'organismo edilizio, offra soluzioni idonee all'uso proposto, non

peggiorative della situazione originaria, ed asseveri l' impossibilità di soddisfare i requisiti prescritti ai nuovi edifici senza nuocere ai valori storici, architettonici, tipologici e distributivi dell'edificio o di sue parti significative.

3. In ogni caso vanno rispettati i seguenti valori minimi per gli edifici residenziali:

- altezza utile minima interna non inferiore a ml. 2,00 misurata all'intradosso della piccola orditura (travetti);
- altezza utile media dei locali d'abitazione non inferiore a ml. 2,40 intesa come semisomma dell'altezza minima e massima del locale, misurata come al punto precedente;
- altezza utile media dei locali accessori non inferiore a ml. 2,20 intesa come semisomma dell'altezza minima e massima del locale, misurata come ai precedenti;
- la superficie finestrata apribile può essere inferiore a 1/8, ma non a 1/14 della superficie del pavimento solo se la o le finestre apribili hanno ampia visuale libera ed assicurano comunque una buona illuminazione ed aerazione del locale.
- area del pavimento al netto di rientranze e sporgenze non inferiore a mq. 12,00 per le camere destinate al pernottamento di due persone e per il soggiorno (mq. 14,00 se comprensivo di punto cottura) e non inferiore a mq. 9,00 per le camere singole.

4. E' accettata la dichiarazione del progettista che annunci la deroga dei requisiti di abitabilità ai sensi del presente articolo. E' facoltà del Comune avvalersi del parere della azienda USL ai sensi dell'art.82 comma 5 della LR 1/05 e s.m.i.

5. Nei casi in cui si intervenga su locali già destinati ad abitazione l'altezza potrà mantenersi tale.

6. Nei casi di comprovata necessità è consentito l'abbassamento del solaio di calpestio al piano terra per un massimo di cm.30 purchè finalizzato al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e di salubrità degli ambienti e a condizione che vengano mantenute inalterate le altezze esterne.

7. Entro il perimetro dei centri abitati di cui all'art. 17 della Legge 06.08.1967, n. 765 per l'areazione e illuminazione dei locali sottotetto è ammissibile realizzare non più di una finestra a tetto per ogni falda. All'interno dei centri storici l'intervento è subordinato al preventivo parere della commissione comunale per il paesaggio che ne valuta la compatibilità con il contesto storico-artistico e paesaggistico di riferimento.

8. E' vietato realizzare terrazze a tasca e nuovi abbaini negli edifici esistenti.

9. Per i locali da destinare ad attività artigianali del settore alimentare, direzionali, di servizio e commerciali debbono rispettarsi i seguenti valori minimi:

- altezza minima dei locali non inferiore a ml. 2,70 misurata all'intradosso della piccola orditura;
- altezza minima dei locali accessori (magazzini, bagni, etc...) non inferiore a ml. 2,40 misurata all'intradosso della piccola orditura;

- superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/14 della superficie del pavimento purché sia assicurata comunque una buona illuminazione ed aerazione del locale anche attraverso impianti di areazione forzata.

10. Per i locali da destinare alle altre attività non residenziali valgono le disposizioni di cui al precedente art.93 comma 11.

Art.95 - Requisiti di sicurezza

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego e rispondere alla vigente normativa in materia di costruzioni in zone soggette a rischio sismico.

2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

3. I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale e non devono essere attraversati da una sfera di cm 10 di diametro. La loro altezza, rispetto al piano di calpestio del locale da cui sono accessibili, non deve essere minore di ml. 0,90.

4. 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.

5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.

6. Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente rispettano le normative di sicurezza degli impianti e sulla prevenzione degli incendi.

7. Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ottemperano alle vigenti disposizioni di legge sugli impianti di riscaldamento ed isolamento termico.

Art.96 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

1. La pulizia, la disinfezione e la manutenzione degli edifici deve essere agevole in ogni parte.

2. Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso, di larghezza non inferiore a ml. 1,20.

3. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni, rumori.

4. I serramenti esterni e interni degli alloggi devono consentire la razionale utilizzazione dei locali.

5. Gli edifici con locali da destinare a pubblici esercizi e/o attività artigianali devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

6. Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati per la circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono essere illuminati anche durante le ore notturne.

7. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporgenze insidiose.

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

9. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

10. Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente rispettano i requisiti fissati dalla legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

11. A queste norme possono derogare in particolari casi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: la commissione edilizia valuta a tal fine la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle condizioni prescritte.

Art.97 - Requisiti acustici

1. Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi di recupero del patrimonio esistente devono essere rispettati i contenuti e le prescrizioni del Piano Comunale di Classificazione Acustica approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.79 del 26.11.2004 ai sensi della L.R. 01.12.1998 n.89.

2. Le modalità costruttive ed i materiali usati devono comunque garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

-rumori di calpestio dei solai intermedi, di traffico, di gestione e uso di impianti installati nel fabbricato;

-rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni o altre attività;

-rumori provenienti da laboratori e industrie.

3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti, nei locali sottostanti, dalla pioggia o grandine, non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Art.98 - Cucine

1. Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina corrispondente ai requisiti di cui al D.M. 05/07/1975.

2. Ogni cucina dovrà essere dotata almeno di uno sfiato in esterno o sulla copertura dell'edificio e di acquaio.

3. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente sia fino al comignolo che in facciata. Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio adeguata per ricevere i gas della combustione e le esalazioni della cucina. Qualora si abbia un cucinotto o punto cottura privo di finestre, la cappa dovrà essere munita di aspirazione forzata. I camini e i caminetti a legna devono essere costruiti secondo le regole dell'arte ed il loro focolare deve essere costituito da materiali refrattari.

4. Le cucine e i punti cottura che determinano emissioni di vapori o fumi devono essere dotati di idonei sistemi di aspirazione dei fumi e vapori canalizzati in canne fumarie indipendenti aventi sbocco ad almeno metri 1,5 sopra il colmo del tetto. In caso di forni elettrici (ad es. per la cottura della pizza) e contestuale impossibilità (opportunamente documentata) di realizzare la canna fumaria in riferimento alla struttura e alle caratteristiche del fabbricato, è consentito lo scarico terminale dei fumi a parete dopo adeguata filtrazione, in posizione da non creare disturbo o disagi ai passanti ed al vicinato.

5. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di ml. 1.80.

Art.99 - Corridoi

1. I corridoi debbono avere una larghezza minima di ml. 1.00 ed essere ben ventilati anche se indirettamente.

Art.100 - Servizi Igienici

1. Ogni alloggio destinato ad uso abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un bagno completo di vaso, lavabo, bidet e vasca da bagno o doccia.

2. I negozi dovranno essere provvisti almeno di servizio igienico, dotato di disimpegno/antibagno, a loro servizio esclusivo costituito da vaso e lavabo.

3. I bagni non possono mai aprirsi direttamente nelle cucine e nei soggiorni.

4. I bagni destinati al pubblico dovranno avere dimensioni conformi alle norme sul superamento delle barriere architettoniche di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n.13 e D.M. 14 giugno 1989 n.236 e s.m.i.

5. Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento ed avere gli spigoli arrotondati. Anche i pavimenti dovranno essere impermeabili e con superficie liscia e lavabile.

6. Le pareti che dividono i bagni dagli altri locali dovranno essere in muratura ed avere spessore non minore a cm 10.

7.6. I bagni devono essere ben illuminati ed areati direttamente dall'esterno in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria per mezzo di finestre o areati con sistema meccanizzato a tempo, proporzionato al volume di aria da cambiare.

Art.101 - Scale

1. Le scale di accesso alle unità immobiliari devono avere rampe larghe almeno ml. 1,20 netti, pedate profonde almeno cm. 30 e la somma del doppio dell'alzata con la pedata deve essere compresa tra 62 e 64 cm. ($2a+p=62-64$ cm); i ripiani devono essere larghi almeno ml. 1,20.

2. Gli edifici ad uso abitazione dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni 350 mq. di superficie coperta si abbia almeno una scala. Qualora la superficie superi i mq. 350 ma sia inferiore a mq. 500, potrà eseguirsi ancora una scala unica purché la sua larghezza non sia inferiore a ml. 1,60. Oltre i 500 mq. di superficie coperta dovranno prevedersi almeno due scale.

3. Scale ripiani e corridoi devono in ogni caso permettere il trasporto in posizione orizzontale di un corpo rigido di cm. 60 x 200 da tutti i piani agibili.

4. Gli arredi devono di norma poter essere portati negli edifici e collocati nei locali per le normali vie di accesso.

5. Le scale dovranno essere ben areate ed illuminate da finestre aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00 per ogni ripiano.

6. Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, l'illuminazione e la ventilazione potrà avvenire a mezzo di lanterna e controlanterni a vetri avente una superficie pari almeno ai 2/3 della superficie del vano delle scale e munita di apertura per la ventilazione con superficie non inferiore a mq. 1.10 per ogni metro cubo di vano scale, compreso l'ingresso al piano terreno, ma comunque non inferiore a mq. 2.00. Qualora l'illuminazione e l'aerazione avvenga con lanterna e controlanterni il pozzo tra le rampe delle scale non dovrà avere superficie inferiore a mq. 1,20 con nessun lato inferiore a cm. 60 che dovrà essere lasciato libero e vuoto.

7. Negli appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, la larghezza della rampa della scala potrà essere ridotta a cm. 100 e l'illuminazione a ventilazione potrà avvenire indirettamente attraverso i vani di abitazione come se si trattasse di corridoi.

8. Dalle scale, non potranno ricevere luce e aria ambienti di abitazione, latrine, bagni, corridoi ecc. Le scale devono essere rivestite di materiali lavabili fino all'altezza di ml. 1,50.

9. Tutte le suddette norme valgono anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni di legge o di regolamento più restrittive.

10. Solo in appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, potrà essere permesso la costruzione di scale in legno, ma in tali casi dovrà essere particolarmente curata la visibilità delle varie parti del legno.

11. Le pareti del vano scala e degli ascensori debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm. 26 e risultare termoassorbenti se in muratura e di cm. 13 se in cemento armato.

12. Le gabbie delle scale e degli ascensori non devono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc. e comunque con locali non destinati ad abitazione ed uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

13. I criteri di progettazione delle scale dovranno rispettare le disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. sul superamento delle barriere architettoniche e le prescrizioni tecniche contenute nel regolamento di attuazione di cui al D.M. 14 giugno 1989 n. 236 e s.m.i.

Art.102 - Locali seminterrati e interrati

1. Per locali interrati si intendono i locali aventi almeno tre pareti completamente contro terra ed il solaio di copertura compreso per intero al di sotto della quota originaria del piano di campagna.

2. Per locali seminterrati si intendono i locali aventi almeno una parete completamente contro terra ed il piano di calpestio posto ad una altezza media non inferiore a ml. 1,00 rispetto al piano di campagna originario.

3. I locali seminterrati possono essere utilizzati come accessori per le abitazioni (laboratorio, lavanderia, locali di servizio, ecc.) purché oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art. 90 abbiano:

- a) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità tramite contropareti, scannafossi e idonei materiali impermeabilizzanti;
- b) profondità netta del locale non superiore al doppio della sua altezza;
- c) altezza minima interna non inferiore a ml. 2,00;
- d) vespaio ventilato sotto il pavimento con altezza non inferiore a cm. 40.

4. La ventilazione e l'illuminazione deve essere -fin quanto possibile- naturale, ottenuta mediante feritoie ed aperture praticate esclusivamente nella proprietà privata e può essere integrata da quella meccanica. I progetti relativi ai sotterranei a più piani, debbono contenere, oltre i prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

Art.103 - Tubazioni e condotti di scarico

1. Ogni bocchetta di scarico di acquai, lavabi, bagni, docce, bidet, ecc. ed in genere di tutte le acque di rifiuto, deve essere fornita di sifone in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

2. I condotti di scarico di dette acque devono essere indipendenti, cioè avere tubazioni per le acque bianche e nere separate nel loro percorso, dai tubi di scarico delle latrine.

3. Tali condotti si devono immettere in appositi pozzetti interruttori a chiusura idraulica. Inoltre dovrà essere previsto un tubo di aerazione del diametro interno non minore di cm. 5,00 prolungato fin sopra il tetto dell'edificio e provvisto di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente il passaggio degli insetti.

4. Nelle località dove esiste la pubblica fognatura, le acque di rifiuto, provenienti da case di civile abitazione o da costruzioni destinate ad altre attività, sono immesse nella fognatura, nel rispetto di quanto dettato dal regolamento dell'ente gestore del servizio. Così le acque meteoriche, eccetto che esista fognatura bianca.

5. Gli scarichi reflui di nuova adduzione realizzati all'interno dei centri storici, sono immessi direttamente nella pubblica fognatura senza interposizione di fosse biologiche o pretrattamenti diversi; le aree pubbliche potranno essere interessate dalla sola collocazione del sifone delle acque nere. Sono fatte salve le specifiche e le eventuali diverse disposizioni impartite dall'ufficio tecnico comunale competente.

6. Nelle località invece, dove non esista la fognatura comunale, lo smaltimento delle acque di rifiuto è subordinato all'acquisizione di regolare Autorizzazione allo scarico ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 11/05/1999 n. 152 e s.m.i.

7. I progetti degli impianti di smaltimento, dove non esista la fognatura comunale, devono essere corredati da specifica indagine geologica.

8. I condotti delle acque di rifiuto, devono essere costituiti da tubi cilindrici di materiale resistente ed impermeabile con giunture ermetiche a perfetta tenuta, sia di liquidi che dei gas.

9. I condotti di scarico delle acque di rifiuto devono avere diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiore a cm. 10 nelle calate ed a cm. 12 nei collettori. Inoltre essi non potranno attraversare allo scoperto locali adibiti ad abitazione, anche solo diurna, magazzini e depositi di generi alimentari e laboratori in genere.

10. La pendenza deve essere la massima possibile consentita caso per caso, e comunque mai inferiore all'1%.

11. Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere esclusivamente realizzate in materiali ad uso alimentare e certificati.

12. Tutti i condotti prima di essere ricoperti od in alcun modo nascosti, devono essere insonorizzati in modo idoneo.

13. Per la portata delle reti di scarico dovranno osservarsi le disposizioni di cui al successivo art. 139.

14. Nel caso di scarichi recapitanti in pubblica fognatura l'impianto di smaltimento liquami antecedente l'immissione dovrà essere realizzato in conformità al regolamento dell'Ente gestore ed approvato dallo stesso (vd. Allegato 1). Parimenti in caso di adduzione idrica dall'acquedotto comunale l'impianto di approvvigionamento idrico dovrà essere realizzato conformemente al succitato regolamento ed approvato dall'Ente gestore.

15. Soluzioni innovative o alternative potranno essere comunque adottate purché concordate ed approvate dall'Ente gestore e dai competenti uffici tecnici comunali.

Art.104 - Canali per la raccolta delle acque meteoriche

1. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite di canali di gronda (realizzati con materiali idonei), sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico e opportunamente distribuite. In detti canali di gronda, è assolutamente vietato immettere acque nere.

2. I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in ghisa o in rame e con finali in ghisa. Inoltre essi dovranno essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire la pioggia; non avere né aperture né interruzioni di sorta lungo il percorso e congiunzioni dei tubi perfettamente impermeabili. Inoltre devono essere applicati di preferenza internamente ai muri in apposita nicchia chiusa e rifinita.

3. Le acque piovane delle coperture, condotte in basso nei modi sopra indicati, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini, devono essere incanalate e convogliate, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fogne stradali. Detti scarichi, devono essere costruiti con tubo di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo le disposizioni, la forma e la pendenza che verranno prescritte dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

4. Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari degli scarichi privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli o trasferirli a loro spese secondo l'esigenza della nuova fogna Comunale.

Art.105 - Centrali termiche, canne fumarie, forni e camini industriali

1. Ai fini della rispondenza degli impianti termici, oltre alla osservanza delle specifiche norme di settore, è condizione necessaria che ogni centrale termica, focolare, stufa, forno e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, abbia una canna fumaria propria, opportunamente dimensionata, per l'eliminazione dei prodotti di combustione prolungata almeno un metro al di sopra del tetto, misurato dalla base del camino. Tale canna fumaria dovrà essere costruita in materiale impermeabile atto ad evitare macchie, screpolature o distacchi di intonaco sulla parte esterna dei muri.

2. Per gli impianti elettrici, di cucina o di riscaldamento, è sufficiente una idonea aspirazione dei vapori.

3. I camini industriali e dei locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticceria e simili, sono soggetti alle norme dettate dalla vigente legislazione in materia. Tra i camini o dotti di espulsione e le finestre di civile di abitazione deve essere rispettata una distanza di almeno 10 ml.

4. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni e canne fumarie di cucine, ristoranti, pizzerie e laboratori di gastronomia o di

apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modalità di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

5. Gli impianti termici siti negli edifici costituiti da più unità immobiliari devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, nei seguenti casi:

- a) nuove installazioni di impianti termici, anche se al servizio delle singole unità immobiliari;
- b) ristrutturazione di impianti termici centralizzati;
- c) ristrutturazioni della totalità degli impianti termici individuali appartenenti ad uno stesso edificio, trasformazioni da impianto termico centralizzato ad impianti individuali;
- d) impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato.

6. Le disposizioni del comma 5 possono non essere applicate in caso di mera sostituzione dei generatori di calore individuali o qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengano alla classe meno inquinante prevista dalla vigente tecnica e comunque nei seguenti casi:

- a) singole ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali ed idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi con combustione asservita da ventilatore;
- b) nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo.

7. Limitatamente al centro storico per i locali adibiti a preparazione e somministrazione di alimenti e bevande in cui, per motivi tecnici o di comprovata incompatibilità ambientale opportunamente e dettagliatamente documentata, non sia possibile il rispetto di quanto previsto al comma 5, dovrà essere installato un sistema di depurazione a filtro con cinque livelli in sequenza che abbiano le caratteristiche minime di seguito previste:

- Pre - filtro meccanico costituito da maglia metallica in grado di trattenere le particelle solide di granulometria più grossolana;
- Sezione ionizzante in grado di caricare elettrostaticamente le particelle contenute nell'aria;
- Sezione collettrice idonea a captare e raccogliere le particelle precedentemente caricate;
- Post - filtro meccanico costituito anch'esso da maglia metallica per trattenere eventuali particelle solide non fermate dagli stadi precedenti;
- Sezione a carboni attivi per assorbire le particelle inquinanti allo stato gassoso responsabili di odori molesti

I limiti di efficienza in uscita del sistema dovranno tendere al 99% per particelle di diametro pari a 1 micron e all'85-90% per particelle di diametro pari a 0,1 micron; salvo diverse prescrizioni dell'A.R.P.A.T. o della U.S.L. Dovranno essere registrate manutenzioni trimestrali comprensive della sostituzione della sezione a carboni attivi, certificate da ditte specializzate. Gli impianti prospicienti la pubblica via dovranno essere direzionati in modo da non arrecare molestia ai passanti. Lo scarico in uscita del sistema dovrà essere posizionato a congrua distanza da finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato. Gli impianti dovranno essere conformi alla vigente normativa sull'inquinamento acustico. Gli impianti esistenti non rispondenti alle presenti norme dovranno essere adeguati entro un anno dall'approvazione del presente regolamento.

8. Ogni focolare, caldaia, od apparecchio di combustione in genere, dovrà essere posto su materiali incombustibili, ed avere una propria canna fumaria isolata dalle altre, di conveniente sezione, prolungata al di sopra del manto del tetto in modo da assicurare il tiraggio anche ad ambiente chiuso. Il fumaiolo terminale dovrà essere realizzato in muratura od altro materiale idoneo, in modo da evitare -in ogni caso -che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare danni, molestia o pericolo agli edifici vicini. Qualora si abbiano più canne fumarie vicine, esse dovranno essere convenientemente raggruppate.

9. Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocimento o provenienti dalle motrici o per il vapore che si scarica da motori od altri apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atte ad evitare danni alle persone ed alle cose.

10. I condotti del fumo e del calore, compresi quelli dei caloriferi e quelli di aspirazione, debbono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile e rispondere a quanto contenuto nelle leggi e normative di controllo della qualità; essi saranno posti a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname od altra struttura infiammabile e dovranno essere isolati con controcanna di sezione maggiore, e ciò allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, una intercapedine di almeno cm. 3; qualora fossero realizzati entro i muri devono essere circondati di muratura piena di spessore non inferiore a cm. 13 e rifinite internamente con intonaco a cemento ben liscio.

11. I locali della caldaia e del deposito combustibili devono essere muniti di serramenti incombustibili e apribili verso l'esterno e opportunamente areati. Essi dovranno risultare nettamente separati con una parete tagliafuoco dal locale.

12. Nel caso della collocazione di nuovi impianti, i serbatoi del combustibile dovranno essere collocati all'esterno dei fabbricati nei modi e criteri previsti dalla vigente normativa in materia di prevenzione incendi. Il locale dei serbatoi dovrà essere separato da quello della relativa caldaia; la separazione dei due locali deve essere ottenuta per mezzo di un muro possibilmente senza aperture e semplicemente attraversato dai tubi di conduzione del combustibile ben aderente al muro. In questi locali è vietato depositare altri combustibili, anche solidi, stracci, recipienti vuoti e combustibili liquidi e simili. Si dovrà inoltre predisporre in locale separato, ma non lontano dalla caldaia, la collocazione di un estintore in efficienza.

13. I depositi di G.P.L. necessari per l'alimentazione d'impianti di riscaldamento a servizio di residenze, uffici, attività commerciali, esercizi pubblici in genere dovranno essere completamente interrati e realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di prevenzione incendi.

14. I forni e i camini industriali in genere, dovranno avere:

- a) le pareti isolate dai muri dell'edificio, mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- b) il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle sopradette prescrizioni ed alle normative vigenti.

15. Qualora si intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico, dovrà essere - di volta in volta - presentata una domanda a parte alla Autorità Comunale competente, corredando tale domanda di una relazione tecnica giustificativa e di tutti gli elementi necessari per chiarire il loro funzionamento.

Art.106 - Fosse drenanti, fosse biologiche, bacini chiarificatori

1. Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque nere e bianche è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, di allacciarvisi, previa interposizione di pozzetti di ispezione, di chiarificazione, di fosse biologiche od altri sistemi di depurazione previsti nel regolamento dell'Ente gestore del servizio (vd. Allegato A), salvo il disposto di cui al comma 5 dell'art.103.

2. Per le zone di nuova espansione il proprietario è tenuto a chiedere, agli uffici comunali competenti, le indicazioni e le norme del caso. Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, è obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica, incanalando le acque bianche emesse dalla camera aerobica, in drenaggi artificiali o naturali che assicurino l'innocuità biologica dei liquami filtrati (dette anche fosse settiche o di chiarificazione) secondo le disposizione contenute nel Regolamento per gli scarichi delle acque reflue domestiche fuori fognatura (All.O) o impartite dall'A.R.P.A.T. e/o dall'Autorità Comunale competente.

3. È vietato immettere nelle fognature stradali i liquami provenienti dai pozzi neri a tenuta; tutti quelli i cui liquami si trovassero abusivamente immessi nelle fognature dovranno essere trasformati in regolari impianti di depurazione. I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili sono proibiti.

4. In ogni caso le caratteristiche degli impianti, per sistema, tipo e modalità di esecuzione, dovranno ricevere l'approvazione della Autorità Comunale competente, sentito il parere degli Uffici competenti e dovranno corrispondere a tutti i requisiti costruttivi ed igienici stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

5. Il progetto per l'esecuzione degli impianti, sarà valutato caso per caso in relazione alle speciali condizioni di altimetria, di ubicazione, di fognatura ecc., esistenti nella

località in cui deve essere eseguito l'impianto medesimo. L'Autorità Comunale ha la facoltà di controllare, sia in corso di opera che a lavori ultimati, ogni lavoro concernente i pozzi neri, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori ecc., avendo il potere di negare l'abitabilità quando non siano osservate le prescrizioni regolamentari; ha altresì la facoltà di esaminare lo stato di quelli esistenti e di ordinare ai proprietari le riparazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

6. In caso di manutenzione o riparazione dei pozzi neri e delle fosse biologiche esistenti si dovrà provvedere a mettere in atto tutti gli accorgimenti necessari ad adeguare gli stessi alla vigente normativa nazionale e regionale.

7. Nelle riparazioni o nelle soppressioni dei pozzi neri, fosse biologiche ecc., dovranno adottarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e dell'assuntore del lavoro, tutte le cautele previste per legge per la sicurezza degli operai.

8. I pozzi neri, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori ecc., fuori d'uso o da sopprimersi, devono essere completamente vuotati, accuratamente disinfettati e riempiti con materiali idonei; in caso di demolizione, tutto il materiale di risulta, dovrà essere opportunamente conferito in discarica autorizzata.

9. Le fosse biologiche, bacini chiarificatori, ecc. dovranno essere collocati all'esterno degli edifici e sempre su suolo privato. Solo quando le necessità costruttive non lo permettono, potranno essere realizzati in sotterranei od in altri locali, purché non abitabili, che abbiano diretta comunicazione con l'esterno. I loro muri dovranno essere indipendenti da quelli dell'edificio, o distare da questi almeno ml. 2,00; tale distanza potrà essere ridotta fino a cm. 50, se lo spazio interposto viene riempito di terreno argilloso ben compreso. Inoltre essi dovranno rispettare le distanze previste dalla normativa vigente in materia e dai regolamenti d'igiene e comunque distare almeno ml. 10,00 dai locali di vendita o deposito di derrate alimentari e almeno ml. 30,00 da pozzi, cisterne, ed altri serbatoi o condotti di acqua potabile.

10. Quando la costruzione viene eseguita in calcestruzzo di cemento od in cemento armato o ad anelli di cemento armato di spessore non superiore a cm. 10, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà mai essere minore di cm. 15 in modo da assicurare la perfetta tenuta; lo spessore della soletta della copertura potrà essere di cm. 10 e carrabile.

11. Quando la costruzione è invece in muratura, il pavimento dovrà essere costituito da una gettata di calcestruzzo dello spessore non minore di cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore non minore di cm. 5. Le pareti saranno costruite con mattoni pieni murati a cemento dello spessore di cm. 26 e con rinfiacco di calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore di cm. 15 in modo che lo spessore costante totale non sia minore di cm. 41.

Per l'impiego di altri materiali si dovrà ottenere la preventiva autorizzazione dell'Autorità Comunale. Le pareti interne dovranno essere intonacate a cemento e lisciate su tutta la superficie interna, compresa la copertura ed il pozzetto di penetrazione; avranno gli angoli arrotondati ed il fondo concavo per la facile estrazione delle materie.

12. I pozzetti di ispezione prefabbricati o in muratura, dovranno essere rinfiancati da uno strato di smalto di cemento di idoneo spessore.

13. Tutte le aperture dovranno essere chiuse da due chiusini di materiale idoneo a chiusura ermetica; tra due chiusini o soprastante ad essi, dovrà collocarsi uno strato di terriccio dello spessore non minore di cm. 20 in modo da garantire una migliore chiusura. Le aperture che hanno lo scopo di passaggio di persone addette alla pulizia non dovranno avere diametro minore di cm. 60.

14. Le camere aerobiche delle fosse biologiche e dei bacini chiarificatori, dovranno essere provvisti di condotto diretto di aerazione costituito da materiale non facilmente deteriorabile di diametro non inferiore a cm. 10, da prolungarsi fino al di sopra del tetto, provvisto di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente passaggio degli insetti.

15. Tutte le norme sopra stabilite dovranno essere adottate anche nel caso di restauri, ove ciò non sia possibile, si seguiranno le norme che, caso per caso, verranno prescritte dall'Autorità Comunale.

16. Le fosse biologiche, i bacini chiarificatori, ecc., che non potessero essere efficacemente riparati, dovranno essere soppressi a cura e spese del proprietario e ricostruiti in conformità del presente Regolamento, entro il termine che sarà assegnato caso per caso dall'Autorità Comunale.

17. Per la realizzazione di fosse drenanti, pozzi assorbenti, sub-irrigazioni, ecc., il progetto deve essere corredato da idonea relazione geologica a firma di tecnico abilitato. In caso di impianto di sub-irrigazione la relazione è integrata da specifiche indagini pedologiche.

Art.107 - Pozzi e cisterne

1. Chiunque intenda utilizzare, con impianti fissi, le acque del sottosuolo, di sorgente o piovane, dovrà inoltrare apposita domanda all'Autorità Comunale competente con allegata idonea documentazione completa di relazione geologica, contenente l'ubicazione e la descrizione dell'opera, le modalità di captazione dell'acqua e la sua distribuzione ed utilizzazione.

2. Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti idonei dalla competente Azienda U.S.L. e dall'A.R.P.A.T.

3. I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni murati con malta di cemento, od in calcestruzzo, e rivestiti - internamente - con uno strato di malta di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o vetrificati con vernice alimentare, in modo da impedire comunque le infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale e profonda, del suolo sottostante o circostante. Inoltre il terreno circostante, almeno per una distanza di ml. 2,00 dal bordo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio

dell'altezza di almeno cm. 40 e soprastante massetto di cemento ed avente una pendenza di almeno il 2% al fine di ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche.

4. I pozzi e le cisterne dovranno essere eseguiti lontano da ogni azione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera; pertanto devono distare almeno ml. 30,00 dai pozzi neri, dalle concimaie, bottini, fossi di scolo e altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi. Solo in casi eccezionali, il Sindaco, previo parere dello Ufficiale Sanitario, può concedere che una tale distanza sia diminuita. In ogni caso, l'acqua prima dell'uso potabile, dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e batteriologica.

5. Se non è accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua, è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché per la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze e bevande.

6. Le cisterne saranno autorizzate solamente ove non sia possibile assicurare in altra maniera la provvista di acqua potabile. Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire. Dovranno inoltre essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana; tanto la cisterna che i pozzetti dovranno essere convenientemente aerati.

7. L'attingimento dell'acqua, sia dai pozzi che dalle cisterne potrà eseguirsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti.

8. Nella zona circostante i pozzi o le cisterne, è vietato cospargere il terreno di concime e antiparassitari.

9. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di raccolta dell'acqua piovana (gronde - calate - cisterna o pozzo) e di adeguato impianto di distribuzione per l'uso della stessa.

10. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sarà valutato di volta in volta da parte dell'U.T.C, la necessità e la possibilità di realizzare l'impianto di accumulo dell'acqua meteorica.

11. Il sistema di raccolta deve essere in grado di immagazzinare una quantità di acqua pari almeno a quella che si ottiene applicando i dati della seguente tabella alla superficie della copertura dell'immobile:

- sup. coperta fino a mq. 200 => mc. 0,113/mq.
- sulla maggiore superficie e fino a mq. 500 => mc. 0,08/mq.
- sulla maggiore superficie e fino a mq. 2000 => mc. 0,05/mq
- sulla maggiore superficie => mc. 0,03/mq.

12. Il sistema di raccolta delle acque meteoriche, il relativo impianto di distribuzione ed il suo funzionamento, dovrà essere presentato in fase di richiesta del permesso di costruire o nella denuncia di inizio dell'attività e dovrà essere provvisto di tubo di immissione, scolmatore con diametro di almeno cm. 12,00 e chiusino di ispezione di almeno cm. 60,00.

Art.108 - Piscine private

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è consentita alle condizioni e con le modalità dettate da questo articolo. Gli strumenti urbanistici possono vietare le piscine in determinate zone del territorio comunale, o dettare norme più restrittive per la loro realizzazione, per tutelare specifici valori e con adeguata motivazione.

2. La piscina deve insistere su area in diretto ed evidente rapporto di pertinenza con un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, civile o rurale, ricettiva o agrituristica e distare dai confini quanto prescritto dagli strumenti urbanistici o, in mancanza, 5 metri.

3. La piscina deve armonizzarsi con la morfologia del terreno e rispettare il tessuto agrario circostante, ed in particolare muri a retta o di recinzione, alberature, siepi, filari e altre sistemazioni agrarie, ed essere completata con la messa a dimora di specie vegetali tipiche, a formare schermature visive verso luoghi pubblici o aperti al pubblico o comunque soggetti a pubblico passaggio.

4. La piscina deve presentare queste caratteristiche:

- a. Forma regolare, preferibilmente rettangolare;
- b. Superficie dello specchio d'acqua non superiore a mq. 120;
- c. Colore del rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i grigi e le terre, ad esclusione in ogni caso dell'azzurro, verde - azzurro turchese e acquamarina;
- d. Pavimentazione dell'area circostante con pietra locale o cotto da esterni fatto a mano o di recupero, per una larghezza non superiore a ml. 1,50. E' consentita la pavimentazione di una zona solarium su uno dei lati corti per una profondità non superiore a 3,00 ml.;
- e. distanza del filo interno della vasca da fabbricati non inferiore a 5 e non superiore a 50 metri;

5. Le piscine non possono essere realizzate nelle fasce di rispetto viario, fluviale, lacuale e cimiteriale.

6. In caso di resede di proprietà condominiale, non è consentita la realizzazione di più di una piscina.

7. Non possono essere realizzati volumi fuori terra a corredo della piscina, ma sono consentiti volumi interrati, non superiori a 30 mc., e utili solo a contenere le opportune apparecchiature.

8. I movimenti di terra necessari per la sistemazione esterna della piscina devono essere dell'ordine di 50 cm in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento.

9. E' vietato usare acqua fornita dall'acquedotto comunale per il riempimento della vasca. A tal fine l'U.T.C., avvalendosi della Polizia Municipale, effettua periodicamente i necessari controlli chiedendo al proprietario di dimostrare le modalità di approvvigionamento idrico, anche attraverso la produzione di documenti fiscali che attestino l'avvenuto riempimento della piscina con autobotti.

10. La vuotatura della vasca deve avvenire in modo da non causare erosione o impaludamento; non possono essere scaricate acque con pH inferiore a 7,0 o contenenti più di 0,25 mg/litro di cloro.

11. Il progetto deve contenere:

- a) il rilievo plano-altimetrico dell'area di intervento, esteso all'intorno ambientale (edifici, strade, manufatti, alberature, ecc.) restituito in piante e sezioni in numero sufficiente e in scala non inferiore a 1:100;
- b) l'indicazione dei movimenti di terra necessari e delle modalità di smaltimento dei materiali di risulta;
- c) la rappresentazione dell'assetto finale in scala non inferiore a 1:100 quotata, con l'indicazione delle distanze da fabbricati e dai confini, delle specie vegetali da mettere a dimora, dei colori e dei materiali, dell'ubicazione degli impianti;
- d) l'indicazione del regime idrico: fonti di approvvigionamento, quantità necessarie, trattamento e smaltimento delle acque;
- e) fotografie panoramiche e di dettaglio del luogo di intervento;
- f) relazione illustrativa;
- g) relazione geologica ed idrologica di fattibilità.

12. Per la costruzione e la manutenzione delle piscine pubbliche, private aperte al pubblico o private ad uso collettivo e per le specifiche attività di vigilanza, debbono osservarsi le disposizioni contenute nella Legge regionale 9 marzo 2006 n.8 e nel successivo regolamento d'attuazione.

Art.109 - Concimaie

1. Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune. Per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U. delle Leggi Sanitarie 27/7/1934, n. 1265 e s.m.i. e contenute nei regolamenti d'igiene. Esse dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e dovranno risultare a distanza non inferiore a ml. 30 dalle case di abitazione, dai pozzi, degli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via, inoltre non dovranno essere ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo dell'acqua potabile.

2. Sarà facoltà del Sindaco, previo parere dell'Azienda U.S.L. e dell'A.R.P.A.T., in casi eccezionali e purché la concimaia sia a valle rispetto alla direzione del movimento della falda acquifera sotterranea e si presenti in condizioni tali da garantire una assoluta impermeabilità, di concedere che la suddetta distanza venga ridotta, oppure quando sia dimostrato trattarsi di un nuovo tipo di concimaia che per la sua costruzione e per la sicurezza del funzionamento offra le maggiori garanzie dal punto di vista igienico.

3. La superficie della platea non deve essere inferiore a mq. 4,00 per ogni capo di bestiame normalmente tenuto nella stalla. La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei fossetti.

4. Il progetto di realizzazione della concimaia dovrà essere sempre corredato di idonea relazione geologica.

Art.110 - Ricoveri per animali

1. Non sono ammessi ricoveri per animali, nei centri abitati del Comune e nelle zone di espansione residenziale.

2. È vietato costruire abitazioni appoggiate ai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero situate al disopra dei medesimi.

3. Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente la dispersione nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere bene illuminato e ventilato. L'altezza, misurata dall'imposta della copertura, non dovrà essere minore di ml. 3.00, la cubatura dovrà essere di almeno mc. 22.00 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc. 30 per ogni bovina lattifera e di almeno mc. 15.00 per ogni bestiame minuto. Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestra a wasistass.

4. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile; le cunette, inoltre debbono finire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocate fuori dal ricovero.

5. Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento. Ove sia possibile gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno sarà disposto che essa scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveramento. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati. Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tinteggiando le pareti di colore blu oltremare ed impiegando eventualmente i moschicidi.

6. Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc..., mediante tramezzi in muratura fino al soffitto. Non dovranno avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo di porte o finestre e dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito ed alla filtrazione del latte. Tali locali dovranno essere dotati di acqua potabile, avere pavimenti lavabili e balza, pure lavabile, di altezza non inferiore a ml. 2,00 ed essere separati dalle stalle e da altri vani a mezzo di tramezzature in muratura fino al soffitto.

7. Il letame prodotto dal bestiame dovrà essere allontanato ogni giorno e portato alle apposite concimaie.

8. Tra le stalle, il fienile ed eventuali altri annessi agricoli, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 30, costruito con mattoni e cemento (o in calcestruzzo) e reso impermeabile. Detto muro dovrà proseguire oltre il manto di copertura per un'altezza non inferiore a ml. 1,00.

9. Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitare l'aerazione allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

Art.111 - Edifici a destinazione particolare

1. Gli edifici o parte di essi destinati ad uso albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone, od aventi particolare destinazione, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi o regolamenti o da prescrizioni di Pubblica Sicurezza e ad ogni altra disposizione di legge nazionale o regionale vigente in materia.

In particolare:

- per gli alberghi valgono le norme di cui al Regolamento 24 maggio 1925, n. 1102 e s.m.i., alla Legge Regionale 23 marzo 2000 n. 42 e s.m.i. "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" ed al relativo Regolamento di attuazione 23 aprile 2001 n. 18 (18/R) e s.m.i.
- per gli edifici per riunioni o spettacoli pubblici valgono le norme del T.U.L.P.S. 18 giugno n. 773, del Regolamento di attuazione 6 maggio 1940 n. 625 e del D.M. 15 febbraio 1951, n. 16 e s.m.i
- gli impianti sportivi dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione della Commissione del Comitato Olimpionico Italiano ai sensi del D.L. n. 302 del 2/2/1939 convertito in Legge 2/6/1928, n. 39 e s.m.i.
- per la costruzione di mattatoi e macelli si debbono rispettare le disposizioni contenute nel R.D. 3/8/1890, n. 7045 e del R.D. 20/12/1928, n. 3298 e s.m.i. e le normative vigenti, nazionali o regionali, in materia veterinaria.
- le autorimesse ed i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di oli minerali infiammabili, dovranno rispondere alle norme del D.M. 31 luglio 1934 e successivi. Dovrà inoltre curarsi che le autorimesse e le officine risultino attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori, siano essi relativi agli autoveicoli ospitati che al macchinario o dalla attrezzatura relativa alla lavorazione o comunque connessa alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art.112 - Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

1. Gli edifici destinati ad attività produttive, commerciali o agricole, dovranno rispettare le vigenti normative in materia di sicurezza e di igiene nei luoghi di lavoro e dovranno ottenere preventivamente i relativi pareri e nulla - osta da parte degli organi preposti, ove previsti.

2. In ogni caso ogni persona dovrà disporre di una cubatura di almeno 10 mc. ed una superficie di almeno mq. 2,00. I valori relativi alla cubatura ed alla superficie si intendono lordi, cioè senza detrazioni dell'ingombro di mobili, macchine e impianti fissi. Inoltre dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici: comunque dovrà aversi almeno una latrina costituita da vaso e lavandino per ogni 20 persone.

3. Dovranno, comunque, osservarsi le disposizioni del D.P.R. 27 aprile 1955, n. 547 e successivi, del D.Lgs. 19 settembre 1994 n. 626 e s.m.i, del D.Lgs. 14 agosto 1996 n. 494 e s.m.i.

4. Per il dimensionamento e le caratteristiche costruttive dei locali e degli ambienti di lavoro si dovranno rispettare i parametri e gli indirizzi tecnici di cui all'Allegato H. Particolare cura dovrà dedicarsi alla organizzazione relativa allo smaltimento dei rifiuti innocui ed inodori, osservando le norme che l'ufficio tecnico comunale e quello d'igiene impartiranno caso per caso.

5. Gli edifici artigianali ed industriali non potranno essere costruiti che in località all'uopo destinate dallo strumento urbanistico generale e con l'osservanza delle norme di attuazione relative al tipo di industria e di lavoro consentito e previsto.

6. Resta vietato l'ampliamento di stabilimenti industriali esistenti nelle zone abitate del Comune, o la destinazione a stabilimento ed esercizio industriale di edifici ivi esistenti nelle zone non all'uopo destinate.

7. È inoltre facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

Art.113 - Depositi, magazzini e capanni agricoli

1. I muri dei fabbricati adibiti a depositi e magazzini in genere avranno intonaci lisci ed imbiancati preferibilmente a calce; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari, dovranno essere verniciati o realizzati fino all'altezza di ml. 2,00 dal pavimento, con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

2. I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondante e facile lavaggio; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sempre munito di chiusura idraulica e sifonata.

3. L'illuminazione e ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione.

4. I fabbricati ad uso rimessa e deposito di attrezzi e materiali agricoli, dovranno essere realizzati con materiali e tipologie della tradizione rurale locale secondo le disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

5. I capanni per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale dovranno essere realizzati in legno e semplicemente appoggiati a terra, secondo le tipologie, le dimensioni e le modalità costruttive definite dal R.U.

6. Dovrà essere in ogni caso garantito il decoro visivo del resede di pertinenza dei depositi, dei magazzini e dei capanni agricoli. E' vietata la sosta all'interno del resede di

autocarri, motocarri e roulotte. E' vietato l'utilizzo di recipienti di fortuna per la raccolta delle acque piovane (quali vasche da bagno, sanitarifusti di metallo, ecc..) che arrechino disturbo al decoro visivo.

Art.114 - Case rurali

1. Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole o destinate, almeno prevalentemente, al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali, le case, che pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale, anche se stagionale, come ville, villini chalets, ecc.

2. Le case rurali, oltre agli articoli del presente Regolamento, dovranno corrispondere alle seguenti norme:

- a) ogni abitazione deve avere un numero di camere da letto tale che ognuna serva per non più di tre persone.
- b) ogni abitazione deve essere fornita di uno o di più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiari.
- c) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione, anche temporanea, per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli.
- d) i tetti, i cortili, le aie, le latrine, le porte, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridoi e in genere ogni parte che compone l'edificio, devono essere mantenuti in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene, della pulizia.
- e) gli alloggi dei lavoratori stagionali addetti al raccolto dei prodotti agricoli dovranno avere identiche caratteristiche e requisiti degli altri locali abitativi.
- f) è vietato destinare, al ricovero di persone, le tettoie i porticati, i pagliai od in genere qualunque locale non protetto dalla pioggia, dall'umidità del suolo e dagli sbalzi della temperatura esterna.
- g) le abitazioni rurali debbono essere collocate alla più vicina strada comunale o vicinale, da una strada percorribile in ogni periodo dell'anno al fine di permettere il normale accesso del medico o dell'autoambulanza e di evitare gli eventuali danni derivanti da incendi.
- h) nelle case coloniche, le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di derrate alimentari, devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata delle mosche. Le porte dei locali adibiti ad abitazione, che hanno diretto accesso dall'esterno, dovranno avere la stessa protezione. Le stalle, le concimaie, i depositi di materiali di putrefazione, debbono essere periodicamente disinfettati soprattutto nei mesi da aprile a novembre compresi. La raccolta di acqua stagnante che sia a distanza minore di 50 ml. dalle abitazioni, deve essere cosparsa di sostanze atte ad impedire il riprodursi e il propagarsi di insetti nocivi.
- i) il Sindaco, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire, dall'Azienda U.S.L. o da tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazioni,

ai cortili, alle latrine, ai condotti ed alle fognature private, nonché ai sistemi di approvvigionamento idrico ed alle stalle, al fine di constatare la rispondenza alle condizioni e norme contemplate nel presente Regolamento

Art.115 - Norme generali di buona costruzione

1. Coloro che dirigono ed eseguono lavori di costruzione e modificazione di edifici devono provvedere, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte e riescano salde e rispondenti alle prescrizioni della Legge 2 febbraio 1974 n. 64 e s.m.i. dettanti norme per le costruzioni in zone sismiche.

2. È vietato costruire sul ciglio ed al piede dei dirupi, su terreni franosi o comunque atti a scoscendere, su terreni di non buona consistenza e di eterogenea struttura.

3. Per le strutture in cemento armato debbono essere scrupolosamente osservate le prescrizioni della Legge 5 novembre 1971 n. 1086 e s.m.i. relative alla realizzazione delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica.

4. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero LL.PP.

5. Le condutture e gli impianti elettrici dovranno essere realizzati in conformità con le disposizioni di cui alla Legge 5 marzo 1990 n. 46 e successive modifiche ed integrazioni.

6. Gli impianti di riscaldamento ed isolamento termico dovranno rispondere alle prescrizioni della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 e s.m.i. in materia di risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.

Art.116 - Materiali vecchi

1. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si dovranno preferibilmente riutilizzare i materiali rimossi provenienti dalla demolizione che dovranno essere scelti o inventariati in caso di edifici storici e di pregio, ed accantonati sul cantiere.

2. E' vietato l'impiego di terra proveniente da luoghi malsani ed in genere materiali igroscopici o non ben puliti.

Art.117 - Fondazioni

1. Le fondazioni dovranno essere opportunamente isolate ed impermeabilizzate per impedire l'ascesa dell'umidità.

Art.118 - Murature

1. I muri esterni degli edifici di nuova costruzione o ristrutturati, dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere le persone dalle variazioni esterne della temperatura e dell'umidità. Tale spessore al grezzo non dovrà mai essere inferiore a cm. 26 se in muratura di mattoni o di calcestruzzo, e a cm. 40 se di pietrame.

2. Si potranno ammettere spessori minori, purché siano impiegati materiali che si assicurino caratteristiche di isolamento termico - acustico non inferiori a quelli relativi alle murature di cui sopra.

Art.119 - Intonaci

1. Tutte le pareti dei locali interni dovranno essere di norma intonacate. Qualora vi siano tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idrofughi idonei.

2. In coerenza con le disposizioni di cui al successivo Capo XII " Norme in materia di Bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili" è promosso l'impiego di intonaci a grassello di calce e coccio pesto, sia come rivestimento esterno che come presidio antiumido. L'utilizzo di tali materiali costituisce punteggio ai fini della valutazione di cui all'art.133 e della conseguente erogazione degli incentivi economici e/o volumetrici. L'uso di tale tecnica è comunque obbligatorio in presenza di edifici notificati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte Seconda o classificati di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.) dallo strumento urbanistico generale.

3. Tutti gli appartamenti, ad uso di abitazione sia civile che rurale, dovranno essere tinteggiati, compresi gli infissi interni ed esterni.

4. In caso di rifacimento di intonaci di edifici posti al di fuori dei centri storici, salvo diverse prescrizioni della commissione edilizia e/o della commissione comunale per il paesaggio, dovranno essere utilizzati intonaci a calce senza silicati, conservando per la tinteggiatura la tonalità di colore preesistente. In ogni caso le tonalità di colore dovranno essere preventivamente concordate con l'ufficio tecnico comunale. Il campione di colore dovrà essere allegato al permesso di costruire o alla d.i.a. quale parte integrante e sostanziale del progetto.

5. All'interno dei centri storici e in presenza di edifici notificati ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 Parte Seconda o classificati di rilevante valore architettonico e ambientale (R.V.A.A.) dallo strumento urbanistico generale, è obbligatorio provvedere al

consolidamento e ripristino degli intonaci preesistenti, utilizzando identiche tecniche costruttive e intonaci a calce senza silicati del tipo: a grassello di calce, sabbie silicee, coccio pesto. Per la realizzazione di tali intonaci non è consentito l'ausilio di guide e angoli in cemento o metallici o di quant'altro possa pregiudicare l'unitarietà, e quindi la qualità, degli strati di rivestimento. Non sono ammessi interventi parziali effettuati da singoli condomini ma si dovrà provvedere al recupero unitario di una o, a secondo del caso, di più prospetti. Non sono ammessi interventi di rivestimento che alterino l'unitarietà dei prospetti con risparmi a faccia vista di: angolate, archi e porzioni anche limitate di muratura. Casi specifici dovranno essere sottoposti al parere della commissione della commissione edilizia e/o commissione per il paesaggio.

6. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere analisi mineralogico-petrografiche di campioni di intonaco di nuova realizzazione. Nel caso di strutture esistenti i progetti inerenti la realizzazione di nuovi rivestimenti di facciate o di interi fabbricati, dovranno essere corredati di un'ampia ed esaustiva documentazione fotografica a testimonianza del palinsesto dell'intera facciata.

Art.120 - Rifiniture interne

1. Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti, devono avere caratteristiche ignifughe e non devono contenere sostanze nocive.

Art.121 - Pavimenti

1. Tutti i locali, comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati. I pavimenti devono avere la superficie liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

Art.122 - Solai e balconi

1. È vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale.

Art.123 - Coperture

1. I tetti devono avere manto in coppi ed embrici alla toscana e falde con pendenza compresa tra il 30% e 40%.

2. Nelle zone di espansione sono ammesse le coperture piane o a terrazza, se previste da piani attuativi. In tal caso la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima del 2% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane. Le coperture a terrazza devono essere pavimentate in cotto.

3. Negli edifici produttivi o agricoli, industriali e artigianali sono ammesse coperture speciali, come "shed" o simili, se previste da piani attuativi o già impiegate nelle costruzioni adiacenti.

4. La commissione edilizia può in ogni caso prescrivere materiali, coloriture o trattamenti che armonizzino la nuova copertura con l'intorno.

5. Tanto nelle coperture piane che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50% ed un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; tali bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

6. Nei locali abitabili, sotto terrazzo o sotto tetto, dovrà essere costruita una intercapedine, che può essere anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza del terrazzo; essa dovrà essere ventilata ed avere altezza non inferiore a cm. 20.

7. È consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni, dello spessore di cm. 60.

8. I tetti in legno, se di lunghezza superiore a ml. 30, devono essere attraversati, possibilmente nella mezzera, da un muro di sicurezza contro gli incendi (muro tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 40, di profondità pari a quella dell'edificio e di altezza non inferiore a cm. 50 oltre il manto della copertura. Gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto saranno separati da tramezzi in muratura; i vani di comunicazione saranno muniti di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili. Gli abbaini dovranno distare almeno ml. 3,00 dai suddetti muri tagliafuoco.

9. In caso di rifacimento o nuova realizzazione della copertura è obbligatorio predisporre le canalizzazioni necessarie per l'alimentazione delle antenne TV.

10. Per tutti gli interventi riguardanti le coperture sia di edifici di nuova costruzione che di edifici esistenti, eccedenti la manutenzione ordinaria, è obbligatorio il rispetto di quanto contenuto nel Regolamento di attuazione dell'art. 82, comma 16, della legge regionale 3 gennaio 2005 n.1, relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza.

Art.124 - Isolamento acustico

1. L'isolamento acustico dei locali deve essere curato dai costruttori con idonei accorgimenti tecnici e materiali opportuni, nel rispetto di quanto dettato dal Regolamento sull'inquinamento acustico di cui all'allegato 5.

Art.125 - Ascensori e montacarichi

1. Le norme per la costruzione, la installazione, la manutenzione e l'esercizio degli ascensori e dei montacarichi sono regolate dal D.P.R. 162 del 30 ottobre 1999.

CAPO XI - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art.126 - Cautele contro danni e molestie, recinzione dei cantieri

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie, sia nuove costruzioni che ristrutturazioni o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o a cose, ed ad attenuare quanto più è possibile gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.

2. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con un assito steccato od altro tipo di recinzione di aspetto decoroso. Se la recinzione suddetta è realizzata con un assito, questo dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori e dovrà essere solido, alto non meno di ml. 2 e formato da tavole dello spessore di almeno cm. 2.

3. I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura, inoltre dovranno essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

4. Tutti i materiali e i mezzi d'opera dovranno essere posti nell'interno del recinto. Quando l'assito può recare disturbo al transito od alla circolazione sulla pubblica via, il costruttore potrà essere dispensato dall'esecuzione dell'assito, ma in questo caso dovrà eseguire i ponti a sbalzo, provvedendo convenientemente alla sicurezza dei passanti.

5. In particolari circostanze, il Sindaco potrà prescrivere l'osservanza di determinate norme a tutela della incolumità pubblica e della libertà di transito.

6. Alle disposizioni precedenti potrà derogarsi quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, di tinteggiatura dei prospetti, di ripulitura dei tetti ecc. In tali casi, dovranno tuttavia collocarsi due o più segnali atti ad avvertire i passanti e il traffico veicolare del pericolo.

7. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione all'autorità comunale competente presentando apposita istanza.

8. Al termine dei lavori, devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore dei lavori, tutte le opere stradali, igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato interessato dalla costruzione stessa.

Art.127 - Segnalazioni dei cantieri

1. Le recinzioni dei cantieri devono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una lunghezza di ml. 2 da questi.

2. In ogni angolo dovrà inoltre essere posta una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del proprietario, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale. Tali lanterne di dimensioni appropriate dovranno essere collocate in modo da rendere facilmente visibile il recinto od il riparo su cui sono collocate da ogni parte di accesso e di percorrenza.

3. Nei cantieri ubicati all'interno dei centri storici è vietata qualsiasi forma di pubblicità all'esterno dei ponteggi, delle facciate o delle recinzioni di cantiere.

4. Per gli edifici notificati ai sensi del Dlgs. 22.01.2004 n.42 - Parte seconda (beni culturali), è fatto obbligo di esporre all'esterno del ponteggio una serigrafia che riproduca l'immagine in scala 1:1 della facciata retrostante. In caso di impossibilità dimostrata di realizzare quanto sopra, l'U.T.C. potrà disporre la collocazione in alternativa di un pannello di idonee dimensioni con la gigantografia della facciata.

Art.128 - Ponti e scale di servizio

1. I ponti e le scale di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità pubblica e dovranno corrispondere alle norme di leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art.129 - Demolizioni - scavi - materiali di risulta

1. Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con la massima cautela in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

2. Si dovrà evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

3. È vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici o dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi. Rimane vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico fuori della recinzione.

4. Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle varie, il costruttore è obbligato a rimetterli a posto a totali sue spese.

5. Le pareti degli scavi saranno assicurate con puntelli, sbaracchiature o qualsiasi altro mezzo suggerito dall'arte. In loro mancanza le pareti avranno un'adeguata inclinazione in relazione alla natura del terreno ed alla profondità dello scavo.

6. I lavori di scavo dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele atte ad impedire qualsiasi rovina o franamento. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente con appositi mezzi e conferiti in discariche controllate ai sensi delle vigenti leggi in materia.

7. Sia negli scarichi pubblici che nei luoghi per i quali si è ottenuta l'autorizzazione del Comune per lo scarico, i materiali di risulta dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

Art.130 - Nettezza delle strade

1. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.

2. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc.. deve provvedere che il mezzo adoperato sia corredato, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

3. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui è verificato lo spargimento.

Art.131 - Fontane e fontanelle pubbliche

1. Nessuno può servirsi, per l'esecuzione di opere edilizie, dell'acqua defluente delle fontane e fontanelle pubbliche, salva esplicita autorizzazione dell'Autorità Comunale.

2. E' fatto divieto altresì di innescare pompe o manichette nelle fontanelle pubbliche tali che impediscano il libero prelievo dell'acqua, per riempire serbatoi, botti, cisterne installate su autoveicoli o portate a rimorchio.

3. E' vietato inoltre di utilizzare l'acqua potabile dell'acquedotto comunale per:

- a) il lavaggio di autoveicoli, cortili, strade;
- b) per l'innaffiamento di orti e giardini;
- c) per il riempimento di piscine e altri invasi;
- d) qualsiasi altro uso improprio che comporti uno spreco o abuso di acqua potabile del pubblico acquedotto.

4. Le trasgressioni ai divieti suddetti sono punite con l'irrogazione di una sanzione amministrativa da:

- € 50,00 a € 500,00 per l'inosservanza delle disposizioni di cui al comma 3 lett. a) e d);
- € 150,00 a € 450,00 per l'inosservanza delle disposizioni di cui al comma 3 lett. b);

- € 500,00 a € 1500 per l'inosservanza delle disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 lett. c).

Art.132 - Prevenzione infortuni

1. Per quanto concerne l'adozione da parte del costruttore delle precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori, oltre a quanto già prescritto nel presente Regolamento, valgono le prescrizioni del R.D. 14/4/1927 n. 530 e del D.P.R. 27/4/1955 n. 547 (norme prevenzioni infortuni sul lavoro), nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti vigenti al momento dell'esecuzione dei lavori.

CAPO XII - NORME IN MATERIA DI BIOEDILIZIA, RISPARMIO ENERGETICO E SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI

Art.133 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili per la sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

1. Negli edifici di proprietà pubblica e privata di nuova costruzione ovvero in fase di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, sono favoriti gli interventi che perseguono uno sviluppo sostenibile del territorio attraverso il corretto uso delle risorse, la riduzione degli sprechi e la limitazione degli effetti negativi delle azioni umane sull'ambiente e sulla salute dei cittadini. In particolare sono sostenuti gli interventi che, nel rispetto delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" emanate dalla Regione Toscana (vd. All.M), sono volti a:

- promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e di tecnologie a minore impatto ambientale ed a più alta efficienza;
- incentivare il risparmio energetico e la diffusione delle fonti energetiche rinnovabili;
- promuovere l'utilizzo di materiali atossici, asettici, durevoli.

A tal fine il Regolamento Urbanistico potrà prevedere incentivi di tipo economico e/o volumetrico a favore delle progettazioni che rispettano le regole essenziali della bioedilizia, della bioarchitettura e della bioclimatica stabilite dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente.

2. L'applicazione degli incentivi è subordinata alla verifica del possesso dei requisiti di ecosostenibilità degli interventi. Nell'ambito di tale verifica acquistano rilevanza i sistemi relativi a: energia (energia elettrica e termica, energie rinnovabili); acqua (acqua potabile, piovana, di falda); materiali (produzione, uso, riciclaggio e dismissione); rifiuti (trattamento e riciclaggio); ecosistema e paesaggio (microclima, habitat naturale per flora e fauna, tempo libero, spazi verdi); trasporti (circolazione pubblica, privata, su gomma, su ferro, pedonale, ciclabile); inquinamento (qualità dell'aria, protezione del suolo e delle falde, protezione dal rumore, protezione dai campi elettromagnetici).

3. Le aree tematiche da valutare nella progettazione per il riconoscimento dei requisiti di ecosostenibilità (c.d."aree di valutazione") sono state individuate dalla Regione Toscana nelle succitate Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana e sono relative:

- a) alla qualità ambientale degli spazi esterni;
- b) al consumo di risorse;
- c) al carico ambientale;
- d) alla qualità dell'ambiente interno;
- e) alla qualità del servizio;
- f) alla qualità della gestione;
- g) ai trasporti.

4. Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia sugli edifici di proprietà pubblica e privata è obbligatorio l'utilizzo di materiali eco-compatibili. Gli aspetti di eco-sostenibilità ambientale che caratterizzano

principalmente i materiali da costruzione si riconducono al riutilizzo e la riciclabilità degli stessi. I materiali da utilizzare sono individuati e descritti nell'"Elenco base dei materiali per l'edilizia sostenibile" contenuto nelle citate "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" (vd. All.M).

5. Per poter accedere agli incentivi economici e/o volumetrici il progetto depositato dovrà essere corredato da una relazione ambientale che evidenzi la eco-sostenibilità dell'intervento da realizzare. La relazione dovrà essere redatta da un tecnico abilitato sulla base delle indicazioni di cui al comma 2, facendo riferimento alle disposizioni contenute nelle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" e dovrà contenere nel dettaglio le singole azioni di intervento eco-sostenibile proposte, classificate secondo le categorie previste al terzo comma.

6. La valutazione della relazione ambientale, sulla base delle schede redatte dalla Regione Toscana e riportate nelle citate linee guida, consentirà l'attribuzione della certificazione di sostenibilità ambientale dell'edificio. Gli incentivi economici e/o volumetrici saranno assegnati in funzione del punteggio raggiunto all'interno del sistema di valutazione.

7. La progettazione degli edifici dovrà dimostrare il rispetto dei requisiti minimi stabiliti dalla Regione Toscana ai fini del conseguimento della suddetta certificazione di sostenibilità ambientale.

Art.134 - Contenimento dei consumi energetici: criteri generali

1. Per limitare le emissioni di CO₂ e di altre sostanze inquinanti e/o nocive nell'ambiente, oltre che per ridurre i costi di esercizio, nella costruzione di edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico ovvero di edifici privati ad uso residenziale, è prescritto il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate per soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi, per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda. Sono fatti salvi impedimenti di natura tecnica che dovranno essere opportunamente dimostrati da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare alla richiesta di permesso di costruire ovvero alla denuncia di inizio dell'attività.

2. Per gli edifici di proprietà privata con destinazione d'uso diversa dalla residenza, dovranno essere ugualmente osservate le disposizioni di cui al precedente articolo 133.

3. La presente norma è valida per tutti gli edifici ove è prevista la realizzazione dell'impianto di riscaldamento. Per gli edifici esistenti, il provvedimento si applica in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nei casi di ristrutturazione edilizia laddove le opere interessino almeno il 50% della superficie totale dell'unità immobiliare.

4. Ove non sussistano impedimenti di natura tecnica e funzionale, che dovranno essere opportunamente dimostrati, gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest, conformemente al loro fabbisogno di

sole. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le aperture massime saranno collocate a Sud, Sud-Ovest, mentre a Est saranno minori e a Nord saranno ridotte al minimo indispensabile. È d'obbligo nelle nuove costruzioni l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni. Nel caso di edifici esistenti, quando è necessaria un'opera di ristrutturazione delle facciate comprensiva anche dei serramenti, diventa d'obbligo la sostituzione degli stessi che si dovranno adeguare ai valori di trasmittanza ammessi per legge.

Le facciate rivolte ad ovest potranno anche essere parzialmente schermate da altri edifici o strutture adiacenti per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva, a condizione che vi sia disponibile sufficiente luce naturale.

5. Sia nelle nuove costruzioni che negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno prevedersi sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva secondo quanto indicato all'art. 55 comma 9. Le serre possono essere applicate sui balconi o integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- a) siano progettate in modo da integrarsi, valorizzandolo, nell'organismo edilizio nuovo o esistente;
- b) dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio;
- c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore ≥ 5 mm;
- d) abbiano una profondità non superiore a 1,50 metri e siano dotate di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale).
- e) i locali retrostanti abbiano comunque un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione.
- f) il fattore medio di luce diurna η_m , nell'ambiente retrostante alla serra applicata, quando si tratti di destinazione residenziale, e specificamente di spazi di fruizione per attività principale, risulti comunque $\eta_m \geq 2$.
- g) sia dotata di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo.
- h) il progetto architettonico, redatto da un professionista abilitato e corredato di tutti i calcoli e le indicazioni atte a comprovare il rispetto delle suddette condizioni, sia stato approvato dalla commissione edilizia comunale. Tale progetto deve valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. La struttura di chiusura deve essere completamente trasparente, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.

6. È suggerito l'utilizzo di pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette dei locali da climatizzare.

7. Nella realizzazione di nuovi edifici e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia (laddove le opere interessino almeno il 50% della superficie totale del complesso immobiliare), con destinazione d'uso residenziale, terziario, commerciale, industriale e servizi collettivi (cinema, teatri, sale riunioni, ospedali, case di cura, edifici ed impianti adibiti ad attività sportive, edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili) è obbligatoria l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda.

8. L'installazione dell'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire il fabbisogno energetico dell'organismo edilizio per il riscaldamento dell'acqua calda per gli usi igienico - sanitari, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato. Tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura annua del fabbisogno energetico non inferiore al 50%, fatti salvi documentati impedimenti tecnici. Il dimensionamento della superficie captante dovrà essere certificato da tecnico abilitato.

9. I pannelli solari termici devono essere installati nelle aree di pertinenza degli edifici, sui tetti piani o a ~~su~~ falde inclinate se esposte a sud, sud-est, sud-ovest. L'installazione è vietata all'interno del perimetro che identifica il sito UNESCO di San Gimignano. Per le zone e gli immobili sottoposti ai vincoli di carattere storico-artistico e/o paesistico-ambientale ovvero per gli immobili posti all'interno dei centri storici o ricadenti in zona agricola e classificati dagli strumenti urbanistici o dagli atti di governo del territorio, di valore o di rilevante valore architettonico e ambientale (VAA e RVAA), l'installazione deve tener conto della tipologia e dell'estetica del fabbricato oltre che del contesto paesistico circostante. In tal caso l'installazione è subordinata al preventivo parere della commissione comunale per il paesaggio che ne valuta la compatibilità con il contesto ambientale di riferimento e all'autorizzazione paesaggistica se prevista. In tutti gli altri casi si adottano le seguenti indicazioni per l'installazione:

- nel caso di installazione a terra nel resede di edifici posti in zona agricola si deve comunque valutare il corretto inserimento ambientale degli impianti, privilegiando la collocazione in corrispondenza di segni naturali già presenti sul territorio (siepi, alberature, salti di quota del terreno, ecc..)

- nel caso di coperture inclinate gli impianti devono essere adagiati in adiacenza alla copertura inclinata (modo retrofit) o meglio integrati in essa (modo strutturale). I serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;

- nel caso di coperture piane i pannelli ed i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

10. Per la produzione dell'acqua refrigerante negli impianti di condizionamento estivo è previsto l'impiego di macchine frigorifere omologate ad assorbimento alimentate a gas o ad acqua calda. L'impiego di tali macchine è obbligatorio per alberghi, uffici o assimilabili, sia in caso di nuova costruzione che negli edifici esistenti qualora sia prevista l'installazione di un impianto di condizionamento estivo o la sostituzione di quello esistente.

11. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia (ove le opere interessino almeno il 50% della superficie totale del complesso immobiliare) che riguardano complessi residenziali, terziari e industriali, sia pubblici che privati, è obbligatoria l'installazione di impianti fotovoltaici, allacciati alla rete elettrica di distribuzione, per la produzione di energia elettrica. Per i complessi residenziali di nuova costruzione gli impianti devono garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 Kw per ciascuna unità abitativa. L'installazione dovrà essere esposta a sud, sud-est, sud-ovest secondo una inclinazione ottimale. Sono fatte salve le disposizioni relative agli edifici soggetti ai vincoli di carattere storico-artistico e/o paesistico ambientale e gli impedimenti di natura tecnica che dovranno essere debitamente dimostrati dal progettista.

12. A decorrere dal 1° gennaio 2009 è obbligatoria, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq., la produzione energetica minima è di 5 kw.

13. E' fatto obbligo di alimentare gli impianti di illuminazione esterna dei recedenti delle abitazioni private e delle strutture turistico-ricettive, poste al di fuori dei centri urbani, attraverso sistemi fotovoltaici. Per i trasgressori è prevista l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da € 250,00 a € 2.500,00 oltre alla rimozione degli impianti non conformi.

14. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili nelle diverse tipologie edilizie, vengono individuate le seguenti tecnologie:

- a) Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:
 - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
 - impianti di micro - cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
 - pompe di calore per climatizzazione estiva - invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
 - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.
- b) Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati, ipermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunione:
 - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
 - pompe di calore per climatizzazione estiva - invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
 - impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
 - impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente.
- c) Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura:
 - sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;

- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento.

d) Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive:

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua-docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine;
- pannelli fotovoltaici (PV).

e) Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili:

- Sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti.

15. I locali costruiti in aderenza all'abitazione con funzioni bioclimatiche (c.d. *serre bioclimatiche*), i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini edificatori nei limiti di cui all'art. 55 comma 9 del presente regolamento. Per la realizzazione delle serre bioclimatiche dovrà essere presentato idoneo progetto, a firma di tecnico abilitato, dimostrativo delle funzioni assolute dai locali realizzati, oltre a prevedere la contestuale progettazione/trasformazione degli impianti in bioclimatici.

Art.135 - Contenimento dei consumi energetici: contabilizzazione dei consumi di energia

1. Allo scopo di ridurre i consumi di combustibile, incentivando la gestione energetica autonoma, dovrà essere attuata la contabilizzazione individuale obbligatoria del calore utilizzato per riscaldamento invernale, al fine di garantire un'equa ripartizione della spesa energetica dell'immobile sulla base dei consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.

2. La norma di cui al comma precedente è obbligatoria per tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzanti sistemi autonomi. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

a) rifacimento della rete di distribuzione del calore;

b) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

3. In presenza di una rete di teleriscaldamento o di un impianto di cogenerazione di quartiere è obbligatorio ricorrere ad impianti centralizzati con contabilizzazione individuale del calore. Negli edifici di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni di complessi abitativi ove sia previsto il rifacimento della rete di distribuzione del calore, devono essere installati sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del consumo energetico di ogni unità abitativa.

Art.136 - Contenimento dei consumi energetici: adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del calore

1. Allo scopo di ridurre i consumi energetici è prevista l'installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità interessante, etc.).

2. L'installazione di sistemi di regolazione locali di cui al precedente comma è obbligatoria in tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nei seguenti casi:

- a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
- b) rifacimento della rete di distribuzione del calore;
- c) interventi consistenti di ridefinizione degli spazi interni e/o delle funzioni, nel caso di edilizia terziaria e commerciale.

3. Il dispositivo installato sull'elemento di erogazione del calore dovrà risultare sensibile a variazioni di temperature di ± 1 °C e presentare tempi di risposta $T_r \leq 1$ min.

Art.137 - Contenimento dei consumi energetici: risparmio energetico nel periodo invernale

1. Gli edifici devono essere concepiti e realizzati in modo da consentire una riduzione del consumo di combustibile per riscaldamento invernale, intervenendo sull'involucro edilizio, sul rendimento dell'impianto di riscaldamento e favorendo gli apporti energetici gratuiti.

2. Gli interventi finalizzati alla costruzione di nuovi edifici ovvero gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno rispettare tutti i seguenti parametri:

- a) per gli edifici di nuova costruzione e per quelli ristrutturati, per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla Legge 10/91, le strutture di tamponamento dovranno avere i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U:
 - pareti esterne: 0,35 W/m² K
 - coperture (piane e a falde): 0,30 W/m² K
 - basamenti su terreno (o cantine): 0,50 W/m² K
 - basamenti su pilotis: 0,35 W/m² K
 - pareti e solette verso ambienti interni: 0,70 W/m² K
 - serramenti (valore medio vetro/telaio): 2,30 W/m² K
- b) per gli edifici esistenti, qualsiasi intervento sulle coperture (anche la semplice sostituzione del manto di copertura) comporta il rispetto delle norme contenute nel precedente punto.

3. Negli interventi edilizi dai computi relativi alle volumetrie edificabili sono esclusi gli aumenti di spessore dei muri e dei solai realizzati per esigenze di isolamento termico secondo quanto previsto dall'art. 55 comma 4 del presente regolamento. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

4. Negli edifici di nuova costruzione e in quelli nei quali è prevista la sostituzione dell'impianto di riscaldamento è obbligatorio l'impiego di caldaie a condensazione nel caso in cui il vettore energetico utilizzato sia il gas naturale.

Art.138 - Contenimento dei consumi idrici: portata e alimentazione delle reti di distribuzione acqua per uso idrosanitario

1. Le reti di distribuzione dell'acqua calda e fredda dell'impianto idrosanitario, devono essere opportunamente dimensionate al fine di soddisfare le richieste di acqua calda o fredda da parte degli utenti anche nei periodi di massima contemporaneità. In particolare, al fine di contenere i consumi energetici, il consumo dell'acqua calda per uso igienico - sanitario dovrà essere contabilizzato individualmente, e la temperatura dell'acqua dovrà essere mantenuta entro un intervallo controllato. Inoltre, le modalità di prelievo dell'acqua destinata all'alimentazione dell'impianto idrico sanitario devono garantire i livelli di igiene richiesti dalle norme vigenti, anche in caso di approvvigionamento autonomo.

2. In tutte le destinazioni con presenza di impianti di alimentazione e distribuzione dell'acqua fredda e calda per gli usi di seguito indicati:

- reti di distribuzione dell'acqua per tutti gli usi igienici o alimentari ed altri, esclusi solo quelli di processo industriale e agricolo;
- impianti di produzione, distribuzione e ricircolo dell'acqua calda, per il calcolo della portata delle reti, si dovrà far riferimento a quanto previsto dalla norma UNI 9182¹ e, per quanto concerne la temperatura di esercizio dell'acqua calda per uso igienico - sanitario, dalla legge n. 10 del 9/1/1991 e relativi decreti di applicazione.

3. Nel caso dell'alimentazione da acquedotto pubblico si dovranno rispettare le norme previste dall'Ente erogatore e gestore. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrico - sanitario deve essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire la ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del riflusso delle acque di approvvigionamento. Al fine di evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue le condotte di acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a 0,50 m. al di sopra di queste ultime. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre

¹ UNI 9182:1987 - 30/04/1987 - Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione
UNI 9182:1987/A1:1993 - 30/09/1993 - Foglio di Aggiornamento n° 1 alla UNI 9182. Edilizia - Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione.

ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.

4. Nel caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico si dovranno tener presenti le seguenti disposizioni:

- deve essere dimostrato attraverso idonea relazione geologica la coerenza con la disciplina di cui al Capo A del PTC e la conformità con le norme del Piano Strutturale, indicando le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia e la direzione della falda che si andrà ad utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde; queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante);

- devono essere utilizzate le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate;

- devono essere adottate le azioni a tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali;

- devono essere obbligatoriamente eseguite analisi chimico - batteriologiche di verifica della potabilità dell'acqua almeno una volta l'anno. Al momento della richiesta di abitabilità/agibilità dovrà essere presentata copia dell'analisi microbiologica e chimica dell'acqua ad uso potabile. Il referto delle analisi eseguite periodicamente dovrà essere esibito ogni qualvolta l'ufficio ambiente del comune ne faccia richiesta.

Art.139 - Contenimento dei consumi idrici: portata delle reti di scarico e smaltimento delle acque

1. Nei nuovi interventi edilizi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione che riguardino il rifacimento degli impianti idrici e fognari, in tutti i casi in cui vi siano spazi liberi di pertinenza degli edifici, è obbligatoria la predisposizione di un sistema di depurazione delle acque nere da smaltire nella rete fognaria.

2. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

3. I livelli di prestazione, relativi alle portate di scarico degli apparecchi sanitari installati, sono indicati nella norma UNI 9183.

4. In tutte le destinazioni d'uso lo smaltimento delle acque reflue deve rispettare le prescrizioni tecniche e procedurali previste dalle norme vigenti in materia.

5. Per le zone non servite da fognatura comunale, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 152/99 per gli insediamenti urbani e produttivi. In tutti i casi dovrà essere realizzato un idoneo e facilmente accessibile pozzetto di ispezione e prelievo. Al fine di concorrere alla salvaguardia ambientale ed al risanamento delle acque, vengono inoltre favoriti tutti gli interventi edificatori che prevedono la realizzazione di sistemi di fitodepurazione delle acque reflue, attraverso appositi accordi di programma con gli enti interessati. Tali impianti non necessitano di manutenzione

specializzata e consentono risparmi di energia elettrica fino a circa il 60% rispetto a un depuratore a fanghi attivi.

Art.140 - Contenimento dei consumi idrici: contabilizzazione dei consumi di acqua potabile

1. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile si introduce la contabilizzazione individuale obbligatoria del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario, favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi.

2. Tale obbligo si applica a tutti gli edifici di nuova costruzione e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia e nei casi di ristrutturazione edilizia laddove le opere interessino almeno il 50% della superficie totale dell'unità immobiliare.

3. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica comunque in caso di rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile.

4. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile si ottiene attraverso l'applicazione di contatori volumetrici regolarmente omologati CE (art. 25, D.Lgs. 11/5/99 n° 152).

Art.141 - Contenimento dei consumi idrici: installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico

1. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio l'impiego di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti in base alle esigenze specifiche.

2. Il provvedimento riguarda i servizi igienici tutti gli edifici di nuova costruzione. Per gli edifici esistenti il provvedimento si applica nel caso di rifacimento dei servizi igienici.

3. Il requisito si intende raggiunto quando siano installate cassette di scarico dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta in alternativa:

- la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata;
- la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Art.142 - Contenimento dei consumi idrici: alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie

1. Ai fini della riduzione del consumo di acqua potabile, è ~~prevista~~ **obbligatoria** l'adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque

grigie, preventivamente trattate, provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.

2. Il provvedimento riguarda gli scarichi delle lavatrici e i servizi igienici negli appartamenti e in quelli riservati al personale di tutti gli edifici di nuova costruzione.

3. Il requisito si intende raggiunto quando sia installato un sistema che consenta l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce, opportunamente trattate per impedire:

- l'intasamento di cassette e tubature
- la diffusione di odori e agenti patogeni

L'eventuale surplus di acqua necessaria per alimentare le cassette di scarico, dovrà essere prelevata dalla rete di acqua potabile attraverso dispositivi che ne impediscano la contaminazione. Le tubazioni dei due sistemi dovranno essere contrassegnate in maniera da escludere ogni possibile errore durante il montaggio e gli interventi di manutenzione. L'impianto proposto dovrà essere approvato in sede di progetto dalla competente ASL.

4. Il requisito è soddisfatto se: per le nuove costruzioni i sistemi di captazione e di accumulo delle acque grigie assicurano un recupero, pari ad almeno il 70%, delle acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici; sono predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche (corrispondenti ai livelli di qualità dell'acqua concordati con l'ASL) che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne; sono previsti per i terminali della rete duale (escluso il W.C.) idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione). Per interventi sul patrimonio edilizio esistente il requisito è soddisfatto se: il sistema di accumulo garantisce un recupero pari ad almeno il 50% delle acque grigie per un uso compatibile esterno (e di conseguenza la rete di adduzione può essere limitata alle parti esterne dell'organismo edilizio); si prevedono, per i terminali della rete duale esterna, idonei accorgimenti per evitare usi impropri (colore, forma, posizione).

Art.143 - Contenimento dei consumi idrici: utilizzo delle acque meteoriche

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è obbligatorio, sia per gli edifici di nuova costruzione che per quelli esistenti, l'utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e passaggi, il lavaggio auto, e gli usi tecnologici connessi (per esempio sistemi di climatizzazione passiva/attiva).

2. Le coperture dei tetti debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. Tutti gli edifici, inclusi i capanni ad uso agricolo e a servizio dell'agricoltura amatoriale, con una superficie di pertinenza destinata a verde superiore a 500 mq., devono dotarsi di una cisterna interrata per la raccolta delle acque meteoriche di dimensioni non inferiori a 1 mc. per ogni 30 mq. di superficie lorda complessiva degli stessi. La cisterna sarà dotata di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

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

5. Il termine per l'adeguamento alle disposizioni del presente articolo è stabilito in 24 mesi. In difetto è prevista l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da € 250,00 a € 2.500,00.

Art.144 - Contenimento dei consumi idrici: interventi su aree pubbliche e private adibite a piazze, parcheggi e spazi pubblici

1. Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici deve prevedere superfici permeabili per almeno 3/4 delle aree, ed alberature ad alto fusto di essenze autoctone nel numero minimo di 1 ogni 30 metri quadrati.

2. Nei nuovi interventi urbanistici ed edilizi la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la permeabilità delle aree attraverso la scelta di materiali idonei, con griglie antidrucciolo e alberature ad alto fusto distribuite nell'area e in numero minimo di 1 ogni 4 posti auto.

Art.145 - Requisiti ambientali degli edifici

1. Caratteristica fondamentale di un edificio eco-compatibile è l'elevato livello di qualità ambientale "indoor". Si devono quindi garantire condizioni di benessere ottimali per quanto riguarda l'ambiente termico, visivo, acustico, elettromagnetico e la qualità dell'aria.

2. All'inizio del processo di progettazione è necessario determinare in maniera oggettiva gli obiettivi di qualità che si intendono raggiungere quantificando i parametri da cui dipendono le condizioni di comfort. Ad esempio si potranno stabilire in base alla normativa tecnica vigente, il livello di illuminazione artificiale, della temperatura dell'aria, dei ricambi d'aria, dell'isolamento acustico di facciata ecc..., impiegando strumenti di analisi e modellizzazione adeguati e sviluppando le strategie idonee per soddisfare i requisiti di qualità ambientale.

Art.146 - Requisiti ambientali degli edifici: comfort termoigrometrico

1. Il comfort termoigrometrico rappresenta la condizione di soddisfacimento che un individuo prova nei riguardi del microclima.

2. Le grandezze microclimatiche ambientali consentono di determinare la sensazione di benessere termoigrometrico provata da un soggetto all'interno di un ambiente. Nonostante ciò, anche nel caso in cui i valori medi delle grandezze microclimatiche siano tali da garantire le condizioni globali di benessere, può succedere che in alcuni punti dell'ambiente tali condizioni non siano rispettate a causa di disuniformità locali.

Sono di norma quattro le cause che provocano discomfort locale:

- elevata differenza verticale di temperatura;

- elevata asimmetria della temperatura media radiante;
- pavimento troppo caldo o troppo freddo;
- correnti d'aria.

3. Ai fini di garantire un adeguato confort idrometrico la progettazione dovrà tenere conto delle condizioni di cui al comma 2 del presente articolo.

Art.147 - Requisiti ambientali degli edifici: comfort visivo

1. Con il termine di comfort visivo si intende la "condizione di soddisfazione delle esigenze di ordine visivo espresse dall'utente". Tale condizione di comfort è perseguibile tramite un corretto utilizzo di luce naturale ed artificiale.

2. Il progetto dovrà perseguire la finalità di ottenere un comfort visivo ottimale determinato da due fattori:

- la prestazione visiva
- la gradevolezza dell'ambiente.

Per prestazione visiva si intende la velocità e l'accuratezza nello svolgimento di un compito visivo, definito come l'osservazione di dettagli ed oggetti in relazione allo svolgimento di un'attività. La prestazione visiva dipende sia dalle caratteristiche dell'illuminazione (valori di illuminamento e di luminescenza, abbagliamento, contrasti, ecc.) sia dalle caratteristiche del compito visivo e dalle capacità visive proprie del soggetto. La gradevolezza dell'ambiente è la sensazione generale che si percepisce, a livello di illuminazione, all'interno di un locale. Dipende dall'illuminazione (naturale e artificiale), dall'ambiente (caratteristiche dello spazio e delle superfici), e dal soggetto (attitudine, preferenze, aspetti psicologici).

Art.148 - Requisiti ambientali degli edifici: comfort acustico

1. Il comfort acustico è la condizione psicofisica di soddisfacimento delle esigenze acustiche espresse dall'utente e dipende sia dalle caratteristiche della sorgente e dell'ambiente, sia da quelle psicofisiche degli individui e dal tipo di attività da loro svolta.

2. Ai fini di garantire un adeguato livello di comfort acustico il progetto dovrà osservare le disposizioni contenute nelle norme tecniche di attuazione del Piano Comunale di Classificazione acustica approvato con Del. C.C. n. del 79 del 26.11.2004 e nell'allegato Regolamento per la prevenzione ed il controllo dell'inquinamento acustico prodotto da sorgenti fisse (vd. Allegato E).

Art.149- Requisiti ambientali degli edifici: la qualità dell'aria interna

1. La qualità dell'aria interna è considerata accettabile quando in essa non sono presenti inquinanti in concentrazioni dannose (secondo quanto stabilito dalle autorità competenti) e quando una notevole percentuale di persone (80% o più) non esprime insoddisfazione verso di essa.

2. La prolungata permanenza delle persone al loro interno e i moderni sistemi costruttivi degli edifici (impianti di condizionamento, riduzione delle infiltrazioni d'aria, arredi e nuovi materiali che emettono sostanze inquinanti) sono responsabili dell'aumento della concentrazione di sostanze inquinanti considerate dannose per la salute dell'uomo, pertanto dovranno essere adottati nella progettazione gli accorgimenti necessari atti ad eliminare le sorgenti di inquinamento indoor e garantire una idonea qualità dell'aria.

CAPO XIII - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.150 - Opere soggette alla prescrizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche

1. Tutti gli edifici pubblici o privati in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permetterne l'utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

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

3. Tutte le nuove attività, sia pubbliche che private, aperte al pubblico devono essere svolte in immobili che permettano la loro fruizione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee, secondo le norme e prescrizioni elencate nel successivo art. 151. Detta disposizione si applica anche in assenza di opere edilizie quando vi sia comunque mutamento di destinazione d'uso.

Art.151 - Norme di riferimento e prescrizioni tecniche

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

- a) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici: D.P.R. n. 503 del 24.07.1996;
- b) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e relativo Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso;
- c) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L. R. 08.10.1992 n. 49 e Del. C. R. 03.11.1993 n. 417;
- d) per tutti gli edifici: Legge Regionale n. 47 del 09.09.1991 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche";
- e) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della Legge 05.02.1992 n. 104.

2. Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

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

Art.152 - Interventi soggetti

1. Le norme indicate al precedente art. 151 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano:

- a) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- b) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- c) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla Legge n. 13/89 e L. R. n. 47/91.

Art.153 - Documentazione ed elaborati tecnici

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

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

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

Art.154 - Soluzioni tecniche alternative

1. Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente Art. 153 comma 3.

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

Art.155 - Dichiarazione di conformità

1. La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della Legge n. 13/89.

2. Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 154, l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Art.156 - Prescrizioni e deroghe

1. Non possono essere rilasciati permessi di costruire né presentate d.i.a. in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

2. Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L. R. 47/91, in sede di rilascio del permesso di costruire, il Comune impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui al D.Lgs n. 42/2004 Parte Seconda -Titolo I (ex Legge n. 1089/39), quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico - architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente. Analoga possibilità è ammessa per gli edifici soggetti al vincolo di cui al D.Lgs n. 42/2004 Parte Terza - Titolo I (ex Legge 1497/39).

4. Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 151 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. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della Legge n. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

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

CAPO XIV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.157 - Entrata in vigore del regolamento

1. Il presente regolamento, redatto ai sensi dell'art. 33 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, dell'art. 64 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, nonché dell'art. 7 del DLgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dell'art. 28 dello Statuto Comunale, entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione del consiglio comunale di approvazione.

2. Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento viene abrogato il precedente regolamento edilizio, nonché le norme e le disposizioni comunali, anche se facenti parte di regolamenti in vigore, che siano contrastanti od incompatibili con le disposizioni del presente regolamento.

Art.158 - Modifiche al presente regolamento

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di modificare, in tutto od in parte, il presente regolamento. Le modifiche apportate debbono essere approvate seguendo lo stesso procedimento formale seguito per l'approvazione dello strumento che si intende modificare.

Art.159 - Osservanza dei regolamenti comunali

1. Oltre alle norme contenute nel presente regolamento, dovranno osservarsi tutte le norme contenute negli allegati e negli altri regolamenti comunali vigenti, purché non in contrasto con le presenti disposizioni.

2. Gli allegati al presente regolamento sono costituiti da:

- Allegato A: *Regolamento del servizio idrico integrato – A.T.O. n.2.*
- Allegato B: *Regolamento comunale disciplinante l'attività degli artisti in strada e nuove norme sull'arredo urbano in relazione all'occupazione di spazi ed aree pubbliche.*
- Allegato C: *Regolamento comunale per la disciplina dei procedimenti in materia forestale e di vincolo idrogeologico.*
- Allegato D: *Regolamento Comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti per la telefonia cellulare (SRB) e per la trasmissione radio-televisiva.*
- Allegato E: *Regolamento comunale per la prevenzione ed il controllo dell'inquinamento acustico prodotto da sorgenti fisse.*
- Allegato F: *Norme per il garante della comunicazione.*
- Allegato G: *Regolamento comunale per l'erogazione dei contributi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.*
- Allegato H: *Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro.*

- *Allegato I: Norme per la valutazione del danno ambientale.*
- *Allegato L: Regolamento per l'installazione di antenne paraboliche nel centro storico.*
- *Allegato M: Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana.*
- *Allegato N: Linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna.*
- *Allegato O: Regolamento comunale per l'esercizio delle competenze in materia di scarichi di acque reflue domestiche non in pubblica fognatura*

Art.160 - Riduzione di opere in conformità del presente regolamento

1. Entro un anno dalla entrata in vigore, le opere di seguito elencate dovranno essere rese conformi alle prescrizioni di cui al presente regolamento, rimuovendole e sostituendole, modificandole o completandole, seguendo i casi:

- a) insegne e mostre dipinte sui muri o cartelli
- b) muri di cinta
- c) intonaci e tinteggiature di edifici privati
- d) edifici aventi la copertura priva di canale di gronda
- e) balconi in legno
- f) tende aggettanti sullo spazio pubblico
- g) vetrate e persiane girevoli verso l'esterno ad una altezza inferiore di m. 4,50 se la strada è priva di marciapiede e di m. 2,80 se esistente
- h) imposte delle porte e delle botteghe a piano terreno che si aprono all'esterno verso il suolo pubblico
- i) finestre e lucernari di sotterranei, prive di protezione
- l) pozzi, fosse biologiche, bacini chiarificatori.

2. In caso di inottemperanza il Dirigente o Responsabile dell'ufficio tecnico comunale provvederà all'irrogazione di una sanzione pecuniaria da € 250,00 a € 2.500,00 e all'attivazione delle procedure per l'esecuzione forzata delle opere.

Art.161 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento

1. Le opere che alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono state regolarmente autorizzate anche se risultano in contrasto con le norme del Regolamento stesso permangono valide purché i relativi lavori siano già stati iniziati e vengono completati entro i termini di validità del permesso di costruire, permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Art.162 - Domande presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento

1. Le domande presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, per le quali alla suddetta data non sia stato rilasciato il relativo atto abilitativo, saranno esaminate in base al presente regolamento e pertanto gli interessati dovranno modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

Art.163 - Ampliamenti e sopraelevazioni di edifici esistenti

1. Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti saranno autorizzate alle seguenti condizioni:

- a) che l'edificio da ampliare o sopraelevare non sia malsano o fatiscente o soggetto a demolizione per l'attuazione del Piano Regolatore Generale o per il successivo art.119;
- b) che le opere da eseguire e le unità immobiliari in ampliamento e sopraelevazione siano perfettamente conformi al presente Regolamento;
- c) che l'edificio ampliato e sopraelevato sia nel suo insieme conforme alle norme del presente Regolamento e del Piano Regolatore Generale.

Art.164 - Manutenzione, riparazione e ricostruzione di edifici esistenti

1. Negli edifici esistenti che non rispondono alle norme del presente Regolamento o che pur rispondendovi sono malsani o fatiscenti, è vietato eseguire lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione anche se sostanziale, che non adeguino gli edifici stessi alle norme del presente Regolamento; sono esclusi da tale divieto gli edifici di importanza artistica, storica od archeologica, purché i lavori siano autorizzati dalla competente Soprintendenza ai Monumenti.

2. La ricostruzione di edifici per qualsiasi causa demoliti o distrutti, sia essa parziale o totale, anche se volontaria, dovrà essere eseguita in piena conformità del presente Regolamento.

Art.165 - Edifici ed unità immobiliari dichiarate antigieniche

1. Nel caso di edifici dichiarati antigienici dall'Ufficiale Sanitario, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario lo sgombero dei locali e di procedere alla successiva eventuale loro demolizione, assegnando a tal fine un congruo termine.

2. Qualora il proprietario non ottemperi a quanto ordinato nel termine assegnato, il Sindaco ha la facoltà di procedere all'espropriazione per pubblica utilità oppure di fare eseguire di ufficio i lavori di demolizione.

3. Nel caso, invece, di unità immobiliari dichiarate antigieniche dall'Ufficiale Sanitario, ma facenti parte di un edificio non dichiarabile antigienico nel suo insieme, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario i lavori che egli deve eseguire al fine di rendere l'unità immobiliare in condizioni igieniche, compatibilmente allo stato esistente ed all'edificio al quale appartiene, assegnando un congruo termine.

Art.166 - Nuovi edifici in rapporto ad altri preesistenti

1. Quando in applicazione del presente Regolamento e del Piano Regolatore Generale, i costruendi edifici debbono essere distanziati dai confini laterali o tergali, se a seguito di licenze o concessioni, rilasciate precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento, gli edifici confinanti sono stati costruiti sul confine, il nuovo edificio potrà essere costruito in appoggio a quelli già esistenti, in modo che il nuovo edificio ed il preesistente non presentino pareti cieche sul confine.

2. Analogamente, per i nuovi edifici che per Regolamento e Piano Regolatore Generale dovrebbero essere realizzati in arretramento dal filo stradale, ma che debbono sorgere lungo strade esistenti sulle quali si è già costituito un determinato carattere edilizio, potrà essere consentito l'allineamento con gli edifici già esistenti, sempreché siano rispettati i limiti minimi inderogabili prescritti dall'art.9 del D.M. 1444/1968.

Art.167 - Sanzioni amministrative

1. Salvo diverse disposizioni di legge nazionale o regionale, per la violazione delle norme del presente regolamento, ove ciò non sia espressamente indicato, si applica una sanzione pecuniaria da € 25,00 a € 500,00 ai sensi dell'art. 7-bis del Dlgs. n.267 del 18 agosto 2000. E' inoltre fatto obbligo di ridurre in conformità le opere realizzate con le disposizioni del presente regolamento.

2. L'organo competente a irrogare la sanzione amministrativa è individuato ai sensi dell'art.17 della legge 24 novembre 1981 n.689.