

# Regolamento Edilizio

Comune di Bucine

*13 marzo 2009*

**Comune di Bucine**

Regolamento edilizio

Dott. Arch. Alessandro Passarella

## INDICE

Titolo I : OGGETTO E CONTENUTI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	3
Art. 1 - Fonti normative	3
Art. 2 - Obiettivi del Regolamento Edilizio	3
Titolo II : TITOLI ABILITATIVI.....	3
Art. 3 - Disciplina degli atti abilitativi	3
Art. 4 - Permesso di costruire	3
Art. 5 - Denuncia di inizio attività	4
Art. 6 - Procedure per le opere di manutenzione ordinaria	5
Art. 7 - Atto di assenso di competenza comunale	5
Art. 8 - Varianti in corso d'opera	5
Art. 9 - Accertamento di conformità in sanatoria	6
Art. 10 - Opere urgenti ed indifferibili	6
Art. 11 - Determinazione del Contributo	7
Art. 12 - Norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche	7
Titolo III : COMMISSIONI CONSULTIVE.....	8
Art. 13 - Commissioni consultive dell'Amministrazione Comunale	8
Art. 14 - Commissione edilizia	8
Art. 15 - Commissione per il paesaggio	9
Art. 16 - Funzionamento delle commissioni	9
Titolo IV : MODALITA' DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....	10
Art. 17 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi	10
Art. 18 - Disposizioni concernenti il cantiere	11
Art. 19 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico	11
Art. 20 - Adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori	11
Art. 21 - Ulteriori adempimenti	12
Titolo V : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI.....	12
Art. 22 - Attestazione di abitabilità o agibilità	12
Art. 23 - Istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità	13
Art. 24 - Immobili di antica costruzione	13
Titolo VI : NORME GENERALI DI BUONA COSTRUZIONE E DEFINIZIONI.....	14
Art. 25 - Prescrizioni riferite agli elementi costitutivi dell'organismo edilizio	14
25/1 - abbaino e lucernario	14
25/2 - aggetti di gronda, canali di gronda e pluviali	14
25/3 - antenne televisive e parabole satellitari	15
25/4 - aperture sulle facciate e infissi esterni degli edifici	15
25/5 - balconi e terrazze a sbalzo	16
25/6 - caldaie murali esterne e terminali dei climatizzatori	16
25/7 - camini, canne fumarie e sfiati	16
25/8 - finiture esterne e tinteggiature degli edifici	16
25/9 - giardini e aree scoperte di pertinenza degli edifici	17
25/10 - ingressi carrai o passi carrabili	17
25/11 - insegne, targhe e altro	17
25/12 - locali posti nel sottotetto	17
25/13 - manti di copertura, profilo della copertura e pendenza del tetto degli edifici	18
25/14 - manufatti di servizio	18
25/15 - manutenzione degli edifici	18
25/16 - manutenzione ordinaria	19
25/17 - manutenzione straordinaria	19
25/18 - mutamento della destinazione d'uso	20
25/19 - pannelli solari	21
25/20 - piscine	22
25/21 - recinzioni e muri di cinta nelle zone urbane	23
25/22 - salubrità degli edifici	23
25/23 - scannafosso	23
25/24 - soppalco	23
25/25 - tende da sole	24

25/26 - terrazze a tasca sulle coperture	24
<b>Titolo VII : REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI.....</b>	<b>24</b>
Art. 26 - Classificazione dei locali di abitazione	24
Art. 27 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali	25
Art. 28 - Altezza interna dei locali ad uso residenziale	25
Art. 29 - Aero-illuminazione dei locali di abitazione	26
<b>Titolo VIII : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI NON RESIDENZIALI.....</b>	<b>27</b>
Art. 30 - Classificazione dei locali	27
Art. 31 - Caratteristiche dei locali di tipo produttivo	27
Art. 32 - Caratteristiche dei locali di servizio con permanenza di persone	27
Art. 33 - Caratteristiche dei locali di servizio senza permanenza di persone	28
Art. 34 - Funzioni non regolate da norme specifiche	28
<b>Titolo IX : SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE.....</b>	<b>28</b>
Art. 35 - Disposizioni in materia di smaltimento delle acque reflue	28
Art. 36 - Autorizzazione allo scarico e rinnovo	28
Art. 37 - Definizione degli abitanti equivalenti	29
<b>Titolo X : NORME FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>29</b>
Art. 38 - Validità del Regolamento edilizio	29
Art. 39 - Sanzioni	30
<b><u>ALLEGATO A</u></b>	
SCHEDA 1 - interventi soggetti a permesso di costruire (art, 78 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1)	31
SCHEDA 2 - interventi soggetti a denuncia d'inizio attività (art, 79 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1)	33
SCHEDA 3 - Documentazione obbligatoria per l'attestazione dell'abitabilità/agibilità	35
SCHEDA 4 - Documentazione obbligatoria per la richiesta di autorizzazione allo scarico	36

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

### Art. 1 - Fonti normative

1. Il presente regolamento è riferito all'art. 117, comma 6, della Costituzione, all'art. 3 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, all'art. 4 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ed all'art. 64 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

### Art. 2 - Obiettivi del Regolamento edilizio

1. Il presente Regolamento edilizio disciplina, all'interno dell'intero territorio comunale, ogni attività comportante trasformazione edilizia e/o urbanistica e contiene disposizioni per la tutela dei valori ambientali, paesaggistici ed architettonici.
2. Gli obiettivi del Regolamento edilizio consistono nel fornire a tutti gli operatori del settore edile interni ed esterni all'Amministrazione comunale, uno strumento di indirizzo all'esercizio della propria attività.
3. Esso è pertanto orientato verso criteri di snellezza procedurale, di sinergia e coordinamento con gli altri strumenti edilizi ed urbanistici adottati dal Comune di Bucine, quali gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio.
4. Il Regolamento edilizio, ispirato ai principi delineati dalla Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, recepisce le indicazioni e le deleghe da essa attribuite e fornisce inoltre ulteriore affinamento delle procedure stabilite dalle specifiche norme del settore edile.
5. Questo strumento si pone l'obiettivo di elevare la qualità degli interventi di nuova costruzione e di migliorare ed uniformare la metodologia d'intervento sul patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione del territorio rurale.
6. Esso fornisce inoltre elementi atti ad elevare il decoro dell'ambiente urbano secondo criteri di uniformità e buone condizioni di manutenzione e conservazione del tessuto edilizio esistente, oltre a determinare con precisione le modalità di trattamento delle aree agricole, sia nel grado di intervento e manutenzione dei fabbricati che nel trattamento delle aree scoperte.

## **Titolo II : TITOLI ABILITATIVI**

### Art. 3 - Disciplina degli atti abilitativi

1. In riferimento a quanto prescritto dall'art. 77 della L.R. 01/05, le opere di trasformazione urbanistica ed edilizia, a seconda della natura ed entità delle stesse, sono soggette:
  - a) al rilascio del permesso di costruire;
  - b) ad attestazione di conformità mediante deposito della denuncia di inizio attività;
2. I progetti allegati alle istanze di permesso di costruire o alle denunce d'inizio attività devono essere corredati dei documenti ed elaborati elencati rispettivamente alle schede 1 e 2 dell'allegato A al presente regolamento.
3. I permessi di costruire e le denunce d'inizio attività non ledono in ogni caso i diritti di terzi.

### Art. 4 - Permesso di costruire

1. Sono soggette a permesso di costruire le opere di cui all'art. 78 della L.R. 01/05.
2. Il permesso di costruire viene rilasciato dal Responsabile edilizia del Comune, seguendo le procedure di cui agli artt. 82-83 della L.R. 01/05
3. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, pari rispettivamente ad 1 anno e a 3 anni. Un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori può essere concesso, ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 380/2001, esclusivamente in considerazione

della mole dell'opera da realizzare o delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

4. Dell'avvenuto rilascio del permesso viene data comunicazione al richiedente ed al tecnico progettista.
5. Qualora gli interessati non provvedano al ritiro del permesso entro un anno dalla data del rilascio, il permesso medesimo decade e per l'esecuzione delle opere è necessario procedere a richiesta di nuovo atto abilitativo.
6. Qualora il titolare del permesso di costruire non dia inizio ai lavori entro il termine di un anno dal rilascio del permesso, lo stesso decade e per l'esecuzione delle opere deve essere richiesto un nuovo permesso. All'eventuale nuova richiesta di permesso si applicheranno le norme generali in materia di permesso di costruire, ivi compresa la verifica di conformità alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento del rilascio del nuovo permesso.
7. Quando i lavori regolarmente iniziati non siano ultimati entro il termine di validità del permesso, a secondo del caso ricorrente, può procedersi alla proroga del termine di ultimazione o all'acquisizione di nuovo titolo abilitativo.
8. Il termine di ultimazione dei lavori indicato nel permesso di costruire può essere prorogato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario. In tal caso il titolare del permesso di costruire può avanzare, prima della scadenza del permesso, apposita istanza di proroga. La proroga viene accordata senza tener conto della conformità del permesso alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della proroga medesima. Non possono essere ammesse richieste di proroga effettuate dopo la scadenza del titolo. Nel caso in cui le opere ancora da eseguire abbiano la consistenza quantitativa e qualitativa della manutenzione straordinaria, si può procedere alla presentazione di denuncia d'inizio attività.

#### Art. 5 - Denuncia di inizio attività

1. Sono soggetti a denuncia d'inizio attività gli interventi di cui all'art. 79 della L.R. 01/05.
2. Nei casi in cui le opere previste dalla D.I.A. siano soggette al contributo di cui all'art. 119 della L.R. 01/05, il relativo versamento deve essere effettuato entro venti giorni dalla data di deposito della denuncia. L'attestazione di avvenuto versamento deve essere tempestivamente trasmessa all'Ufficio Edilizia Privata.
3. Qualora il responsabile del procedimento riscontri che la denuncia non è conforme alla vigente disciplina urbanistico-edilizia, invita l'interessato a conformare il progetto eliminando i contrasti riscontrati. Il termine per l'inizio dei lavori decorre nuovamente per intero dal momento del deposito del progetto conformato. Nel caso l'interessato non provveda a detto adempimento entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione, il responsabile del procedimento notifica agli interessati l'avvio del procedimento di annullamento della D.I.A. e procede, se del caso, alla attivazione delle procedure di cui al Titolo VIII Capo I della L.R. 01/05 nonché alla segnalazione della eventuale falsa attestazione da parte del professionista, giusto quanto disposto dall'art. 84, comma 5, della stessa L.R. 01/05.
4. Decorso un anno senza che i lavori siano iniziati e comunicati, la denuncia di inizio attività decade e le opere non possono essere eseguite se non a seguito di un nuovo atto abilitativo.
5. I lavori debbono essere ultimati entro tre anni dalla data di presentazione della denuncia e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici comunali.
6. Ai sensi del D.Lgs. 192/05 i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.
7. Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

#### Art. 6 – Procedure per le opere di manutenzione ordinaria

1. Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle definite all'art. 79, comma 2 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed all'art. 25 del presente regolamento.
2. Per eseguire tali opere è necessario far pervenire al protocollo del Comune, prima dell'inizio dei lavori, una semplice comunicazione in carta libera, debitamente firmata, contenente le seguenti informazioni:
  - a) nome, cognome, indirizzo e codice fiscale del soggetto che intende effettuare i lavori;
  - b) localizzazione dell'immobile interessato dall'esecuzione delle opere;
  - c) descrizione dettagliata delle opere medesime;Alla comunicazione deve essere allegata documentazione fotografica esauriente, con raffigurazione della porzione di edificio sulla quale si intende intervenire.

#### Art. 7 - Atto di assenso di competenza comunale

1. Nell'ambito di alcuni procedimenti concernenti le denunce d'inizio attività è prevista l'acquisizione dello specifico atto d'assenso di competenza comunale. L'acquisizione dell'atto d'assenso è necessaria nei seguenti casi:
  - a) gli immobili siano compresi nelle zone A del vigente Regolamento urbanistico e le opere e gli interventi comportino modifiche dell'aspetto esteriore dell'edificio, della sagoma o dei prospetti;
  - b) gli immobili siano compresi nelle zone E del vigente Regolamento urbanistico e l'intervento comporti l'esecuzione di opere di ristrutturazione edilizia come definite all'art. 79, comma 2, lettera d) della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;
  - c) gli immobili siano compresi in una qualsiasi delle zone omogenee dal vigente Regolamento urbanistico e le opere rientrino tra quelle previste all'art. 79, comma 1, lettera a) o all'art. 79, comma 2, lettera d) della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, limitatamente al quanto indicato ai punti 1) demolizione e fedele ricostruzione, 2) demolizione e ricostruzione di volumi secondari, 3) addizioni funzionali;
2. L'atto di assenso viene richiesto al Comune contestualmente alla presentazione della denuncia d'inizio attività per mezzo di domanda redatta su apposito modulo fornito gratuitamente. Non è prevista alcuna richiesta preventiva.
3. La procedura prevede l'acquisizione del parere della Commissione edilizia.
4. La richiesta di atto d'assenso sospende il decorrere dei termini relativi alla denuncia d'inizio attività fino all'acquisizione dell'atto stesso.
5. Nel caso in cui il parere sia favorevole l'atto di assenso viene comunicato mediante lettera semplice indirizzata ai richiedenti ed al tecnico progettista, ed i lavori possono iniziare trascorsi 20 giorni dal deposito della denuncia d'inizio attività.
6. Nel caso in cui la Commissione edilizia impartisca delle prescrizioni, devono essere presentati nuovi elaborati in adeguamento alle prescrizioni espresse, ed i lavori possono iniziare trascorsi 20 giorni dalla presentazione della documentazione integrativa.
7. Nel caso in cui il parere della Commissione edilizia sia negativo, sarà conseguentemente emesso da parte del responsabile dell'area competente, ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, ai sensi dell'art. 84, comma 5 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

#### Art. 8 - Varianti in corso d'opera

1. Il presente articolo disciplina le modalità di attuazione delle varianti in corso d'opera al permesso di costruire ed alla denuncia d'inizio attività.
2. Come prescritto all'art. 83 comma 12 della L.R. 01/05, non è necessario alcun adempimento preliminare per eseguire in corso d'opera varianti che:
  - a) siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati né con le eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo;
  - b) non comportino modifiche della sagoma né innovazioni che incidono sui parametri urbanistici e sulla dotazione di standard;

- c) non necessitano del preventivo rilascio della autorizzazione di cui all'art. 146, comma 2 del D.Lgs. 42/2004.
3. Ai fini dell'applicazione del comma precedente, lettera b), si intende sagoma l'involucro esterno fuori terra dell'edificio. In particolare sono ritenuti elementi che incidono sulla sagoma del fabbricato:
- a) variazioni della quota d'imposta e/o tipologia della copertura.
  - b) balconi e terrazze, anche se in aggetto, a prescindere dalle loro dimensioni e materiali costitutivi.
  - c) tettoie, pensiline, pergolati, anche se in aggetto, a prescindere dalle loro dimensioni e materiali costitutivi.
4. Dette varianti sono eseguibili in qualsiasi momento sotto la diretta responsabilità del Direttore dei Lavori e per le medesime sussiste esclusivamente l'obbligo di trasmettere al Comune il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti di cui all'art. 86 della L.R. 01/05.
5. Qualora le varianti eseguite comportino un incremento del contributo dovuto di cui all'art. 105 della L.R. 01/05, l'interessato dovrà procedere ai conguagli del caso contestualmente agli adempimenti finali di cui al comma precedente.
6. Alle varianti che eccedono i limiti elencati alle lettere a), b) e c) si applicano le stesse disposizioni e procedure prescritte per l'atto del quale costituiscono variante.
7. Per gli immobili qualificati come beni culturali ed assoggettati a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (già L. 1089/39) non può procedersi alle varianti di cui al comma precedente se non dopo che il progetto sia stato espressamente approvato a norma dell'art. 21 dello stesso D.Lgs. 42/2004.

#### Art. 9 - Accertamento di conformità in sanatoria

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità dal medesimo o comunque con difformità che eccedano i limiti delle varianti di cui all'art. 8 comma 2, fino a che non sia stato eseguito il provvedimento sanzionatorio possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 140 della L.R. 01/05 e dell'art. 36 del D.Lgs. 380/01.
2. Il procedimento di sanatoria è necessario anche quando il titolo abilitativo sia decaduto, e le opere eseguite presentino qualsiasi tipo di difformità nei confronti del titolo medesimo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 20, comma 3 (adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori).

#### Art. 10 - Opere urgenti ed indifferibili

1. Le opere che presentano documentabile carattere di necessità ed urgenza possono essere eseguite in assenza di permesso di costruire o di denuncia d'inizio attività. Tra esse sono comprese esclusivamente le opere indirizzate ad eliminare o ridurre condizioni oggettive di pericolo per persone, animali o cose.
2. Per realizzare tali opere è necessario dare comunicazione scritta all'ufficio competente mediante lettera raccomandata o consegna a mani al protocollo entro 24 ore dal loro inizio, specificando natura ed entità delle medesime nonché le ragioni per cui si è reso necessario procedere con urgenza. Nei successivi 15 giorni l'interessato provvede ad integrare la comunicazione con regolare richiesta di permesso di costruire oppure con il deposito di denuncia di inizio attività in funzione del tipo di intervento ricorrente.
3. Nel caso in cui non si provveda ad effettuare gli adempimenti previsti al comma 2 del presente articolo entro i termini in esso stabiliti, le opere effettuate saranno ritenute abusive a tutti gli effetti amministrativi e penali, ai sensi del titolo VIII della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

#### Art. 11 - Determinazione del Contributo

1. Il contributo di cui al titolo VII della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 viene determinato in base alle tabelle approvate dal Consiglio Comunale ed aggiornate annualmente con determinazione del Funzionario Responsabile competente.
2. Ai fini dell'art. 124, comma 2., lettera b) della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, sono considerati edifici unifamiliari i corpi di fabbrica autonomamente utilizzabili, che siano costituiti da una sola unità immobiliare ad uso residenziale, dalle fondazioni alla copertura, fatti salvi i soli vani accessori e pertinenziali (cantina, garage, ecc.) i quali possono avere propria e distinta rappresentazione catastale.
3. Per beneficiare della gratuità del titolo, gli edifici unifamiliari non possono avere S.L.P. superiore a mq. 100.
4. Per le destinazioni residenziali, turistiche, commerciali e direzionali, il calcolo della volumetria necessario per la quantificazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione viene effettuato nel seguente modo:
  - a) nelle nuove costruzioni e nelle sostituzioni edilizie, moltiplicando la S.L.P. dell'organismo edilizio di progetto per la corrispondente altezza interpiano, come stimata ai fini del calcolo dell'altezza massima dell'edificio dalle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.
  - b) negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, moltiplicando la superficie lorda dell'edificio o della porzione di esso interessato dalla trasformazione per la sua altezza effettiva, al lordo della porzione corrispondente dei solai orizzontali o inclinati. Nel caso in cui il fabbricato sia articolato in porzioni aventi altezza diversa, il calcolo della volumetria sarà condotto per sommatoria delle singole superfici per l'altezza corrispondente. Si assume come riferimento alla base del fabbricato, la linea d'incontro tra la facciata ed il marciapiede di protezione o, dove mancante, il livello del suolo prospiciente. Si assume come riferimento alla sommità dell'edificio, la linea d'incontro tra la facciata e l'intradosso del solaio di copertura, sia esso orizzontale o inclinato, a prescindere dalla configurazione della gronda, con la precisazione che per solai costituiti da orditura in legno o mista legno/laterizio, non viene considerata influente la quota dell'orditura principale.
5. Per le destinazioni artigianali e industriali, il calcolo della superficie utile necessario per la quantificazione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione viene effettuato sviluppando tutti i piani nei quali l'edificio è articolato, includendo sia i locali principali che gli accessori diretti ed indiretti, al netto delle murature perimetrali ed interne.
6. La determinazione del contributo relativo al costo di costruzione per le opere di cui al comma 2. dell'art. 79 è effettuata con riferimento al costo effettivo dell'intervento, come da computo metrico estimativo redatto dal tecnico progettista, nella misura percentuale stabilita alle tabelle di cui al comma 1. del presente articolo.

#### Art. 12 – Norme per favorire il superamento delle barriere architettoniche

1. Il presente regolamento promuove la fruizione degli edifici da parte di tutti i cittadini, incoraggiando una cultura della progettazione che tenda a superare, in senso positivo, i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni in materia di barriere architettoniche.
2. Le nuove realizzazioni edilizie e gli interventi di recupero e/o ristrutturazione dovranno pertanto tendere a conseguire una totale accessibilità degli ambienti in ogni parte dell'edificio, anche con misure che eccedano quelle previste dalla attuale legislazione.
3. Al fine di promuovere ed incentivare le finalità di cui sopra, è stabilita una riduzione del 5% del contributo di cui al titolo VII della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 nel caso di realizzazione di:
  - a) edifici unifamiliari che soddisfino il requisito dell'accessibilità stabilito dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 e dal Decreto ministeriale 14 giugno 1989 n. 236;
  - b) edifici plurifamiliari provvisti di rampe ed ascensori anche se articolati su un numero di livelli fuori terra inferiore a tre, come definiti all'art. 3, punto 3.2 del predetto D.M. 236/89.

Il soddisfacimento dei requisiti sopra indicati deve risultare da espressa attestazione del tecnico progettista delle opere edilizie resa nell'ambito della dichiarazione stabilita all'art. 1, comma 4 della legge 9 gennaio 1989 n. 13.

### **Titolo III : COMMISSIONI CONSULTIVE**

#### Art. 13 - Commissioni consultive dell'Amministrazione Comunale

1. Al fine di perseguire l'obiettivo di migliorare gli interventi edilizi sotto l'aspetto compositivo ed architettonico, di conferire omogeneità al tessuto edilizio e di consentire una corretta integrazione delle costruzioni con il contesto morfologico e paesaggistico, sono istituite le seguenti Commissioni consultive:
  - a) Commissione edilizia
  - b) Commissione per il paesaggio

#### Art. 14 - Commissione edilizia

1. La Commissione edilizia ha il solo compito di effettuare una valutazione dei progetti in riferimento al valore formale, compositivo, architettonico, al rapporto tra l'opera progettata ed il contesto urbano, ambientale, paesaggistico ed artistico, con particolare riguardo al decoro ed alla corretta ambientazione, alla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio esistente.
2. La Commissione edilizia non entrerà nel merito degli aspetti che riguardano la qualificazione tecnico-giuridica degli interventi e la conformità dei progetti agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio ed al presente regolamento, le quali competono esclusivamente al Responsabile del procedimento.
3. Tuttavia, qualora il caso in esame ponga particolari incertezze interpretative, il Responsabile del procedimento potrà chiedere di formulare proprio parere alla commissione anche sotto il profilo della qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento, richiamandone espressamente l'opportunità nella propria istruttoria.
4. La Commissione edilizia è formata da:
  - a) Responsabile edilizia privata, il quale assume la qualifica di presidente;
  - b) Tecnico istruttore edilizia privata, il quale assume la qualifica di segretario;
  - c) Responsabile area urbanistica;
  - d) Responsabile area lavori pubblici;
  - e) altro soggetto che non rivesta cariche politiche, di riconosciuta competenza e professionalità tecnica in discipline attinenti o complementari all'edilizia, nominato dal Sindaco con proprio provvedimento, anche esterno agli uffici comunali.
5. La Commissione edilizia si riunisce di norma con cadenza mensile. Ulteriori riunioni potranno essere disposte dal Presidente ogni qualvolta ne ravvisi la necessità.
6. Le riunioni della Commissione edilizia sono valide se è presente la maggioranza dei suoi componenti.
7. Il parere della Commissione edilizia è richiesto esclusivamente per i seguenti tipi di progetto:
  - a) domande di permesso di costruire;
  - b) richieste di atti d'assenso relativi alle denunce d'inizio attività, quando ricorrano i casi stabiliti all'art. 7;
  - c) richieste di accertamento di conformità in sanatoria che abbiano particolare rilevanza sotto il profilo formale, compositivo, architettonico, funzionale e tecnico, a giudizio motivato dell'istruttore;
8. La Commissione edilizia è chiamata inoltre ad esprimere il proprio parere nei confronti dei seguenti procedimenti di natura urbanistica:
  - a) Piani attuativi del Regolamento urbanistico, di iniziativa pubblica o privata;
  - b) Piani complessi d'intervento;
  - c) Piani di recupero;

- d) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della L.R. 01/05 o della legislazione nazionale vigente in materia.
- e) Varianti agli strumenti urbanistici suddetti.

#### Art. 15 - Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il paesaggio esercita le proprie funzioni nell'ambito delle domande di autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, per le quali la Commissione edilizia viene integrata da tre membri esperti in materia paesistica ed ambientale.
2. I tre membri aggregati sono nominati dalla Giunta municipale, sulla base di curricula da allegare al provvedimento deliberativo, tra:
  - a) architetti, ingegneri, dottori agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post universitario di specializzazione in materia paesaggistica e ambientale;
  - b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;
  - c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso del titolo di studio richiesto per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenze in materia paesaggistica ed ambientale.
3. Gli esperti nominati quali membri aggregati restano in carica l'intera legislatura e potranno essere rieletti una sola volta.
4. In merito alle ulteriori incombenze della Commissione per il paesaggio ed alle modalità del suo funzionamento si dovrà fare riferimento alle disposizioni regionali di sub-delega delle competenze in materia paesaggistica.

#### Art. 16 - Funzionamento delle commissioni

1. Le commissioni sono convocate con lettera del presidente inviata a tutti i componenti con congruo anticipo.
2. L'ordine del giorno dei lavori delle Commissioni consultive viene redatto secondo l'ordine cronologico di presentazione dei progetti rimessi dall'Ufficio all'esame delle commissioni medesime.
3. Le sedute della Commissione edilizia è ritenuta valida solo se risulta presente la maggioranza dei membri che la compongono; la seduta della Commissione integrata è ritenuta valida solo se sono presenti almeno due dei tre membri aggregati.
4. Le commissioni si esprimono a maggioranza, in caso di parità risulta determinante il parere espresso dal presidente; eventuali dissensi da parte dei membri nei confronti del parere espresso devono essere verbalizzati.
5. Il parere della commissione deve essere sempre motivato, e può essere:
  - a) favorevole;
  - b) favorevole con prescrizioni;
  - c) sospensivo;
  - d) negativo.
6. Una volta espresso e verbalizzato, il parere viene comunicato agli interessati a mezzo lettera utilizzando il servizio postale ordinario, nell'ambito dei procedimenti definiti al titolo VI della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 ed al titolo II del presente Regolamento edilizio.

#### **Titolo IV : MODALITA' DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### Art. 17 - Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

1. Il titolare di Permesso di Costruire e della D.I.A. deve dare comunicazione scritta al Comune dell'inizio dei lavori precedentemente o contestualmente all'inizio dei medesimi. Se non già specificato nella richiesta di permesso o nella denuncia d'inizio attività, la comunicazione deve contenere l'indicazione del Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, salvo che per i lavori eseguiti in proprio. 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. La comunicazione d'inizio dei lavori dev'essere corredata da tutti i documenti previsti per legge.
2. Se non già specificato nella richiesta di permesso di costruire e nella D.I.A., contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori deve inoltre 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 Vigilanza Urbana. In alternativa a quanto precede, potrà essere prodotto l'impegno a reimpiegare i materiali di risulta in modo che non vengano a costituire rifiuto, con descrizione dettagliata delle modalità del riutilizzo.
3. Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante :
  - a) la natura delle opere in corso di realizzazione;
  - b) il tipo di atto abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - c) il nominativo del titolare dell'atto abilitativo;
  - d) il nominativo del progettista;
  - e) il nominativo del direttore dei lavori;
  - f) il nominativo dell'esecutore dei lavori.
  - g) il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - h) il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - i) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - j) il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - k) ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.

#### Art. 18 - Disposizioni concernenti 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. 9 aprile 2008 n. 81 dovranno essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza.
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 atta 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. L'accesso al cantiere non dovrà costituire pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.
6. Presso il cantiere deve essere conservata, a disposizione delle autorità competenti, copia dei seguenti documenti:
  - a) Titoli abilitativi e relativi elaborati di progetto;

- b) denuncia depositata presso l'Ufficio del 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) 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;
  - d) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
7. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81, sul luogo dei lavori dovrà inoltre essere custodita, e mantenuta a disposizione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, copia della notifica preliminare.

#### Art. 19 - Occupazione e manomissione del suolo pubblico

1. Nel caso in cui durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, trovano applicazione le disposizioni di cui agli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), quelle di cui al "Regolamento Comunale per le occupazioni di spazi ed aree pubbliche e per l'applicazione della relativa tassa", nonché il disciplinare predisposto dall'ufficio competente per la manomissione delle aree pubbliche.

#### Art. 20 – Adempimenti relativi all'ultimazione dei lavori

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal concessionario al Comune utilizzando la modulistica specificamente approntata e fornita dall'ufficio tecnico comunale.
2. Dopo l'avvenuta comunicazione di ultimazione dei lavori, l'atto in forza del quale gli stessi sono stati eseguiti si intende esaurito e qualsiasi ulteriore opera o variante deve essere preceduta dal deposito di denuncia di inizio attività o dal rilascio di permesso di costruire.
3. La comunicazione di ultimazione lavori, unitamente all'eventuale deposito di variante, certificazione di conformità ed agli altri adempimenti previsti per legge dovrà pervenire entro 60 giorni dalla scadenza dell'atto abilitante, trascorsi i quali si applicano le sanzioni previste al presente regolamento.
4. Ai sensi dell'art. 23, comma 7 del D.P.R. 380/01, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, deve essere consegnata la ricevuta della avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.
5. Alla comunicazione di fine lavori deve essere inoltre allegata documentazione fotografica esauriente dell'opera compiuta, con rappresentazione dei punti di ripresa su planimetria redatta in scala opportuna.
6. Nel caso in cui la comunicazione di ultimazione dei lavori pervenga incompleta dei documenti stabiliti per legge od al presente articolo, il Responsabile del procedimento sospende l'efficacia della comunicazione ed impartisce un ulteriore termine di 30 giorni per la trasmissione degli elaborati mancanti.
7. Se il termine viene superato senza che venga dato adempimento alla richiesta, si applicano le sanzioni previste al presente regolamento.
8. Sono sottoposte ad accertamento di conformità in sanatoria, tutte le varianti fatte pervenire al comune successivamente alla data stabilita al precedente comma 3, anche se riferite ad opere effettuate in corso di validità del titolo abilitativo.

#### Art. 21 – Ulteriori adempimenti

1. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima del deposito agli uffici comunali della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti :
  - a) richiesta del numero civico all'ufficio toponomastica del comune, ogni qualvolta le opere comportino la realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o comunque variazione della numerazione civica preesistente;
  - b) richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura (l'allacciamento é obbligatorio per i nuovi insediamenti in zone servite dalla fognatura comunale e per i nuovi insediamenti produttivi in qualsiasi zona ubicati, pena il diniego della certificazione di abitabilità ed agibilità);
  - c) domanda di autorizzazione allo scarico nel suolo e/o in acque superficiali (solo per gli insediamenti che non recapitano in fognatura);
  - d) collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, se presenti.

## **Titolo V : ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ DELLE COSTRUZIONI**

### Art. 22 - Attestazione di abitabilità o agibilità.

1. Ai sensi dell'art.86, comma 2 della L.R. 01/05, la certificazione di abitabilità (per le unità immobiliari ad uso residenziale) o di agibilità (per le unità immobiliari con altra destinazione) é necessaria per utilizzare:
  - a) gli edifici o parti di essi di nuova costruzione;
  - b) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici stessi;
  - c) gli edifici o parti di essi esistenti che siano stati oggetto di interventi di restauro, di ristrutturazione edilizia o di ampliamento che abbiano comportato mutamento di destinazione d'uso.
2. Per gli edifici costruiti prima del 1 settembre 1967 e che non siano stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione di cui alle lettere "b" e "c" del comma precedente, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 24.
3. La certificazione di abitabilità o agibilità, ai sensi della L.R.01/05, è attestata dal Direttore dei Lavori o da un altro professionista abilitato incaricato dal titolare del permesso di costruire o dal proprietario dell'immobile – se diverso.
4. La certificazione di cui al comma precedente è efficace solo se completa della documentazione elencata alla scheda 3 dell'allegato A al presente regolamento.
5. Ai fini della certificazione di abitabilità/agibilità si considerano salubri gli immobili in possesso dei requisiti igienico-sanitari e costruttivi previsti dal presente regolamento e delle specifiche normative in materia.

### Art. 23 - Istruttoria dell'attestazione di abitabilità o agibilità

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione, l'ufficio provvede all'istruttoria delle certificazioni pervenute al fine di verificarne la completezza formale.
2. Qualora la attestazioni e la documentazione allegata risultino incomplete o non conformi alle norme ed alle disposizioni del presente regolamento, entro lo stesso termine il responsabile del procedimento provvede ad inoltrare motivata richiesta all'interessato sospendendo l'efficacia della certificazione di abitabilità o agibilità. I termini interrotti da detta richiesta iniziano a decorrere nuovamente dalla data di presentazione delle integrazioni documentali richieste.
3. Nel caso in cui non si dia adempimento alla richiesta di documenti di cui al comma precedente entro il termine di 60 giorni, l'attestazione di abitabilità o agibilità si intende automaticamente respinta.
4. I termini di cui ai commi precedenti possono essere interrotti una ed una sola volta e, per quanto riguarda la documentazione presentata, esclusivamente nei casi in cui necessiti

integrarla con ulteriori documenti ed atti che non siano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale e che la medesima non possa acquisire autonomamente.

#### Art. 24 - Immobili di antica costruzione

1. Per gli edifici, o loro parti, costruiti prima del 1 settembre 1967, l'abitabilità o l'agibilità possono essere attestate con le modalità di cui agli articoli precedenti, a condizione che siano dimostrate:
  - a) la conformità integrale del bene al titolo abilitativo, anche per quanto riguarda la destinazione d'uso;
  - b) il possesso dei requisiti igienico sanitari stabiliti dal presente regolamento e dalla normativa specifica;
  - c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza degli impianti;
  - d) la regolare iscrizione in catasto del bene;
  - e) la regolare numerazione civica dell'immobile.
2. L'attestazione è resa da un tecnico abilitato, incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse; in caso di immobili di proprietà pubblica, l'attestazione può essere sostituita da una dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato e vistata dal Responsabile del servizio o figura allo stesso assimilabile.

### **Titolo VI : NORME GENERALI DI BUONA COSTRUZIONE e DEFINIZIONI**

#### Art. 25 – Prescrizioni riferite agli elementi costitutivi dell'organismo edilizio

1. Al presente titolo sono elencati in ordine alfabetico per facilitare la consultazione, i principali elementi che costituiscono di norma l'organismo edilizio; nella progettazione ci si deve pertanto attenere alle disposizioni in esso impartite.

#### 25/1 - **abbaino e lucernario**

1. L'abbaino è definito come elemento accessorio del tetto piano o inclinato, caratterizzato dalla sua costruzione al di sopra del piano della copertura.
2. Il lucernario è invece il serramento realizzato in continuità con l'andamento delle falde del tetto stesso.
3. Essi possono essere distinti in due categorie:
  - a) apparati necessari al raggiungimento della copertura in condizioni di sicurezza, come definiti dall'art. 9 del regolamento regionale n. 62/R approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 23.11.2005;
  - b) elementi atti ad assicurare illuminazione ed aerazione dei locali posti nel sottotetto. Nel caso in cui si tratti della fattispecie descritta alla lettera a), valgono le caratteristiche costruttive e dimensionali minime previste all'art. 9 del predetto regolamento. Nel caso descritto alla lettera b), se i locali posti al di sotto della copertura non sono abitabili (come definiti nella successiva voce "locali posti nel sottotetto" del presente articolo), sono ammessi abbaini e lucernari della superficie massima pari a 0,80 mq ciascuno.
4. In ogni caso gli elementi descritti al presente articolo devono possedere caratteristiche tali da assicurare adeguato mimetismo nei confronti della copertura, utilizzando serramenti di colorazione scura e vetri a bassa riflessione.

### **25/2 - aggetti di gronda, canali di gronda e pluviali**

1. Gli aggetti di gronda, in quanto elementi caratterizzanti l'edificio, devono in ogni caso essere proporzionati con le dimensioni del fabbricato e con il tipo di copertura adottato o esistente.
2. Possono essere utilizzati aggetti di gronda realizzati con tipologie tradizionali o attraverso strutture in tecnologie contemporanee.
3. I pluviali posti su facciate poste a confine con vie o spazi pubblici, ad esclusione degli edifici con murature portanti e/o in pietra, dovranno essere preferibilmente contenuti entro la muratura nel loro tratto terminale per un'altezza, misurata dal marciapiede o dalla quota stradale, pari a quella del primo interpiano. Nel punto di inserimento entro la muratura dovranno essere posti in opera opportuni gocciolatoi. Negli altri casi è ammesso l'utilizzo di terminali di pluviali in ghisa.
4. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera di rame, o in lamiera verniciata, di sezione circolare. E' consentito l'utilizzo di elementi in materiali plastici solo negli edifici non classificati di pregio.
5. Nel caso in cui si operi su edifici compresi nelle zone agricole, od in agglomerati urbani storicizzati nell'ambito del territorio rurale, si dovrà avere la massima cura nel trattamento degli aggetti di gronda. Essi rappresentano infatti elemento di estrema importanza negli equilibri tra le parti che compongono l'organismo edilizio di carattere rurale.
6. Le strutture di oggetto di gronda, che non derivino da recenti interventi di sostituzione degli elementi originari o comunque consolidati, vanno conservate nelle caratteristiche dimensionali, nei materiali e negli elementi decorativi sottogronda. Nel caso di rifacimento dell'intera struttura, gli aggetti di gronda dovranno essere riproposti con le stesse tecnologie e caratteri formali originali. Eventuali interventi di sostituzione di elementi deteriorati, o in contrasto con gli aggetti di gronda esistenti, vanno effettuati utilizzando materiali e tecniche analoghe a quelle consolidate e pertanto non è ammessa la realizzazione di aggetti di gronda in cemento o laterocemento.
7. Nel caso in cui l'intervento preveda la costruzione di organismi edilizi ex-novo, e questi intendano riprodurre i canoni dei fabbricati rurali tipici del luogo, è ammesso oggetto di gronda della sporgenza massima di 30-40 cm, al netto del canale di gronda.
8. Per i tetti a capanna, non sono ammessi spezzoni di trave posti sul fronte, e devono essere privilegiate gronde costituite da mezzane aggettanti in luogo della tecnica a travicelli in legno sporgenti.
9. Il posizionamento di strati impermeabilizzanti e coibentanti al di sotto del manto di copertura deve essere effettuato in modo tale da non rendere visibile il loro spessore in facciata.

### **25/3 - antenne televisive e parabole satellitari**

1. Le antenne televisive e le parabole satellitari devono essere ridotte al minimo, pertanto su edifici composti da più unità immobiliari, si dovranno installare apparati condominiali.
2. Le parabole satellitari sono ammesse solo sopra le coperture degli edifici, nei giardini privati o nelle corti interne di proprietà privata. Non è consentita la loro installazione su balconi, terrazze e comunque sulle facciate degli edifici.

### **25/4 - aperture sulle facciate e infissi esterni degli edifici**

1. Il trattamento delle aperture negli edifici di nuova costruzione e negli interventi di ristrutturazione edilizia deve essere effettuato avendo cura di costituire un assetto coerente delle facciate.
2. Eventuali davanzali, soglie, gradini e cornici di riquadrimento delle aperture derivanti da interventi di sostituzione e realizzati con materiali estranei alla tradizione, devono essere sostituiti con altri elementi realizzati in forme e materiali tipici (pietra, cemento lavorato, ecc.);
3. In ogni caso, ai fini della sicurezza degli edifici, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le finestre con parapetto pieno dovranno presentare il davanzale ad un'altezza di almeno 90 cm dalla quota del pavimento interno e comunque la somma tra l'altezza e la profondità dei davanzali non dovrà mai risultare inferiore a 110 cm;
  - b) le finestre a tutta altezza e quelle con parapetto pieno di altezza inferiore a quella prescritta precedentemente dovranno essere dotate di parapetti in metallo, per raggiungere un'altezza complessiva non inferiore a 100 cm;
4. Per gli infissi esterni si deve prevedere la conservazione degli stessi o la loro sostituzione con elementi identici, per forma e materiali. In particolare devono essere conservati i portoni e i portoncini in legno, e nella eventuale sostituzione di intere finestre, o delle sole parti vetrate, si devono mantenere o ripristinare le tradizionali specchiature trasparenti evitando in ogni caso l'installazione di vetri riflettenti o anneriti.
  5. Negli edifici di nuova costruzione o sugli edifici esistenti di recente formazione non sono ammessi vetri riflettenti o anneriti, fatta esclusione per le grandi pareti vetrate degli edifici non residenziali.
  6. Per gli interventi nelle zone agricole su edifici di pregio o nell'ambito di interventi che intendano riprodurre i canoni dei fabbricati rurali tipici del luogo, è prescritto l'uso di infissi in legno muniti possibilmente di scuretto interno, oppure di serramenti in profilato metallico verniciato di grigio scuro, con l'esclusione degli infissi in alluminio.

#### **25/5 - balconi e terrazze a sbalzo**

1. Si definiscono balconi e terrazze a sbalzo quegli elementi aggettanti dall'edificio che costituiscono lo spazio esterno di un alloggio posto ai piani superiori al piano terra.
2. Nelle zone agricole non è consentita la costruzione di balconi e terrazze a sbalzo, in quanto elementi estranei alla tradizione costruttiva rurale.
3. Nel caso in cui si intervenga su edifici in ambito urbano la cui data e tipologia di costruzione sia coerente con la dotazione di balconi o terrazze, deve essere attentamente studiato il tipo architettonico di riferimento, in modo che lo stesso risulti perfettamente integrato con il contesto nel quale si interviene.
4. Nel caso di balconi realizzati su facciate poste a contatto diretto con strade o spazi pubblici, non è ammessa la costruzione di balconi e terrazze ad altezza inferiore a mt. 3,50 dal suolo.

#### **25/6 - caldaie murali esterne e terminali dei climatizzatori**

1. L'installazione di caldaie murali esterne e di terminali dei climatizzatori non è consentita negli edifici compresi nelle zone agricole, né nelle zone A del Regolamento urbanistico.
2. Tali apparati non dovranno inoltre essere installati nelle pareti esterne degli edifici situati in una qualsiasi delle altre zone omogenee, nel caso in cui queste prospettino spazi pubblici o strade soggette al pubblico transito.
3. Nei casi di cui ai commi precedenti è tuttavia ammessa l'installazione delle bocchette di aerazione dei climatizzatori, protette da griglie in materiale metallico.

#### **25/7 - camini, canne fumarie e sfiati**

1. Nella costruzione di camini, canne fumarie e sfiati devono essere osservate tutte le specifiche norme di settore in materia di sicurezza ed efficienza degli apparati tecnologici.
2. Per gli interventi nelle zone agricole, la costruzione dei camini deve essere effettuata in muratura ed in forme tradizionali, comunque non in contrasto con il carattere tipologico consolidato dell'edificio.
3. In ogni caso, camini, sfiati e canne fumarie devono essere coerentemente inseriti nel disegno della copertura e realizzati con materiali durevoli e appropriati.

#### **25/8 - finiture esterne e tinteggiature degli edifici**

1. Gli intonaci esterni devono preferibilmente essere realizzati con malta di calce, coerentemente con le caratteristiche consolidate della zona della Valdambra. E' altresì ammesso l'utilizzo di intonaci con altre composizioni purché garantiscano la possibilità di traspirazione della struttura e abbiano caratteristiche di finitura superficiale assimilabili a quelli tradizionali.
2. La colorazione da conferire alle facciate deve privilegiare tonalità chiare; colorazioni diverse possono essere utilizzate solo se giustificate da preesistenze e preventivamente concordate con personale dell'ufficio tecnico comunale.
3. La realizzazione di murature in pietra a vista deve essere effettuata preferibilmente utilizzando conci regolari, disposti per piano in modo da costituire più file sovrapposte.
4. La stonacatura di murature esistenti è consentita solo a condizione di lasciare in vista solo i paramenti murari a conci regolari, concepiti originariamente per restare a faccia vista.
5. In ogni caso la stuccatura delle murature in pietra faccia a vista, anche con la tecnica 'a rasopietra', deve avvenire utilizzando malta di calce e/o cemento bianco, misto a inerti locali, oppure mediante prodotti pre-miscelati di colorazione adeguata.
6. Sono ammesse finiture con materiali e tecnologie diverse di quelle sopra elencate nel rispetto delle norme specifiche.

#### **25/9 - giardini e aree scoperte di pertinenza degli edifici**

1. Nei centri urbani, la sistemazione e la manutenzione dei giardini e delle aree scoperte di pertinenza degli edifici deve essere orientata a criteri di decoro urbano, in quanto gli stessi possiedono una valenza di natura pubblica.
2. Pertanto si deve porre particolare attenzione alla progettazione delle recinzioni, degli ingressi carrai e degli accessi pedonali, alla individuazione e localizzazione delle essenze arboree, possibilmente autoctone, nonché alla scelta dei materiali utilizzati per il trattamento superficiale del suolo.
3. È ammessa la costruzione di cisterne interrato, da posizionare nelle aree di pertinenza degli edifici, per la raccolta di acque meteoriche utilizzabili per l'innaffiamento del giardino.

#### **25/10 - ingressi carrai o passi carrabili**

1. La costruzione di passi carrai di superamento dei marciapiedi da parte dei veicoli, può essere consentita a condizione che la loro ubicazione non sia di intralcio al traffico.
2. Nella progettazione dei passi carrai deve essere previsto uno spazio piano rientrato, della lunghezza minima di 5 metri che consenta la sosta temporanea della vetture in attesa dell'apertura dei cancelli. Tale disposizione può essere derogata nel caso in cui i cancelli siano dotati di apertura automatica con comando remoto.
3. La pendenza delle rampe di accesso alle rimesse interrato non deve superare il 20%.

#### **25/11 - insegne, targhe e altro**

1. Le insegne di attività commerciali devono essere contenute entro il vano delle aperture di pertinenza.
2. Non è consentito l'uso di insegne retro-illuminate, se non negli edifici di carattere industriale ed artigianale.:
3. In ogni caso, insegne, iscrizioni o targhe di pregio storico o architettonico vanno conservate attraverso opportuni interventi di manutenzione o restauro.
4. L'installazione delle tabelle ed insegne è subordinata alla presentazione di denuncia d'inizio attività per opere inquadrabili nella fattispecie prevista all'art. 79, comma 1, lettera f) della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.

#### **25/12 - locali posti nel sottotetto**

1. I locali posti nel sottotetto possono essere definiti come abitabili o non abitabili.
2. Sono considerati abitabili i soli locali che possiedono tutti i requisiti di carattere igienico-sanitario stabiliti ai successivi art. 27, 28 e 29 del presente regolamento.
3. Sono considerati inabitabili i locali che non possiedono i requisiti suddetti. In tal caso, al fine di impedire la loro utilizzazione abitativa, non è consentita la realizzazione di aperture della superficie complessiva superiore a 0,80 mq. ciascuno, ad eccezione delle sole aperture necessarie all'accesso alle coperture in condizioni di sicurezza.

#### **25/13 - manti di copertura, profilo della copertura e pendenza del tetto degli edifici**

1. Nelle aree urbane storiche e nelle zone agricole, i manti delle coperture a falde esistenti, realizzati con tegole e coppi, devono essere conservati, reintegrati o sostituiti con manti analoghi. Tale prescrizione riguarda anche la realizzazione di nuovi edifici che intendono riprodurre la tipologia degli edifici rurali tipici del luogo.
2. Sugli edifici di nuova costruzione, i manti di copertura dovranno essere realizzati, nel caso di copertura a falde, con i materiali e i colori più idonei ad armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti, mentre, nel caso di coperture piane, possono essere lastricate con elementi di colori tenui e naturali o protette da strato di ghiaia.
3. La pendenza del tetto degli edifici di nuova costruzione non dovrà essere superiore al 35%.

#### **25/14 - manufatti di servizio**

1. Sono definiti manufatti di servizio le legnaie, i locali di ricovero di attrezzature da giardino e per gioco ragazzi, i ricoveri di animali da affezione, le serre di pertinenza dell'abitazione, i gazebo, le voliere in legno o altro materiale leggero ed altre attrezzature di servizio utili ad una migliore qualità dell'insediamento senza aumentarne il carico urbanistico, dove non sia prevista la permanenza continuativa di persone e che non presentino le caratteristiche idonee all'abitabilità né abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo - ancorché saltuario o temporaneo.
2. La realizzabilità dei manufatti di servizio, i quali devono essere privi di fondazione escluso il solo ancoraggio, provvisti di un solo livello ed avere altezza interna non superiore a ml. 2,40, è riservata alle disposizioni del Regolamento urbanistico.
3. Per la collocazione dei manufatti di servizio all'interno dell'area della quale gli stessi costituiscono pertinenza, devono essere rispettate le condizioni previste negli artt. 873 e 877 del Codice Civile.

#### **25/15 - manutenzione degli edifici**

1. Ciascun proprietario è tenuto a mantenere il proprio edificio, sia nel suo insieme che in ogni sua parte, in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza, ma anche per quanto concerne il decoro, l'estetica e l'igiene.
2. Analogo obbligo sussiste per le aree scoperte interne al centro edificato, siano esse di pertinenza degli edifici esistenti o meno.
3. Per i fini di cui ai commi precedenti, ciascun proprietario è tenuto a provvedere tempestivamente alle necessarie opere di manutenzione ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità. Qualora il proprietario non vi provveda spontaneamente e lo stato di conservazione dell'edificio si deteriori al punto di non garantire normali condizioni di sicurezza o di decoro od igieniche, il Responsabile dell'Area Tecnica potrà ordinare i lavori di manutenzione, riparazione e ripristino che reputerà necessari.
4. Sono soggette agli obblighi di cui ai commi precedenti tutte le parti dell'edificio e gli impianti a servizio del medesimo, anche quando non risultino visibili ma siano comunque suscettibili di arrecare pregiudizio all'igiene dell'edificio, di quelli circostanti e degli spazi pubblici. Quanto precede con particolare riferimento alle tubazioni del sistema di raccolta e smaltimento delle acque (siano esse pluviali che reflue), la cui manutenzione è a carico del

proprietario sino al punto in cui le medesime si allacciano alla pubblica fognatura e che dovranno essere sempre mantenute integre ed a perfetta tenuta.

#### 25/16 - **manutenzione ordinaria**

1. Si considerano interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione e sostituzione parziale delle finiture degli edifici e le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. Sono da considerarsi finiture degli edifici gli infissi, gli intonaci, i rivestimenti, le tinteggiature, i pavimenti, i gradini, le soglie, i manti di copertura, i canali di gronda, i pluviali, le canne fumarie, le canne di aspirazione, i comignoli, le ringhiere, i parapetti, le inferriate, le sistemazioni e le pavimentazioni esterne, ecc.
3. Sono da considerarsi impianti tecnologici l'impianto elettrico, radio televisivo, di riscaldamento e di climatizzazione, idrico sanitario, del gas, di sollevamento delle persone o di cose, di protezione antincendio, ecc.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni dei tipi dei materiali, delle forme esistenti e delle coloriture negli edifici vincolati, classificati o all'interno dei centri storici.
5. In particolare, sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro. Per tutti gli altri edifici è ammessa la modifica della coloritura sulla base di una gamma di colori messa a disposizione dal Settore Urbanistica e Programmazione del territorio.

#### 25/17 - **manutenzione straordinaria**

1. Si considerano interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non realizzino aumenti della superficie utile di pavimento.
2. Sono da considerarsi manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:
  - rifacimento e sostituzione del manto di copertura;
  - rifacimento e sostituzione di intonaci interni ed esterni o coloriture esterne;
  - rifacimento e sostituzione degli infissi esterni;
  - rifacimento e sostituzione dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
  - rifacimento e sostituzione di elementi architettonici di finitura (inferriate, cornici, zoccolature, soglie e gradini, ecc.);
  - rifacimento e sostituzione delle sistemazioni esterne (pavimentazioni, cancellate, cancelli, recinzioni, muri di sostegno, ecc.).
3. Sono, inoltre, da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
  - rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
  - rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
  - rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
  - rifacimento o installazione di impianti elettrici;
  - rifacimento o installazione degli impianti per lo smaltimento dei liquami;
  - installazione di impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia (luce, sole, biomasse e vento);
  - adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, ai fini della coibentazione termica e acustica;
  - rifacimento di impianti igienico sanitari;
  - riapertura di finestre tamponate;
  - riduzione in pristino di aperture incongrue;
  - demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni e strutture verticali interne che non modifichino lo schema distributivo;

- rifacimento di scale e rampe senza modifiche dello schema distributivo e dell'articolazione del vano scala;
  - realizzazione di volumi tecnici.
4. Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
- consolidamento e rifacimento parziale delle strutture di fondazione;
  - consolidamento e rifacimento parziale di strutture di elevazione, compreso sottomurazioni;
  - costruzione e rifacimento di vespai e scannafossi e muri di sostegno;
  - consolidamento e rifacimento parziale delle strutture orizzontali e della copertura e delle gronde;
5. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comunque comportare modificazioni o alterazioni alle strutture orizzontali, a quelle verticali aventi carattere strutturale, né al carattere architettonico dell'edificio. In particolare, sugli edifici e le aree vincolate o tutelate dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, tali interventi non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro.

## 25/18 - **mutamento della destinazione d'uso**

1. Le categorie di destinazione d'uso si distinguono, con riferimento a quanto disposto dall'art. 59 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, in:
- a) residenziale;
  - b) industriale e artigianale;
  - c) commerciale;
  - d) turistico-ricettiva;
  - e) direzionale;
  - f) di servizio;
  - g) commerciale all'ingrosso e depositi;
  - h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge;

Rientrano nella destinazione d'uso:

- residenziale: le abitazioni di qualsiasi tipo e natura, ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo (ad esempio: abitazione/studio professionale o abitazione-affittacamere) quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo;
- industriale e artigianale le industrie e laboratori artigiani, corrieri, magazzini di imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie ed in genere ogni attività finalizzata alla produzione di beni o servizi, oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda;
- commerciale: le attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato e medie strutture), le attività commerciali di grande distribuzione, le attività commerciali all'ingrosso e i pubblici esercizi;
- turistico-ricettive: le attività ricettive propriamente dette di cui al Capo I della L.R.42/2000 (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi ed aree di sosta, come rispettivamente definite agli artt.3, 4, 6, 8 di detta legge regionale) nonché le altre attività che, seppur escluse dall'ambito di applicazione della L.R.83/1997, siano comunque adibite ad usi di carattere essenzialmente ricettivo quali affittacamere, ostelli e le altre attività turistico-ricettive extra alberghiere di cui al Capo II della L.R.42/2000;
- direzionale: le banche, assicurazioni, sedi preposte alla direzione ed organizzazione di enti e società fornitrici di servizi, uffici privati e studi professionali in genere (anche quando utilizzati in modo promiscuo se occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare);
- di servizio: i servizi e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura, i servizi e le attrezzature private che rivestano interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
- commerciale all'ingrosso e depositi: le sedi di attività commerciali che non esercitano vendita al dettaglio;
- agricola: le aree, gli edifici o parti di essi adibiti a funzioni direttamente connesse con la produzione agricola od alle attività direttamente connesse, ivi comprese quelle agrituristiche o di acquacoltura;

2. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani attuativi.
3. Si considera mutamento della destinazione d'uso il passaggio tra l'una e l'altra delle categorie sopra descritte.  
L'ammissibilità di ciascuna di dette categorie di destinazioni d'uso è stabilita dagli strumenti urbanistici generali e attuativi.
4. Non costituisce mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini dell'attuazione degli strumenti urbanistici generali e attuativi e del presente regolamento, la temporanea utilizzazione di immobili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico e per periodi temporali, di norma, non superiori a dodici mesi.
5. Per la disciplina del mutamento di destinazione d'uso si applicano le seguenti disposizioni:
  - si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi (art.58, L.R. 01/2005) ovvero quando si modificano e/o si trasformano le opere pertinenziali di unità immobiliari in superficie utile dell'unità stessa;
  - quando la destinazione d'uso in atto non risulti da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione la destinazione medesima si assume corrispondente a quella catastale alla data di entrata in vigore della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;
  - il mutamento di destinazione d'uso non può considerarsi eseguito senza opere quando siano state eseguite nei dieci anni precedenti opere edilizie e/o impiantistiche che possano considerarsi comunque preordinate e funzionali al mutamento stesso;
  - anche in caso di mutamenti di destinazione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici generali e attuativi ed alle norme del presente regolamento, nonché alla normativa in materia igienico- sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche e comunque a tutte le disposizioni che comunque interessino l'attività o l'uso che si intende insediare;
  - all'interno della medesima categoria non vi è mutamento di destinazione d'uso, poiché rientrante nello jus utendi.
6. I magazzini di qualsiasi tipo utilizzati come deposito, sono considerati della stessa categoria di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di cui tali magazzini fanno parte o a cui sono legati pertinenzialmente. In tutte le situazioni pregresse quando non sia possibile determinare la destinazione d'uso secondo le categorie sopra definite, si assume la destinazione di 'magazzino genericamente inteso' e pertanto qualsiasi intervento comporterà il mutamento della destinazione d'uso da magazzino genericamente inteso ad una delle categorie di destinazione d'uso sopra definite.

## 25/19 - pannelli solari

1. L'installazione sul territorio comunale di impianti di produzione di energia con sistemi fotovoltaici e/o energia termica con pannelli solari è regolamentata dai seguenti commi, in applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 24 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico.
2. Nelle zone E è ammessa l'installazione di sistemi fotovoltaici e/o energia termica nel rispetto delle indicazioni contenute nei seguenti punti:
  - a) Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutire l'interferenza visiva mediante efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e della visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico.
  - b) A tal fine occorre utilizzare elementi impiantistici di modesto spessore, compatibilmente con le tecnologie disponibili. Non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei pendii e l'assetto idrogeologico dei suoli e non deve essere pregiudicata la reversibilità dell'intervento ed il recupero della fertilità dei terreni.
  - c) Nel caso di installazione sulla copertura, i pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore del manto o possedere superfici scure non riflettenti.

Preferibilmente dovranno essere posti in una zona meno visibile dalla pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici, ovvero dagli eventuali punti panoramici.

- d) Nelle zone E1, E2, E3, E4, E5 del Regolamento urbanistico sono ammessi sistemi fotovoltaici/termici per il soddisfacimento **del fabbisogno domestico e aziendale certificato da un tecnico abilitato**.
  - e) Nelle zone E6 e nelle zone in presenza di boschi, laghi, bacini e corsi d'acqua, non sono ammessi sistemi fotovoltaici/termici.
3. Nelle zone R a destinazione residenziale ad esclusione della zone R1.1- R1.2- R3.1- R3.2, sono ammessi sistemi fotovoltaici/termici per il solo soddisfacimento del fabbisogno domestico (certificato da un tecnico abilitato), per una potenza massima di 4,5 kw. I pannelli fotovoltaici/termici dovranno essere collocati preferibilmente a terra. Sulle coperture inclinate dovranno giacere sulla falda di copertura. **I pannelli devono inoltre essere realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o superfici scure non riflettenti. Preferibilmente dovranno essere posti in una zona meno visibile della pubblica via, dagli adiacenti spazi pubblici ovvero dagli eventuali punti panoramici**, non impegnare più del 30% della copertura e comunque non superare una superficie di 30 mq.
  4. Nelle zone P a destinazione produttiva è sempre ammessa l'installazione di sistemi fotovoltaici/termici sulla copertura, con una potenza uguale al fabbisogno necessario riferito all'attività produttiva medesima (certificato da un tecnico abilitato). Nel caso in cui avvenga su terreno pertinenziale, l'installazione è ammessa fino al raggiungimento di una potenza massima di 10 kw.
  5. Si intende automaticamente recepita ogni ulteriore semplificazione procedurale disposta da norme statali o regionali emanate successivamente all'approvazione del presente regolamento.

#### 25/20 - piscine

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è ammessa, se non espressamente escluso dagli strumenti urbanistici generali e attuativi, in relazione alla compatibilità dei luoghi in cui viene proposta.
2. In ogni caso, per la realizzazione di piscine ad uso privato valgono le seguenti condizioni:
  - a) la forma della piscina deve integrarsi con le geometrie degli edifici di cui è pertinenza;
  - b) la pavimentazione ai bordi dovrà avere dimensioni più contenute possibili;
  - c) per la pavimentazione dei bordi dovranno essere utilizzati materiali presenti nel contesto naturale circostante e/o nell'edificio con preferenza per quelli naturali (pietra, legno) o, se presente, il cotto;
  - d) per il rivestimento interno della vasca dovranno essere utilizzati tutta la gamma dei grigi e dei sabbia o il bianco;
  - e) nel caso la piscina venga a trovarsi in posizioni apprezzabili da con visivi panoramici, dovrà essere schermata con piante autoctone o essenze arboree caratteristiche della zona.
3. L'installazione di piscine prefabbricate semplicemente appoggiate al suolo si qualifica come attività libera e non è sottoposta all'acquisizione di titolo abilitativo di natura edilizia solo se non è contestuale all'esecuzione di opere di trasformazione permanente dello stato dei luoghi, quali scavi, movimenti di terreno, costruzione di platee ecc..

#### 25/21 - recinzioni e muri di cinta nelle zone urbane

1. Nelle aree urbane le recinzioni possono essere realizzate in uno dei seguenti modi:
  - a) con cancellate in ferro di disegno semplice e lineare;
  - b) con arbusti da siepe in essenze tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
  - c) con muri in laterizio, pietra naturale o in altri materiali se intonacati e tinteggiati;
  - d) con elementi in legno;

- e) con paletti e rete metallica.
2. Le recinzioni possono essere posizionate al di sopra di muretti dell'altezza massima di metri 0,60, e non possono superare l'altezza complessiva di metri 1,50.
  3. La scelta dei materiali delle recinzioni deve essere comunque coerente con le caratteristiche del contesto.
  4. In occasione della progettazione di strumenti attuativi le eventuali recinzioni devono essere disciplinate e normate insieme al sistema degli spazi pubblici e divenire elemento prescrittivo in fase di realizzazione.
  5. Le recinzioni tra fondi contermini devono essere progettate tenendo conto dell'assetto orografico precedente la loro realizzazione. E' in ogni caso vietata la realizzazione di recinzioni o muri di contenimento che modifichino le quote del lotto che si intende delimitare, in relazione alla quota dei lotti confinanti.

#### 25/22 - **salubrità degli edifici**

1. Tutti gli edifici devono essere adeguatamente isolati dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici. Gli elementi costitutivi dell'edificio devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
2. I locali abitabili/agibili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio areato provvisti di bocchette di aerazione.
3. La realizzazione di locali abitabili anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, può essere ammessa solo a condizione che sia esistente o appositamente costruita intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutto il loro sviluppo controterra, e che le parte inferiore delle finestre che danno illuminazione ai locali sia posta ad altezza non inferiore a mt. 0,20 dal suolo esterno. E' escluso l'impiego di bocche da lupo.
4. Il solaio dei locali, abitabili/agibili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, od a quello di massima piena della fognatura pubblica, se esistente.

#### 25/23 - **scannafosso**

1. Sono definiti come scannafosso le intercapedini a garanzia della salubrità degli edifici o porzioni di edifici interrato o seminterrate.
2. La larghezza massima degli scannafossi non può essere superiore a mt. 1,50. Nel caso di intercapedini di larghezza superiore, la loro consistenza sarà conteggiata nel dimensionamento del fabbricato, come stabilita dai parametri del Regolamento urbanistico.

#### 25/24 - **soppalco**

1. Si definisce soppalco una struttura praticabile inserita in un locale caratterizzato da altezze interne tali da consentirne la parziale suddivisione orizzontale.
2. La formazione di soppalchi in ambienti destinati ad abitazione, ufficio e vendita, è ammissibile nel caso in cui la superficie occupata non sia superiore al 50% della superficie complessiva del vano interessato.
3. I soppalchi che siano destinati ad abitazione, ufficio e vendita debbono rispondere alle disposizioni di carattere igienico-sanitario prescritte dal presente regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate e di pavimento sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.
4. In ogni caso lo spazio sottostante i soppalchi non deve presentare mai altezza inferiore a cm.240 ed i parapetti degli stessi devono avere una altezza non inferiore a cm.90.
5. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di soppalchi con caratteristiche diverse da quelle sopra prescritte, a condizione che l'intervento

non ne preveda l'ampliamento e che comunque non comporti peggioramento della situazione preesistente.

#### 25/25 - **tende da sole**

1. Le tende da sole che aggettano dal filo delle facciate poste a confine con gli spazi pubblici sono consentite unicamente per la protezione di attività commerciali, direzionali o artigianali di, poste al piano terra. Tali tende devono essere del tipo lineare, retrattile e realizzate in tela impermeabile di colori compatibili con il contesto, con una sporgenza massima di cm.150 e altezza minima di cm.220 dal suolo e non creare intralcio alla circolazione.

#### 25/26 - **terrazze a tasca sulle coperture**

1. Nelle aree urbane storiche e nelle zone agricole non è consentita la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture.
2. In tutti gli altri casi è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca, a condizione che venga interessata una sola falda della copertura.
3. Inoltre le terrazze devono essere completamente incassate e distanziate di almeno un metro sia dal filo esterno della facciata che dal colmo, e di almeno 1,50 metri dal confine laterale.
4. Le terrazze a tasca sono ammesse solo se a servizio di locali abitabili posti nel sottotetto.

### **Titolo VII : REQUISITI IGIENICO-SANITARI DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI**

#### Art. 26 - Classificazione dei locali di abitazione

1. I locali d'abitazione si dividono in vani principali, accessori diretti ed accessori indiretti.  
Sono vani principali:
  - a) I soggiorni e sale da pranzo;
  - b) Le cucine abitabili;
  - c) Le camere da letto;
  - d) Gli studi privati, salotti ed altri usi assimilabili a quelli sopra elencati.Sono accessori diretti:
  - a) Gli spazi di cottura;
  - b) I servizi igienici;
  - c) Gli spazi di disimpegno e collegamenti verticali ed orizzontali interni alla singola unità immobiliare;
  - d) Le dispense, guardaroba, lavanderie e simili.Sono accessori indiretti:
  - a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
  - b) cantine, rimesse e simili.
2. Non rientrano nella classificazione di cui al comma 1 ai sensi del presente regolamento, i volumi tecnici nonché gli spazi, ancorché accessibili, adibiti a funzioni di protezione dell'edificio o al passaggio ed alla manutenzione degli impianti (quali cavedi e simili).

#### Art. 27 - Dimensionamento degli alloggi e dei singoli locali

1. Nel caso in cui non costituisca un monolocale, ciascun alloggio deve essere costituito almeno da un soggiorno, una cucina o angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico.
2. La dimensione dei vani e degli accessori è definita come superficie utile ed esprime l'area effettivamente calpestabile, al netto dei muri perimetrali e di divisione interna.

3. A prescindere dal numero di vani che lo compongono, ciascun alloggio dovrà comunque garantire una superficie utile non inferiore a mq. 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti ed a mq. 10 per ciascuno dei successivi.
4. E' fatta eccezione per gli alloggi per una sola persona, che dovranno avere superficie utile non inferiore a mq. 28, e per quelli per due persone, che dovranno avere superficie utile non inferiore a mq. 38. Detti alloggi potranno essere anche del tipo monostanza.
5. I soggiorni devono avere superficie utile pari o superiore a mq. 14.
6. La cucina, quando costituisce vano indipendente ed autonomo dal soggiorno, non deve avere superficie utile inferiore a mq. 9 ed essere dotata di propria finestratura. Quando la cucina non raggiunga detta superficie minima o non sia dotata di finestra propria, essa deve essere collegata al locale di soggiorno mediante un vano privo di infissi di superficie non inferiore a mq. 4,00. In tal caso la superficie finestrata (compresa quella della cucina se presente) dovrà essere tale da soddisfare i rapporti aereo-illuminanti prescritti dal presente regolamento in funzione alla superficie di pavimento complessiva dei due vani.
7. Qualora la funzione di cucina consista in un semplice spazio di cottura ricavato nel soggiorno (e non sia quindi autonoma e distinta dal medesimo) non è richiesto il rispetto di alcun specifico parametro dimensionale, fermi restando quelli prescritti per il locale di soggiorno. Quando lo spazio di cottura sia posizionato in nicchie di profondità limitata a quella strettamente necessaria al collocamento degli apparecchi ed arredi di cucina è consentito che la nicchia abbia altezza inferiore a quella prescritta per i locali abitabili, con un minimo assoluto di ml. 2,20.
8. Le stanze da letto debbono avere superficie utile non inferiore a mq. 9, se per una persona, ed a mq. 14, se per due persone.
9. I servizi igienici non possono avere accesso direttamente dalla cucina o dallo spazio di cottura. L'eventuale spazio di disimpegno non può avere superficie inferiore a mq. 1,20 e deve essere interamente delimitato da pareti.
10. I locali adibiti a servizio igienico non possono avere superficie inferiore a mq. 2,50 e larghezza inferiore a ml. 1,20. Nel caso di più servizi igienici nella stessa unità immobiliare detti valori minimi sono riferiti al solo servizio igienico principale mentre per gli altri servizi i valori minimi di superficie e larghezza sono ridotti rispettivamente a mq. 1,20 ed a ml. 0,80.
11. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di superfici inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non ne comporti la riduzione e comunque a condizione che eventuali mutazioni dell'uso non comportino peggioramento della situazione preesistente.

#### Art. 28 – Altezza interna dei locali ad uso residenziale

1. Per altezza libera di un locale si intende l'altezza del medesimo misurata dal pavimento al soffitto (nel caso di solai) o al piano di imposta dell'orditura minuta (nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili).
2. Nel caso di soffitti non piani (inclinati, curvi o comunque di forma irregolare) si assume la media tra le diverse altezze presenti nel locale riferite alle rispettive superfici di influenza.
3. L'altezza libera dei vani principali non deve essere minore di ml. 2,70. Nel caso di soffitti inclinati, curvi o comunque di forma irregolare la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,20 con ml. 2,70 di media.
4. L'altezza libera degli accessori diretti non deve essere minore di ml. 2,40. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00 con ml. 2,40 di media.
5. L'altezza libera degli accessori indiretti non deve essere minore di ml. 2,20. Nel caso di soffitti non piani la minima altezza del locale non deve mai essere inferiore a ml. 2,00 con ml. 2,20 di media.
6. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento di altezze inferiori a quelle prescritte nei commi precedenti, sempre che l'intervento non comporti cambio di destinazione d'uso dei locali.

#### Art. 29 – Aero-illuminazione dei locali di abitazione

1. Negli edifici di nuova costruzione tutti i vani principali devono usufruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta.
2. Ciascun vano principale deve avere superfici finestrate, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre o porte finestre, con esclusione delle sole parti non vetrate, in misura non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Per gli accessori diretti ed indiretti non è richiesta illuminazione naturale diretta e per i medesimi è ammesso il ricorso alla sola illuminazione artificiale.
4. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la deroga del rapporto di aeroilluminazione dei vani principali ad 1/14, sempre che non via sia contestuale cambio di destinazione d'uso del locale interessato.
5. Se sprovvisti di aero-illuminazione naturale, i servizi igienici devono essere dotati di adeguato impianto di aereazione meccanica che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio:
  - a) non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;
  - b) non inferiore a 3 volumi per ogni utilizzo del locale, nel caso in cui l'impianto (dimensionato per almeno 10 volumi orari) sia ad estrazione intermittente, con comando automatico temporizzato.
6. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante:
  - a) condotti di aereazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;
  - b) un unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua.
7. Le prescrizioni di cui al presente articolo trovano applicazione anche per gli edifici esistenti, limitatamente allo specifico intervento progettato.
8. E' fatta eccezione per gli interventi da eseguirsi sugli edifici riconosciuti di valore storico-architettonico, tipologico e documentario dal Regolamento urbanistico, per i quali l'adeguamento delle superfici aeroilluminanti non è richiesto ogni qualvolta risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali ed architettoniche del manufatto, sempre che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente.

## **Titolo VIII : REQUISITI DEI LUOGHI ADIBITI A FUNZIONI NON RESIDENZIALI**

### Art. 30 – Classificazione dei locali

Ai sensi del presente regolamento vengono distinte le seguenti categorie di locali:

1. Ambienti di tipo a) in cui vengono svolte attività produttive: industriali o artigianali, anche se svolte dal solo titolare.
2. Ambienti di tipo b) adibiti ad attività di servizio con permanenza di persone: commerciali, uffici di tipo amministrativo e direzionale, studi professionali, archivi e magazzini, sale lettura, sale riunioni, ambulatori di medicazione, refettori, locali di riposo.
3. Ambienti di tipo c) adibiti ad attività di servizio senza permanenza di persone: spogliatoi, servizi igienici, docce, disimpegni, magazzini, archivi e depositi.
4. Le disposizioni impartite dall'azienda ASL competente nell'ambito dell'acquisizione dei pareri ad essa riservati, prevalgono in ogni caso sulle prescrizioni contenute nel presente titolo.

### Art. 31 - Caratteristiche dei locali di tipo produttivo

1. Per i locali di tipo a) l'altezza netta deve essere non inferiore a ml. 3 con un minimo, in caso di coperture non piane, di ml. 2,20.
2. Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni delle competenti strutture della ASL, la superficie minima dei locali di tipo a) deve essere non inferiore a mq. 9.
3. I locali appartenenti al tipo a) devono essere illuminati con luce naturale. La superficie illuminante deve essere, indicativamente, almeno:
  - a) 1/8 della superficie utile in pianta del locale se la stessa è inferiore a mq. 100;
  - b) 1/16 della superficie utile in pianta del locale se la stessa è maggiore di mq. 100;
4. Tutti i locali appartenenti al tipo a) devono essere dotati di serramenti apribili atti ad assicurare adeguata aerazione dei vani, con comandi ad altezza d'uomo, in misura pari al 50% della superficie illuminante.
5. Di norma le aperture devono essere uniformemente distribuite in tutte le superfici esterne evitando sacche di ristagno. Devono essere favoriti sia i moti convettivi naturali per la circolazione dell'aria interna, sia i ricambi naturali mediante l'installazione di dispositivi quali ad esempio gli evacuatori statici.

#### Art. 32 - Caratteristiche dei locali di servizio con permanenza di persone

1. L'altezza netta dei locali di tipo b), salvo norme specifiche, deve essere superiore o uguale a ml. 2,70. Per i locali sottotetto a copertura inclinata l'altezza media deve essere di ml. 2,70 con minimo di gronda di ml. 2,20.
2. Fatte salve motivate esigenze e/o specifiche prescrizioni delle competenti strutture della ASL, la superficie minima dei locali di tipo b) deve essere non inferiore a mq. 9.
3. I locali appartenenti al tipo b) devono essere illuminati con luce naturale. La superficie illuminante deve essere, indicativamente, almeno:
  - a) 1/8 della superficie utile in pianta del locale se la stessa è inferiore a mq. 100;
  - b) 1/16 della superficie utile in pianta del locale se la stessa è maggiore di mq. 100;
4. Tutti i locali appartenenti al tipo b) devono essere dotati di serramenti apribili atti ad assicurare adeguata aerazione dei vani, con comandi ad altezza d'uomo, in misura pari al 50% della superficie illuminante.

#### Art. 33 - Caratteristiche dei locali di servizio senza permanenza di persone

1. L'altezza netta dei locali di tipo c), salvo norme specifiche, deve essere superiore o uguale a ml. 2,40. Per i locali sottotetto a copertura inclinata l'altezza media deve essere di ml. 2,40 con minimo di gronda di ml. 2,00.
2. I locali appartenenti al tipo c) possono essere privi di illuminazione ed aerazione naturale.

#### Art. 34 - Funzioni non regolate da norme specifiche

1. I luoghi che vengano costruiti o trasformati per essere adibiti a funzioni diverse da quelle di cui al precedente Titolo VII, ma per le quali non vengano normative specifiche devono essere progettati e realizzati con criteri tali da garantire in ogni caso una qualità edilizia di livello non inferiore a quello prescritto per le funzioni direttamente regolate dal presente regolamento.
2. A tal fine di si assumerà a riferimento l'attività che, tra quelle regolamentate, risulti maggiormente assimilabile a quella in progetto. Ove la funzione in progetto non sia ragionevolmente assimilabile per intero ad una singola attività regolamentata, potrà essere assunta a riferimento più di una attività, applicando le prescrizioni di ciascuna a specifici aspetti del progetto.

## **Titolo IX : SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE**

### **Art. 35 – Disposizioni in materia di smaltimento delle acque reflue**

1. Lo smaltimento delle acque reflue avviene con le modalità stabilite dal D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 - parte III, dalla Legge regionale 31 maggio 2006 n. 20 (norme per la tutela delle acque dall'inquinamento) e dal Regolamento approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale 8 settembre 2008 n. 46/R.
2. Il rilascio delle autorizzazioni allo scarico di competenza del Comune è disciplinato dal presente titolo nell'ambito dell'esercizio delle competenze disposte dall'art. 4 comma 2 della Legge regionale n. 20/2006 e dall'art. 10, comma 1 del Regolamento regionale 46/R del 2008.

### **Art. 36 – Autorizzazione allo scarico e rinnovo**

1. L'autorizzazione allo scarico non in pubblica fognatura di acque reflue domestiche avviene a seguito della presentazione di istanza redatta su modello predisposto dall'ufficio competente, corredata dei documenti elencati alla scheda n. 4 allegata al presente regolamento.
2. Le autorizzazioni allo scarico di acque reflue sono rinnovate nei termini e con le modalità previste all'art. 124 comma 8 del D.Lgs. 152/2006.
3. E' ammessa procedura semplificata di rinnovo delle autorizzazioni ai sensi dell'art. 13, comma 3 del Regolamento regionale 46/R del 2008.
4. I titolari delle autorizzazioni possono accedere alla procedura semplificata di rinnovo a condizione che, entro la scadenza dell'autorizzazione, presentino istanza redatta su modello predisposto dall'ufficio competente con la quale dichiarino:
  - a) il permanere delle caratteristiche qualitative e quantitative precedentemente dichiarate nonché la buona gestione;
  - b) il rispetto delle disposizioni contenute nell'autorizzazione di cui si chiede il rinnovo.
5. Ai sensi dell'articolo 124, comma 8 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, le autorizzazioni allo scarico di acque reflue domestiche non in pubblica fognatura, derivanti da insediamenti e rilasciate in forma esplicita ai sensi della normativa previgente al decreto legislativo o ai sensi di quanto disposto al comma 1, sono tacitamente rinnovate qualora le caratteristiche qualitative e quantitative dello scarico non risultino modificate rispetto a quelle autorizzate.

### **Art. 37 – Definizione degli abitanti equivalenti**

1. Come disposto all'art. 74 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, per abitante equivalente si intende il carico organico biodegradabile avente una richiesta biochimica di ossigeno a 5 giorni (BOD5) pari a 60 grammi di ossigeno al giorno;
2. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.
3. Il numero di abitanti equivalenti si determina in via empirica nel modo seguente:
  - a) un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione;
  - b) un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
  - c) un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
  - d) un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
  - e) un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
  - f) un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
  - g) quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

## **Titolo X : NORME FINALI E TRANSITORIE**

### Art. 38 – Validità del Regolamento edilizio

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano esclusivamente ai procedimenti amministrativi avviati successivamente alla sua entrata in vigore.
2. Il presente regolamento trae la sua efficacia nel permanere della corretta relazione tra il Regolamento edilizio e il Regolamento urbanistico. In tal senso le disposizioni contenute nel presente regolamento saranno oggetto di aggiornamento ogni qual volta le modificazioni o revisioni degli strumenti urbanistici, pregiudicheranno la continuità della 'relazione tra il Regolamento edilizio e il Regolamento urbanistico' di cui al precedente articolo.
3. Le disposizioni contenute nel presente regolamento saranno, inoltre, oggetto di aggiornamento per sopravvenute norme di legge, nazionali e regionali, ovvero in relazione alla concreta applicazione delle disposizioni stesse.
4. Gli allegati al presente regolamento possono essere modificati con semplice provvedimento del responsabile dell'area tecnica competente.
5. Il presente regolamento costituisce strumento di prima applicazione delle disposizioni concernenti l'installazione di impianti di produzione di energia con sistemi fotovoltaici e/o energia termica con pannelli solari, ai sensi dell'art. 24, comma 2 delle Norme tecniche di attuazione del Regolamento urbanistico approvato. Fino all'emanazione di regolamento specifico è pertanto ammessa l'installazione dei suddetti impianti nel territorio comunale, con le modalità previste all'art. 25/19 del presente regolamento, al sottotitolo "pannelli solari".

### Art. 39 - Sanzioni

1. Per le diverse fattispecie di violazioni del Regolamento Edilizio, le sanzioni corrispondenti, come descritte dettagliatamente nella tabella riportata al comma seguente, si applicano ai Responsabili delle violazioni con le modalità di cui all'Art. 13 della Legge n° 689/1981.
2. Per le diverse fattispecie di violazioni sono stabilite le sanzioni di cui alla tabella seguente:

<b>FATTISPECIE DELLA VIOLAZIONE</b>	<b>RESPONSABILE DELLA VIOLAZIONE</b>	<b>SANZIONE MINIMA</b>	<b>SANZIONE MASSIMA</b>
Inesatta o incompleta comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	15,00 €	90,00 €
Mancata comunicazione di inizio dei lavori	Titolare	50,00 €	300,00 €
Mancata o inestatta esposizione del cartello di cantiere	Titolare	50,00 €	300,00 €
Mancata comunicazione delle variazioni dei nominativi dei responsabili indicati nella comunicazione di inizio dei lavori.	Titolare	15,00 €	90,00 €
Mancata richiesta di variante in corso d'opera prima della comunicazione di fine dei lavori.	Direttore dei lavori	50,00 €	300,00 €
Inizio dei lavori prima del ritiro del documento abilitativo	Titolare	30,00 €	180,00 €
Mancanza in cantiere dei documenti abilitativi	Impresa esecutrice	30,00 €	180,00 €
Carenze nell'allestimento e nella	Impresa esecutrice	30,00 €	180,00 €

segnalazione del cantiere			
Mancata comunicazione di fine dei lavori	Titolare	50,00 €	300,00 €
Inosservanza dell'obbligo di manutenzione delle costruzioni, delle aree e di recinzione delle aree libere presenti nei centri abitati.	Titolare	100,00 €	600,00 €
Inosservanza dei dispositivi di Ordinanze attuative del Regolamento.	Titolare	100,00 €	600,00 €

## **ALLEGATO A**

### **ELENCO DEI DOCUMENTI ED ELABORATI PROGETTUALI DA PRODURRE NELL'AMBITO DEI PROCEDIMENTI DI NATURA EDILIZIA (elenco ai sensi dell'art. 82 comma 1 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1)**

#### **SCHEMA 1 – interventi soggetti a permesso di costruire (art. 78 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1)**

##### **A. DOCUMENTAZIONE MINIMA INDISPENSABILE PER L'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA:**

1. Relazione tecnica che contenga esplicita dichiarazione di legittimità dello stato attuale, con riferimento alle precedenti pratiche edilizie od atti amministrativi; la relazione dovrà illustrare esaurientemente l'intervento sia rispetto alla normativa urbanistica di riferimento che sulle scelte compositive e architettoniche, sui materiali e le tecniche costruttive.
  2. Documentazione fotografica a colori, ampia e dettagliata, con planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa, stampata su carta fotografica.
  3. Estratto di mappa catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con indicata la superficie del lotto interessato.
  4. Visura catastale rilasciata in data non anteriore a sei mesi.
  5. Estratto planimetrico del PRG vigente con individuazione dell'area oggetto di intervento.
  6. Elaborato con individuazione dei vincoli sovraordinati e della eventuale schedatura contenuta negli strumenti urbanistici generali.
  7. Planimetria generale in scala appropriata, 1:200 o 1:500, a seconda dell'ampiezza dell'intervento previsto; la planimetria deve riportare le seguenti indicazioni:
    - orientamento;
    - quote planimetriche e altimetriche, sulla base di rilievo strumentale, riferite alla quota 0.00 posta su un caposaldo;
    - ragioni di confinanza: sagome degli edifici esistenti e loro destinazione d'uso, confini di proprietà, pareti finestrate, servitù, alberature, canali, corsi d'acqua e bacini idrici, urbanizzazioni e servizi a rete, linee elettriche e loro tensione nominale, passi carrabili autorizzati, ogni altro elemento utile;
    - rappresentazione delle sistemazioni esterne: viabilità, camminamenti, posti auto, elementi di arredo e finiture, progetto del verde con indicazione delle essenze;
    - indicazione di eventuali elettrodotti posti a distanza significativa.
  8. Verifica analitica dei parametri urbanistici, con schemi grafici esplicativi delle modalità di calcolo.
  9. Disegni quotati, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) delle piante di tutti i piani, comprese le coperture ed i volumi tecnici, contenenti le seguenti indicazioni:
    - destinazioni d'uso e superfici dei locali;
    - quote altimetriche e planimetriche;
    - dimensioni delle aperture con verifica del rapporto illuminante;
    - ubicazione delle canne fumarie, degli scarichi verticali e cavedi in genere;
    - individuazione delle strutture portanti.
  10. Disegni quotati, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) di almeno due sezioni, ortogonali tra loro, di cui almeno una passante per il vano scale, indicanti:
    - le altezze complessive dell'edificio e delle principali parti esterne in rapporto alla quota di riferimento;
    - le quote altimetriche riferite sia al piano di campagna naturale che a quello modificato, qualora previsto;
    - l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai;
    - le altezze delle parti aggettanti e della linea di colmo delle coperture;
    - la pendenza, in percentuale, delle coperture.
- Per gli edifici pianivolumetricamente articolati, le sezioni dovranno rappresentare ogni porzione omogenea.
11. Disegni, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) dei prospetti dell'edificio interessati dall'intervento con l'indicazione di tutte le finiture significative, per forma, colore o materiale, compresi i comignoli e la precisazione degli spazi dedicati all'alloggiamento di eventuali insegne e dei contatori. I disegni devono comprendere anche le sagome degli edifici contigui.
- In relazione all'importanza dell'opera, i disegni dovranno essere integrati da una adeguata rappresentazione del suo inserimento nel contesto, anche facendo ricorso a tecnologie avanzate.
12. Disegni quotati, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) di almeno due sezioni ambientali estese oltre i limiti del lotto, ortogonali tra loro, nelle quali siano evidenziati i rapporti altimetrici con i lotti confinanti e comunque con il contesto orografico circostante, con evidenziazione di eventuali sterri e riporti.
  13. Particolari tecnici, in scala appropriata, 1:10 o 1:20, di tutti gli elementi ritenuti significativi, comprese le opere di recinzione, cancelli, spazi per alloggiamento contatori, insegne, ecc.
  14. Relazione igienico-sanitaria comprendente:
    - verifica delle dimensioni, superfici ed altezze di tutti i vani ed accessori nei quali è articolato l'organismo edilizio;
    - verifica analitica delle superfici di aero-illuminazione;
    - indicazione dell'approvvigionamento idrico;
    - schema degli smaltimenti, con relativi particolari tecnici;
    - descrizione degli eventuali sistemi di estrazione meccanica dell'aria in servizi igienici privi di finestratura;
    - caratteristiche dei rivestimenti e dei sanitari dei servizi igienici;
    - caratteristiche e percorsi sia di eventuali canne fumarie e condotti di aspirazione dei fumi delle cucine;
    - dimostrazione che nella progettazione dell'ambiente abitativo si è tenuto conto dei valori limite che determinano i requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997;
    - motivazione della richiesta di eventuali deroghe ai requisiti previsti dal D.M. 5/7/75.
  15. Tavola e relazione di verifica del rispetto del codice della strada in merito a distanze dei passi carrai da incroci e distanze dal ciglio delle strade, con indicazione della categoria delle stesse ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285.
  16. Verifica analitica della quantificazione degli spazi a parcheggio e delle aree permeabili, ai sensi della D.C.R.T. n. 12/00 (ex 230/94).
  17. Dichiarazione di conformità alle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche, con dimostrazione grafica e relazione tecnica, di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 parte II, capo III – ex L. 13/89 e D.M. 236/89, L. 104/1992 e D.P.R. 503/1996.

##### **B. DOCUMENTI NECESSARI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE:**

1. Relazione geologico-geotecnica corredata delle relative indagini geognostiche, ai sensi dei D.M. 11.03.1988.
2. Dichiarazione ai sensi dell'art.5 del D.P.R.236/88 per il rispetto della distanza delle nuove opere dai pozzi.
3. Verifica analitica della distanza da elettrodotti, ai sensi del D.P.C.M. 08.07.2003.
4. Dimostrazione e relativa dichiarazione relativa alla possibilità di accesso, transito ed esecuzione dei lavori di manutenzione alle coperture in condizioni di sicurezza – art. 82 commi 14-15-16 Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.
5. Richiesta di autorizzazione allo scarico, ove necessario, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, completa dei seguenti elaborati:
  - a. Relazione tecnica, firmata da un tecnico abilitato, contenente i seguenti elementi:
    - a. descrizione dettagliata delle motivazioni per le quali non è possibile allacciarsi alla fognatura pubblica o ad altro impianto di depurazione esistente;
    - b. descrizione dell'impianto di trattamento e di smaltimento (schema a blocchi, completo dei flussi, dimensionamento in AE, portate da trattare, abbattimento previsto dei vari inquinanti);

c. le disposizioni per una corretta gestione dell'impianto quali manutenzioni, specifiche di conduzione, controlli o quant'altro necessario per un suo corretto funzionamento.

- Planimetria in scala adeguata, firmata da un tecnico abilitato con:

a. le reti di raccolta e smaltimento acque (nere, bionde e bianche) dall'edificio all'impianto ed al recapito finale;

b. l'impianto di trattamento e smaltimento (con i flussi, le portate, le dimensioni), i pozzetti di ispezione in testa e uscita e le sezioni delle varie parti componenti.

- Estratto della mappa catastale con evidenziata la zona interessata allo smaltimento dei reflui, con individuazione dei pozzi esistenti, anche esterni all'area di intervento;

- Dichiarazione di asseveramento del tecnico abilitato relativamente alla conformità del progetto o degli impianti alla normativa vigente;

- Relazione tecnica idrogeologica (nel caso in cui lo smaltimento avvenga nel suolo o sia previsto un impianto di fitodepurazione);

- Schede tecniche di manutenzione (nel caso di impianto di depurazione);

6. Relazione tecnico-idraulica attestante il superamento delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, nel caso di interventi ricadenti nelle aree:

- soggette alla normativa, di salvaguardia di piano, di cui alla D.C.I. n.139 del 29.11.99 dell'Autorità di Bacino del fiume Arno;

- rappresentate nella 'carta guida delle aree allagate' (norma 6 del D.P.C.M. del 05.11.99);

- rispetto degli ambiti di cui alla D.C.R.T. n.12/00 (ex 230/94).

7. Richiesta di autorizzazione o dichiarazione di inizio lavori concernente il vincolo idrogeologico, di cui alla Legge regionale 21 marzo 2000 n. 39, ove necessario.

8. Prospetti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, ove dovuti.

9. Modello ISTAT debitamente compilato.

10. deposito del progetto degli impianti ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 parte II capo V - ex L.46/90, ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità.

11. Studio tecnico di dimostrazione del rispetto dei requisiti di risparmio energetico di cui al D.Lgs. n. 192/2005 - art. 23 della L.R. 39/2005.

12. documentazione di impatto acustico e relazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art.12, commi 2 e 3 della L.R. 89/98, ove necessario.

13. parere igienico sanitario reso dalla USL competente, ove necessario.

14. parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario.

#### C. DOCUMENTI NECESSARI PER L'INIZIO DEI LAVORI:

1. deposito del progetto strutturale ai sensi della L.1086/71, ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità;

2. nominativo del Direttore dei lavori e della Ditta esecutrice, se non precedentemente specificati.

3. deposito di isolamento termico, di riscaldamento e relazione sugli impianti ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 N. 380 parte II capo VI - ex L.10/91 e D.P.R. 412/1993, ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità;

4. copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art 11 del Decreto legislativo n. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.

#### D. NORME PER LA PRESENTAZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI:

1. Tutti gli elaborati dovranno presentare un uguale frontespizio, con le seguenti informazioni e caratteristiche:

- identificazione del Comune dove ricade l'intervento;

- oggetto dei lavori con indicazione della categoria di intervento ai sensi della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;

- indicazione della località/indirizzo, dove si svolgono i lavori;

- indicazione del proprietario/committente, del progettista e D.L.;

- oggetto dell'elaborato con indicazione della data in cui è stato redatto e della scala, in caso di elaborato grafico.

2. Nel frontespizio si dovrà mantenere uno spazio libero di almeno cm 10 x 21 a disposizione del Comune.

3. Le relazioni e l'insero fotografico dovranno essere in formato UNI A4 e dovranno essere singolarmente fascicolate.

4. Gli elaborati grafici dovranno essere restituiti su idoneo supporto cartaceo, riportato a formato UNI tramite idonea piegatura.

Non saranno accettati elaborati grafici fascicolati.

5. Gli elaborati di cui ai punti: A.5, A.6, A.7, A.8, A.9, A.10 e A.11 dovranno essere prodotti nello stato attuale, di progetto e sovrapposto.

Nel caso di richieste di sanatoria, i tre 'stati' degli elaborati da presentare, dovranno essere denominati:

- 'concessionato' o 'licenziato' o 'antecedente l'abuso';

- 'attuale' o 'di fatto';

- 'sovrapposto'.

6. Lo stato sovrapposto deve essere rappresentato in due colori, con legenda di riferimento.

7. I documenti sopra indicati dovranno essere presentati in duplice copia e firmati da tutti i richiedenti, dal progettista e D.L..

8. L'istanza deve essere sempre tenuta separatamente dagli elaborati di progetto.

9. nel caso di istanza in sanatoria deve sempre essere indicata nella relazione tecnica, la data di realizzazione delle opere.

#### E. NOTE:

1. E' in ogni caso facoltà del Responsabile del procedimento richiedere ulteriori documenti non compresi nell'elenco, qualora necessari per la esauriente definizione dell'istruttoria.

2. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rendesse necessaria per l'acquisizione di nulla-osta connessi allo svolgimento di procedimenti autorizzativi che fanno capo ad Enti Territoriali diversi dal Comune.

3. Sono in ogni caso dovuti documenti previsti da specifiche disposizioni comunitarie, nazionali, regionali, provinciali e comunali, anche se non comprese nel presente elenco.

## **SCHEDA 2 – interventi soggetti a denuncia d'inizio attività (art. 79 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1)**

### **A. DOCUMENTAZIONE MINIMA INDISPENSABILE PER L'ESAME DA PARTE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (nei casi previsti):**

1. Relazione tecnica che contenga esplicita dichiarazione di legittimità dello stato attuale, con riferimento alle precedenti pratiche edilizie od atti amministrativi; la relazione dovrà illustrare esaurientemente l'intervento sia rispetto alla normativa urbanistica di riferimento che sulle scelte compositive e architettoniche, sui materiali e le tecniche costruttive.
  2. Documentazione fotografica a colori, ampia e dettagliata, con planimetria schematica di riferimento ai punti di ripresa, stampata su carta fotografica.
  3. Estratto di mappa catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con indicata la superficie del lotto interessato.
  4. Estratto planimetrico del PRG vigente con individuazione dell'area oggetto di intervento.
  5. Elaborato con individuazione dei vincoli sovraordinati e della eventuale schedatura contenuta negli strumenti urbanistici generali.
  6. Planimetria generale in scala appropriata, 1:200 o 1:500, a seconda dell'ampiezza dell'intervento previsto; la planimetria deve riportare le seguenti indicazioni:
    - orientamento;
    - quote planimetriche e altimetriche, sulla base di rilievo strumentale, riferite alla quota 0.00 posta su un caposaldo;
    - ragioni di confinanza: sagome degli edifici esistenti e loro destinazione d'uso, confini di proprietà, pareti finestrate, servitù, alberature, canali, corsi d'acqua e bacini idrici, urbanizzazioni e servizi a rete, linee elettriche e loro tensione nominale, passi carrabili autorizzati, ogni altro elemento utile;
    - rappresentazione delle sistemazioni esterne: viabilità, camminamenti, posti auto, elementi di arredo e finiture, progetto del verde con indicazione delle essenze;
    - indicazione di eventuali elettrodotti posti a distanza significativa.
  7. Verifica analitica dei parametri urbanistici, con schemi grafici esplicativi delle modalità di calcolo.
  8. Disegni quotati, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) delle pianite di tutti i piani, comprese le coperture ed i volumi tecnici, contenenti le seguenti indicazioni:
    - destinazioni d'uso e superfici dei locali;
    - quote altimetriche e planimetriche;
    - dimensioni delle aperture con verifica del rapporto illuminante;
    - ubicazione delle canne fumarie, degli scarichi verticali e cavedi in genere;
    - individuazione delle strutture portanti.
  9. Disegni quotati, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) di almeno due sezioni, ortogonali tra loro, di cui almeno una passante per il vano scale, indicanti:
    - le altezze complessive dell'edificio e delle principali parti esterne in rapporto alla quota di riferimento;
    - le quote altimetriche riferite sia al piano di campagna naturale che a quello modificato, qualora previsto;
    - l'altezza netta dei piani e lo spessore dei solai;
    - le altezze delle parti aggettanti e della linea di colmo delle coperture;
    - la pendenza, in percentuale, delle coperture.
- Per gli edifici pianivolumetricamente articolati, le sezioni dovranno rappresentare ogni porzione omogenea.
10. Disegni, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) dei prospetti dell'edificio interessati dall'intervento con l'indicazione di tutte le finiture significative, per forma, colore o materiale, compresi i comignoli e la precisazione degli spazi dedicati all'alloggiamento di eventuali insegne e dei contatori. I disegni devono comprendere anche le sagome degli edifici contigui.
- In relazione all'importanza dell'opera, i disegni dovranno essere integrati da una adeguata rappresentazione del suo inserimento nel contesto, anche facendo ricorso a tecnologie avanzate.
11. Disegni quotati, in scala appropriata, 1:100 (1:200 solo in caso di intervento particolarmente esteso) di almeno due sezioni ambientali estese oltre i limiti del lotto, ortogonali tra loro, nelle quali siano evidenziati i rapporti altimetrici con i lotti confinanti e comunque con il contesto orografico circostante, con evidenziazione di eventuali sterri e riporti.
  12. Particolari tecnici, in scala appropriata, 1:10 o 1:20, di tutti gli elementi ritenuti significativi, comprese le opere di recinzione, cancelli, spazi per alloggiamento contatori, insegne, ecc.
  13. Relazione igienico-sanitaria comprendente:
    - verifica delle dimensioni, superfici ed altezze di tutti i vani ed accessori nei quali è articolato l'organismo edilizio;
    - verifica analitica delle superfici di aero-illuminazione;
    - indicazione dell'approvvigionamento idrico;
    - schema degli smaltimenti, con relativi particolari tecnici;
    - descrizione degli eventuali sistemi di estrazione meccanica dell'aria in servizi igienici privi di finestratura;
    - caratteristiche dei rivestimenti e dei sanitari dei servizi igienici;
    - caratteristiche e percorsi sia di eventuali canne fumarie e condotti di aspirazione dei fumi delle cucine;
    - dimostrazione che nella progettazione dell'ambiente abitativo si è tenuto conto dei valori limite che determinano i requisiti acustici passivi di cui al D.P.C.M. 5/12/1997;
    - motivazione della richiesta di eventuali deroghe ai requisiti previsti dal D.M. 5/7/75.
  14. Tavola e relazione di verifica del rispetto del codice della strada in merito a distanze dei passi carrai da incroci e distanze dal ciglio delle strade, con indicazione della categoria delle stesse ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285.
  15. Verifica analitica della quantificazione degli spazi a parcheggio e delle aree permeabili, ai sensi della D.C.R.T. n. 12/00 (ex 230/94).
  16. Dichiarazione di conformità alle normative sull'abbattimento delle barriere architettoniche, con dimostrazione grafica e relazione tecnica, di cui al D.P.R. 06.06.2001 n. 380 parte II, capo III – ex L. 13/89 e D.M. 236/89, L. 104/1992 e D.P.R. 503/1996.

### **B. DOCUMENTI NECESSARI PER IL PERFEZIONAMENTO DELLA DENUNCIA D'INIZIO ATTIVITÀ:**

1. Relazione geologico-geotecnica corredata delle relative indagini geognostiche, ai sensi dei D.M. 11.03.1988.
2. Dichiarazione ai sensi dell'art.5 del D.P.R.236/88 per il rispetto della distanza delle nuove opere dai pozzi.
3. Verifica analitica della distanza da elettrodotti, ai sensi del D.P.C.M. 08.07.2003.
4. Dimostrazione e relativa dichiarazione relativa alla possibilità di accesso, transito ed esecuzione dei lavori di manutenzione alle coperture in condizioni di sicurezza – art. 82 commi 14-15-16 Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1.
5. Richiesta di autorizzazione allo scarico, ove necessario, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, completa dei seguenti elaborati:
  - Relazione tecnica, firmata da un tecnico abilitato, contenente i seguenti elementi:
    - a. descrizione dettagliata delle motivazioni per le quali non è possibile allacciarsi alla fognatura pubblica o ad altro impianto di depurazione esistente;
    - b. descrizione dell'impianto di trattamento e di smaltimento (schema a blocchi, completo dei flussi, dimensionamento in AE, portate da trattare, abbattimento previsto dei vari inquinanti);
    - c. le disposizioni per una corretta gestione dell'impianto quali manutenzioni, specifiche di conduzione, controlli o quant'altro necessario per un suo corretto funzionamento.
  - Planimetria in scala adeguata, firmata da un tecnico abilitato con:
    - a. le reti di raccolta e smaltimento acque (nere, bionde e bianche) dall'edificio all'impianto ed al recapito finale;
    - b. l'impianto di trattamento e smaltimento (con i flussi, le portate, le dimensioni), i pozzetti di ispezione in testa e le sezioni delle varie parti componenti.

- Estratto della mappa catastale con evidenziata la zona interessata allo smaltimento dei reflui, con individuazione dei pozzi esistenti, anche esterni all'area di intervento;
  - Dichiarazione di asseveramento del tecnico abilitato relativamente alla conformità del progetto o degli impianti alla normativa vigente;
  - Relazione tecnica idrogeologica (nel caso in cui lo smaltimento avvenga nel suolo o sia previsto un impianto di fitodepurazione);
  - Schede tecniche di manutenzione (nel caso di impianto di depurazione);
6. Relazione tecnico-idraulica attestante il superamento delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, nel caso di interventi ricadenti nelle aree:
    - soggette alla normativa, di salvaguardia di piano, di cui alla D.C.I. n.139 del 29.11.99 dell'Autorità di Bacino del fiume Arno;
    - rappresentate nella 'carta guida delle aree allagate' (norma 6 del D.P.C.M. del 05.11.99);
    - rispetto degli ambiti di cui alla D.C.R.T. n.12/00 (ex 230/94).
  7. Richiesta di autorizzazione o dichiarazione di inizio lavori concernente il vincolo idrogeologico, di cui alla Legge regionale 21 marzo 2000 n. 39, ove necessario.
  8. Prospetti per il calcolo degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, ove dovuti.
  9. Modello ISTAT debitamente compilato.
  10. deposito del progetto degli impianti ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 parte II capo V – ex L.46/90, ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità.
  11. Studio tecnico di dimostrazione del rispetto dei requisiti di risparmio energetico di cui al D.Lgs. n. 192/2005 – art. 23 della L.R. 39/2005.
  12. documentazione di impatto acustico e relazione previsionale di clima acustico ai sensi dell'art.12, commi 2 e 3 della L.R. 89/98, ove necessario.
  13. parere igienico sanitario reso dalla USL competente, ove necessario.
  14. parere dei Vigili del Fuoco, ove necessario.

#### C. DOCUMENTI NECESSARI PER L'INIZIO DEI LAVORI:

1. deposito del progetto strutturale ai sensi della L.1086/71, ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità;
2. nominativo del Direttore dei lavori e della Ditta esecutrice, se non precedentemente specificati.
3. deposito di isolamento termico, di riscaldamento e relazione sugli impianti ai sensi del D.P.R. 06.06.2001 N. 380 parte II capo VI - ex L.10/91 e D.P.R. 412/1993, ove necessario o dichiarazione del progettista di non necessità;
4. copia trasmissione alla ASL della notifica preliminare ai sensi dell'art 11 del Decreto legislativo n. 494/96, per le opere ricadenti nel suo ambito di applicazione.

#### D. NORME PER LA PRESENTAZIONE DEGLI ELABORATI PROGETTUALI:

1. Tutti gli elaborati dovranno presentare un uguale frontespizio, con le seguenti informazioni e caratteristiche:
  - identificazione del Comune dove ricade l'intervento;
  - oggetto dei lavori con indicazione della categoria di intervento ai sensi della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1;
  - indicazione della località/indirizzo, dove si svolgono i lavori;
  - indicazione del proprietario/committente, del progettista e D.L.;
  - oggetto dell'elaborato con indicazione della data in cui è stato redatto e della scala, in caso di elaborato grafico.
2. Nel frontespizio si dovrà mantenere uno spazio libero di almeno cm 10 x 21 a disposizione del Comune.
3. Le relazioni e l'insero fotografico dovranno essere in formato UNI A4 e dovranno essere singolarmente fascicolate.
4. Gli elaborati grafici dovranno essere restituiti su idoneo supporto cartaceo, riportato a formato UNI tramite idonea piegatura. Non saranno accettati elaborati grafici fascicolati.
5. Gli elaborati di cui ai punti: A.5, A.6, A.7, A.8 e A.10 dovranno essere prodotti nello stato attuale, di progetto e sovrapposto. Nel caso di richieste di sanatoria, i tre 'stati' degli elaborati da presentare, dovranno essere denominati:
  - 'concessionato' o 'licenziato' o 'antecedente l'abuso';
  - 'attuale' o 'di fatto';
  - 'sovrapposto'.
6. Lo stato sovrapposto deve essere rappresentato in due colori, con legenda di riferimento.
7. I documenti sopra indicati dovranno essere presentati in unica copia, firmati da tutti i richiedenti, dal progettista e D.L..
8. L'istanza deve essere sempre tenuta separatamente dagli elaborati di progetto.

#### E. NOTE:

1. E' in ogni caso facoltà del Responsabile del procedimento richiedere ulteriori documenti non compresi nell'elenco, qualora necessari per la esauriente definizione dell'istruttoria.
2. Il presente elenco non tiene conto di eventuale documentazione aggiuntiva che si rendesse necessaria per l'acquisizione di nulla-osta connessi allo svolgimento di procedimenti autorizzativi che fanno capo ad Enti diversi dal Comune.
3. Sono in ogni caso dovuti documenti previsti da specifiche disposizioni comunitarie, nazionali, regionali, provinciali e comunali, anche se non comprese nel presente elenco.
4. nel caso in cui non sia previsto esame da parte della commissione edilizia, gli elenchi di cui alle lettera A e B devono essere unificati.
5. Per gli interventi di manutenzione ordinaria non sono dovuti i seguenti documenti sopra elencati: A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A14, A15 e A16 – B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 e B14.
6. Per gli interventi di manutenzione straordinaria non sono dovuti i seguenti documenti sopra elencati: A6, A7, A11, A14, A15 e A16.
7. Le opere previste all'art. 79 della Legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 comprendono una varietà molto estesa di interventi. Nel caso in cui i documenti elencati nella presente scheda risultino oggettivamente superflui alla qualificazione tecnico-giuridica delle opere, la loro presentazione potrà essere omessa.

#### **SCHEDA 3 – Documentazione obbligatoria per l'attestazione dell'abitabilità/agibilità**

1. La documentazione da allegare alle certificazioni di abitabilità/agibilità è costituita da:
  - stampato predisposto dall'ufficio, sottoscritto dal tecnico dichiarante e compilato in ogni sua parte, indicando eventualmente con la dicitura "non occorre" la non necessità di adempimenti o di documentazione;
  - dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dell'immobile al progetto approvato ed alle norme igienico sanitarie (verificata come indicato al successivo art. 77);
  - dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, redatta da un tecnico abilitato che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche (detta perizia 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).

- dichiarazione del Direttore dei Lavori di conformità dell'immobile alle istruzioni tecniche di cui all'art. 82, comma 16, L.R. 1/05, oltre agli allegati necessari;

- atto attestante la rispondenza dell'opera alla normativa vigente in materia di costruzioni in zona sismica in funzione dell'opera eseguita e più esattamente:

2. collaudo statico con dichiarazione di rispondenza alla normativa antisismica ed attestazione di avvenuto deposito presso l'Ufficio regionale per la Tutela del territorio;

3. 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, nei casi in cui non occorra il collaudo di cui alla precedente lettera "e.1";

4. copia del certificato di conformità alla normativa antisismica rilasciata dal Ufficio regionale per la Tutela del territorio, nei soli casi in cui le opere siano state oggetto di controllo da parte dell'Ufficio regionale per la Tutela del territorio;

5. 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 alle precedenti lettere "e.1", "e.2" e "e.3".

- dichiarazione congiunta (sottoscritta dal progettista, dal costruttore e dal direttore dei lavori, ciascuno per quanto di sua competenza) con la quale viene certificata la rispondenza delle opere eseguite al progetto per il contenimento dei consumi energetici depositato presso i competenti uffici comunali prima dell'inizio dei lavori secondo quanto disposto dall'art. 90. 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.

- certificato prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (obbligatorio, ai fini della certificazione di abitabilità, per gli edifici residenziali e per gli edifici civili con altezza in gronda superiore a ml. 24, per gli edifici industriali con ascensore o montacarichi con corsa sopra il piano terra superiore a ml. 20, per tutti gli immobili con impianto di produzione di calore con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h e per le autorimesse con capacità superiore a nove autoveicoli quando le stesse costituiscono la dotazione minima di spazi per parcheggi di cui all'art. 59). Qualora il certificato, seppur richiesto, non sia stato ancora rilasciato potrà essere sostituito da copia della richiesta con attestazione di presentazione della medesima presso il locale Comando dei Vigili del Fuoco.

- collaudo impianti tecnologici, nei casi previsti da norme specifiche e per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore della L. 46/90 (13 marzo 1990) per i quali non sussistono gli adempimenti indicati nel punto successivo (in quest'ultimo caso e solo per gli edifici residenziali é fatta salva la possibilità di ricorrere all'autocertificazione, come disposto all'art. 6 del regolamento di cui al D.P.R. 18 aprile 1994, n. 392).

- copia dell'attestazione di avvenuto deposito presso l'ufficio comunale competente delle dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte ai sensi della L. 46/90 (per gli impianti eseguiti dopo il 13 marzo 1990) redatte dagli installatori degli impianti stessi secondo gli appositi modelli ministeriali e complete degli allegati obbligatori, relative ai seguenti impianti :

6. impianti produzione, trasporto, distribuzione energia elettrica (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "h");

7. impianti radiotelevisivi ed elettrici, antenne ed impianti di protezione da scariche atmosferiche (se non già compreso nel collaudo di cui alla precedente lettera "h");

8. impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluidi (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);

9. impianti idrosanitari e di trasporto, trattamento uso, accumulo e consumo di acqua (nel caso di interventi edilizi iniziati dopo il 16 luglio 1991 nella dichiarazione deve essere espressamente indicata l'ottemperanza alla Legge 10/91);

10. impianti trasporto e utilizzazione gas;

11. impianti di sollevamento (ascensori, montacarichi, scale mobili e simili);

12. impianti di protezione antincendio (se già non presentato al Comando dei Vigili del Fuoco per il certificato di cui alla precedente lettera "g").

- denuncia di accatastamento con attestazione di avvenuta presentazione presso l'Ufficio tecnico erariale o certificato di consultazione per partita attuale.

- estremi delle eventuali convenzioni o degli atti unilaterali d'obbligo.

- dichiarazione, da parte dei soggetti titolari dell'attività, della sussistenza delle condizioni di poca significatività dell'inquinamento atmosferico (dichiarazione necessaria solo quando nell'immobile si svolgono le attività elencate nell'allegato 1 al DPR 25/07/1991).

- dichiarazione del Direttore dei Lavori di rispetto dei parametri individuati nella tabella B dell'allegato A del D.P.C.M. 05/12/1997, con allegata relazione tecnica redatta da un tecnico competente in materia di acustica 76.2 La documentazione di cui al comma precedente, quando non diversamente specificato, deve essere presentata in originale o copia conforme.

#### **SCHEMA 4 – Documentazione obbligatoria per la richiesta di autorizzazione allo scarico**

Per scarichi nel suolo:

1. Relazione tecnica, firmata da un tecnico abilitato e dal richiedente, contenente i seguenti elementi:
  - descrizione dettagliata, ai sensi della normativa vigente, della sussistenza delle condizioni per l'ammissibilità dello scarico sul suolo;
  - descrizione dell'impianto di trattamento e di smaltimento (schema a blocchi, completo dei flussi, dimensionamento in AE, portate da trattare, abbattimento previsto dei vari inquinanti);
  - stima delle caratteristiche qualitative dello scarico prima e dopo la depurazione (allegare eventuali dati analitici)
  - disposizioni per una corretta gestione dell'impianto quali manutenzioni, specifiche conduzioni, controlli o quant'altro necessario per un corretto funzionamento;
  - planimetria ubicativa dello stabilimento in scala 1:2000;
2. Elaborato/i grafico/i in scala adeguata (di solito 1:100) contenente:
  - servizi igienici, mense etc.;
  - le reti di raccolta e smaltimento acque (nere, saponose, meteoriche) dall'edificio all'impianto ed al recapito finale;
  - indicazione degli eventuali pozzi e/o altre fonti di prelievo;
  - pozzetti di ispezione terminale, a monte e a valle dell'impianto di depurazione;
  - localizzazione del punto di scarico nel corpo ricettore;
  - schema a blocchi dell'impianto di depurazione;
3. Estratto della mappa catastale con evidenziata la zona interessata allo smaltimento dei reflui;
4. Dichiarazione di asseveramento del tecnico abilitato relativamente alla conformità del progetto alla normativa vigente, ai limiti contenuti nelle tabelle allegata alla normativa vigente in materia di scarichi e all'assenza di pozzi nel raggio di 200 mt dal luogo di smaltimento;
5. Relazione geologica per scarichi domestici con recapito sul suolo, nel sottosuolo ed in corpi idrici secchi più di 120 giorni all'anno;
6. Dichiarazione del Tecnico circa l'assenza della Pubblica Fognatura ai sensi dell'art. 27 comma 4 del D.Lgs. n°152/99 e s.m.i.;
7. Attestazione di pagamento dei 50,00 € quali oneri di procedibilità della domanda su c/c 14138523 intestato a Comune di Bucine - Servizio Tesoreria, C.R.F., Agenzia Bucine, causale: Diritti Scarichi Idrici fuori della fognatura pubblica;
8. Fotocopia di documento di identità del sottoscrittore, ai sensi del DPR 445/2000;

Ulteriori documenti per scarichi sul suolo:

9. perizia idrogeologica dell'area interessata, firmata da un tecnico abilitato, comprendente l'inquadramento territoriale con particolare attenzione:
  - ai drenaggi superficiali, corsi d'acqua, fabbricati vicini, opere di emungimento sotterranee (pozzi, cisterne); in particolare dovranno essere indicate le distanze da pozzi o prese di acqua per uso potabile o altri usi;
  - inquadramento idrogeologico con livello della falda, suo andamento nel tempo e sua vulnerabilità;
  - conclusioni con indicazione della fattibilità dell'intervento e dimensionamento massimo dell'impianto adottabile in funzione delle caratteristiche di conducibilità idraulica e di assorbimento del terreno e tenuto conto di eventuali stati di pericolosità geomorfologia e idraulica.

Ulteriori documenti per insediamenti assimilati a domestici:

10. Integrazione della relazione tecnica di cui al punto 1) contenente altresì:
  - tipologia dell'attività svolta con particolare riferimento a quelle attività che danno origine alla formazione degli scarichi
  - materie prime che possono contaminare gli scarichi nelle lavorazioni
  - origine degli scarichi idrici e loro composizione qualitativa e quantità degli stessi espressa come portate e abitanti equivalenti
  - tutti gli elementi necessari, per le varie tipologie di insediamento, a dimostrare la loro assimilabilità ai sensi della normativa vigente.