COMUNE DI VAGLIA
PROVINCIA DI FIRENZE
SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

REGOLAMENTO EDILIZIO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE C.C. n° 3 DEL 14/01/2010

ATTENZIONE
IL PRESENTE REGOLAMENTO NON RISULTA ADEGUATO AI SENSI DELL'ART 64 COMMA 1 DEL DPGR 39/R/2018 - I PARAMETRI E LE DEFINIZIONI CONTENUTE NEL CITATO DPGR TROVANO DIRETTA APPLICAZIONE, SOSTITUENDO I DIFFORMI PARAMETRI E DEFINIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO, E PREVALGONO SULLE DISPOSIZIONI DEL MEDESIMO REGOLAMENTO EDILIZIO INCOMPATIBILI CON IL DPGR 39/R/2018.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI **3**

ART. 1 NATURA CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO 3
ART. 2 COMMISSIONE EDILIZIA 3
ART. 3 ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 4
ART. 4 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA 4
ART. 5 COMMISSIONE EDILIZIA PER IL PAESAGGIO 4
ART. 6 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO 5

TITOLO II - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEROGHE **5**

ART. 7 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI 5
ART. 8 DEROGHE 5
ART. 9 INTERVENTI EDILIZI NON SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO 5

TITOLO III - CARATTERISTICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE **6**

ART. 10 CARATTERISTICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE 6
ART. 11 TOLLERANZE DI COSTRUZIONE 7
ART. 12 OPERE DA ESEGUIRSI CON URGENZA 8
ART. 13 PROGETTI DI MASSIMA E BOZZE PRELIMINARI 8
ART. 14 PROCEDURE PER LE OPERE SOTTOPOSTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' .. 8
ART. 15 PROCEDURA PER L'ESAME ED IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 9
ART. 16 VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 9
ART. 17 DOCUMENTAZIONE MINIMA A CORREDO DI PERMESSI A COSTRUIRE O DENUNCIE INIZIO ATTIVITA' 9
ART. 18 PIANI ATTUATIVI 10
ART. 19 CONTENUTO DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI 10
ART. 20 ESAME E APPROVAZIONE DI PIANI DI ATTUAZIONE 12
ART. 21 CONVENZIONE PER PIANI DI ATTUAZIONE 12
ART. 22 PARERE DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE 13
ART. 23 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE 14

TITOLO V - PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE **14**

ART. 24 REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE 14
ART. 25 RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE, DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE 14
ART. 26 INIZIO, CONDUZIONE E FINE DEI LAVORI 15
ART. 27 APERTURA DEL CANTIERE E TENUTA DELLA DOCUMENTAZIONE DI LEGGE .. 15
ART. 28 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E VISITA DI CONTROLLO 15
ART. 29 RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI 16
ART. 30 CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE - RECINZIONE E SEGNALAZIONE DEI CANTIERI 16
ART. 31 OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO 17

TITOLO VI - ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ **18**

ART. 32 OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ 18
ART. 33 ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ: DOCUMENTI 18

TITOLO VII - NORME TECNICHE GENERALI **19**

ART. 34 ESTETICA DEGLI EDIFICI, EDIFICI PERICOLANTI E OBBLIGO DI MANUTENZIONE 19
ART. 35 AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI, INSEGNE, MOSTRE, VETRINE 20

ART. 36 CORTILI 21
ART. 37 RECINZIONI 21
ART. 38 TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE 22
ART. 39 ACQUA POTABILE 22
ART. 40 POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE 22
ART. 41 VOLUMI TECNICI 23
ART. 42 CAMINI E CANNE FUMARIE 23
ART. 43 EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI E CONCIMAIE 24
ART. 44 COPERTURE 24
ART. 45 ABBAINI E LUCERNARI 25
ART. 46 TERRAZZE A TASCA SULLE COPERTURE 25
ART. 47 PANNELLI SOLARI, FOTOVOLTAICI, ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI, TUTELE PER L'INQUINAMENTO LUMINOSO 25
ART. 48 PISCINE PRIVATE 26
ART. 49 DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RISULTA 27
ART. 50 SALUBRITÀ DEL TERRENO 27
ART. 51 MATERIALI DA COSTRUZIONE ECOSOSTENIBILI 27

TITOLO VIII - NORME TECNOLOGICHE 28

ART. 52 REQUISITI DEGLI EDIFICI 28
ART. 53 DEFINIZIONE DEI LOCALI PER ABITAZIONE 28
ART. 54 POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE RISPETTO AL TERRENO 29
ART. 55 ECCEZIONI E DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ABITATIVI ESISTENTI 29
ART. 56 REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI 29
ART. 57 REQUISITI ILLUMINOTECNICI E ACUSTICI 30
ART. 58 REQUISITI RELATIVI ALL' AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI 30
ART. 59 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI 32
ART. 60 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ E ALLA SICUREZZA 32
ART. 61 REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E ALLA SECCHEZZA 33
ART. 62 REQUISITI ECOLOGICI PER LE COSTRUZIONI ADIBITE ALLA PRODUZIONE 33
ART. 63 CUCINE 33
ART. 64 SERVIZI IGIENICI 34
ART. 65 SCALE 34
ART. 66 IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE 35
ART. 67 IMPIANTI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE 35
ART. 68 RISPARMIO ENERGETICO SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA 36
ART. 69 MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO 37

TITOLO IX - ATTIVITÀ DI REPRESSIONE DEGLI ABUSI E SANZIONI, NORME FINALI E DI RINVIO 37

ART. 70 SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO .. 37
ART. 71 SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PRESENTE REGOLAMENTO 37
ART. 72 NORME FINALI E DI RINVIO 37

TITOLO I - Disposizioni generali

ART. 1 NATURA CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

1. Il presente Regolamento detta norme in tema di modalità costruttive, igieniche e di estetica da rispettare nella costruzione e nella trasformazione degli edifici e relative pertinenze.
2. Il Regolamento detta inoltre norme in materia di sicurezza, vigilanza e pubblico decoro.
3. Il presente regolamento contiene:
   a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale, in particolare: D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico sull' Edilizia) e L.R. n. 1/2005.
   b) disposizioni obbligatorie con carattere ed interesse locale relative a materia urbanistica ed edilizia, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.
4. Le disposizioni di cui al punto a) sono modificabili secondo le norme di legge, quelle di cui al punto b) attraverso la modifica del presente regolamento.
5. Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi applicare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.
6. In ogni parte del presente Regolamento, qualsiasi sia l'argomento trattato, le prescrizioni delle medesime sono da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

ART. 2 COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo tecnico comunale per la garanzia e vigilanza dei valori architettonici e ambientali tipici che sono individuati dalla tradizione storica e culturale e negli indirizzi contenuti nel P.I.T., nel P.T.C.P., nel Piano Strutturale e nel Regolamento Urbanistico
2. La Commissione Edilizia è formata da:
   a) l'autorità competente al rilascio dell'atto abilitativo o suo delegato, che la presiede senza diritto di voto;
   b) una terna tecnici professionisti esperti del settore tra le categorie professionali più rappresentative operanti sul territorio, con adeguata preparazione e conoscenza degli aspetti peculiari e regolamentari in materia edilizia e/o urbanistica;
3. Per esigenze di carattere particolare l'Amministrazione potrà integrare la Commissione, come sopra composta, con altre figure professionali con competenze specialistiche particolari;
4. Il componente di cui al punto a) è membro di diritto; quelli di cui al punto b) sono nominati direttamente dal Consiglio Comunale scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi, sulla base delle proposte avanzate dalla Giunta Municipale;
5. Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive;
6. I membri eletti restano in carica due anni e possono essere prorogati fino alla scadenza di un uguale periodo e per non più di una volta;
7. Non possono far parte, contemporaneamente della Commissione edilizia, gli ascendenti, e i discendenti sia in linea retta che collaterale fino al terzo grado, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato, o coloro che abbiano rapporti di lavoro di tipo continuativo.
8. I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale, né rivestire cariche istituzionali all'interno della medesima.
9. L'entità del compenso relativo al gettone di presenza nonché gli eventuali rimborsi relativi alle spese di viaggio per i membri residenti al di fuori del territorio Comunale, sono fissati con apposito provvedimento della Giunta Municipale.

ART. 3 ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere pareri consultivi motivati sulla qualità estetica, funzionale e tecnologica dei progetti relativamente a :
   a) Richieste di permesso di costruire, Denuncie di inizio attività, Interventi soggetti al rilascio di atto di assenso, Istanze di sanatoria, Accertamento di conformità, nei casi in cui sia previsto dalle Norme di Attuazione o nel caso in cui il responsabile del procedimento lo ritenga necessario;
   b) piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, piani attuativi, piani di insediamenti produttivi, piani per l'edilizia economica e popolare, programmi di riqualificazione insediativa;
   c) revoca o annullamento in sede di autotutela del Comune di concessioni, autorizzazioni, permessi a costruire od altri provvedimenti già rilasciati;
   d) qualsiasi progetto che comporti deroga alle prescrizioni del presente regolamento Edilizio o alle Norme di Attuazione vigenti;
2. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo su proposte preliminari relative a bozze di soluzioni architettoniche e di sistemazione di pertinenze di edifici presentate da privati e finalizzate alla successiva redazione di progetti.
3. La Commissione esprime parere sul decoro dell'opera progettata in rapporto al rispetto dei valori architettonici e ambientali tradizionali;
4. Qualora l'autorità competente al rilascio dell'atto abilitativo non intenda attenersi, in tutto o in parte, al parere espresso dalla Commissione Edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato con l'indicazione delle ragioni che hanno indotto l'autorità comunale ad agire difformemente e copia dello stesso dovrà essere notificata entro 10 giorni al Presidente del Consiglio e al Sindaco.

ART. 4 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia si riunisce sulla base di apposito calendario delle sedute approvato dalla Commissione stessa e comunicato per conoscenza all'Assessore delegato in materia urbanistica ed edilizia.
2. Le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte da un dipendente dell'Amministrazione Comunale.
3. Per la validità delle sedute della Commissione Edilizia è necessaria la presenza del Presidente o suo delegato, e degli altri componenti fino a raggiungere la metà più uno.
4. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi, direttamente o indirettamente, interessato uno dei suoi membri, questi se presente, deve denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio degli stessi. Dell'osservanza di detta prescrizione deve essere dato atto nel verbale della seduta.
5. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso.
6. I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente e dal segretario della commissione.
7. Qualora sia ritenuto utile ai fini di una migliore interpretazione progettuale, la commissione potrà ammettere il richiedente od il tecnico incaricato ad illustrare personalmente la propria proposta, in ogni caso tali soggetti non potranno presenziare alle fasi di espressione del relativo parere.

ART. 5 COMMISSIONE EDILIZIA PER IL PAESAGGIO

1. Per le funzioni di cui all'art. 88 della L.R. 1/05 è istituita la Commissione per il Paesaggio;

2. La Commissione per il Paesaggio è composta da tre membri, scelti tra gli esperti aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art. 89 della L.R. 1/05 e nominati con atto della Giunta Municipale secondo la vigente normativa;
3. I membri eletti restano in carica tre anni non rinnovabili;

ART. 6 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

1. La Commissione per il Paesaggio si riunisce sulla base di apposito calendario semestrale delle sedute approvato dalla Commissione stessa e comunicato per conoscenza all'Assessore delegato in materia urbanistica ed edilizia.
2. La commissione delibera con la presenza e voto concorde di almeno due membri.
3. Le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte da un dipendente dell'Amministrazione Comunale.
4. Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi, direttamente o indirettamente, interessato uno dei suoi membri, questi se presente, deve denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio degli stessi. Dell'osservanza di detta prescrizione deve essere dato atto nel verbale della seduta.
5. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso, debbono essere firmati da uno dei membri e dal segretario della commissione.
6. Qualora un componente risulti assente senza giustificato motivo per 3 sedute consecutive può essere dichiarato decaduto e sostituito con le modalità di cui all'art. precedente.
7. L'entità del compenso relativo al gettone di presenza nonché gli eventuali rimborsi relativi alle spese di viaggio per i membri residenti al di fuori del territorio Comunale, sono fissati con apposito provvedimento della Giunta Municipale;
8. Qualora sia ritenuto utile ai fini di una migliore interpretazione progettuale, la commissione potrà ammettere il richiedente od il tecnico incaricato ad illustrare personalmente la propria proposta, in ogni caso tali soggetti non potranno presenziare alle fasi di espressione del relativo parere.

TITOLO II - Definizione degli interventi e deroghe

ART. 7 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1. I parametri che definiscono gli interventi edilizi o urbanistici che riguardano il patrimonio edilizio esistente, le risorse essenziali del territorio, nonché la libera attività, sono quelli stabiliti nell'art. 4 del R.U. vigente.

ART. 8 DEROGHE

1. La facoltà di deroga è esercitata dall'autorità competente al rilascio del permesso di costruire e si può applicare alle norme del presente Regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi e con le modalità contemplate nel DPR 380/2001 art. 14 e nella L.R. n. 1/2005 art. 54, e comunque previa autorizzazione con deliberazione del Consiglio Comunale.

ART. 9 INTERVENTI EDILIZI NON SOGGETTI A TITOLO ABILITATIVO

1. Al fine di coordinare la definizione di “opere edilizie non soggette a titolo abilitativo”, viene precisato che fra le opere edilizie non rientra:
   a) La realizzazione, nelle pertinenze degli edifici esistenti, di modesti elementi di arredo sprovvisti di copertura quali panchine, pergolati con struttura in legno o metallo, statue, cordonati per la delimitazione di passaggi pedonali, barbecue,
   b) Recinzioni, staccionate e simili con pali semplicemente infissi nel terreno e rete di altezza non superiore a cm. 100;
   c) L’installazione di serbatoi interrati della capacità massima di mc. 3,00;
   d) L’installazione ai sensi del D.Lgs 128/2007 di depositi di gas come definiti dall’art. 17 dello stesso decreto;
   e) La posa in opera di tubazioni e cavi interrati fino alla profondità di ml. 1,50;
   f) La realizzazione di piccoli movimenti di terreno fino a mc. 3,00;
   g) Eventuali opere di ancoraggio al suolo degli interventi di cui alle lettere precedenti purché siano rispettate le prescrizioni di cui all’art. 99 del DPGR 8/8/2003 n° 48/R e art.7 del Regolamento Comunale approvato con Deliberazione C.C. n° 95/2004.
2. La realizzazione delle opere di cui al comma precedente non esime il titolare da tenere in conto le limitazioni imposte da: distanze dai confini di proprietà, fasce di rispetto stradale, vincoli di zona, norme di settore, sicurezza sui luoghi di lavoro, norme o leggi riguardanti materie specifiche, eventuali diritti di terzi, ecc.;

TITOLO III - Caratteristiche edilizie ed urbanistiche

ART. 10 CARATTERISTICHE EDILIZIE ED URBANISTICHE

1. I parametri che definiscono le caratteristiche edilizie ed urbanistiche e le relative prescrizioni, sono quelli stabiliti nell’art. 42 del Regolamento Urbanistico vigente;
2. A migliore interpretazione ed integrazione del comma precedente valgono le seguenti definizioni:
   a) TIPO EDILIZIO - per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato col numero dei piani e le fondamentali destinazioni d’uso.
   b) VOLUME - per volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio si intende il volume di esso misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta per l’altezza del fabbricato in essa compresi anche il solaio-soffitto dei vani e il solaio di calpestio del piano terreno, salvo quanto appresso indicato.
      Nel caso che il fabbricato sia composto da porzioni con altezze diverse, il volume sarà quello risultante dalla sommatoria dei prodotti delle singole altezze per le porzioni corrispondenti di superficie coperta del fabbricato.
      Nel caso di terreni in pendenza o in cui singole porzioni del fabbricato presentino altezze diverse, il volume sarà calcolato con il metodo dell’altezza ponderale.
      In correlazione a quanto definito nel Regolamento Urbanistico vigente, nel computo dei volumi non sarà compreso:
      - quello corrispondente alle chiostrine, cortili e spazi scoperti all’interno dell’edificio;
      - portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico convenzionati (i volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente);
      - portici e logge private fino a una superficie virtuale complessiva non superiore al 20% della Superficie Utile Lorda dell’unità o edificio principale;
      - il piano interrato con altezza interna non superiore a ml. 2,40 fino ad un massimo del 40% in edifici fino a due piani f.t. e fino del 30% in edifici oltre i due piani;
      - il piano seminterrato con altezza interna non superiore a ml. 2,40 e nel caso che non fuoriesca dalla quota del terreno oltre ml. 1,20 di media, fino ad un massimo del 40% in edifici fino a due piani f.t. e fino del 30% in edifici oltre i due piani;

- il piano sottotetto con altezza interna media non superiore a ml. 2,40 con esclusione dei servizi igienici ricavati nei suddetti locali;

c) VOLUME VIRTUALE - da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che il presente Regolamento, il PRG od altre norme vigenti prescrivano con riferimento al volume della costruzione è dato dalla somma dei prodotti delle singole Superfici Utili Lorde (SUL) per una altezza virtuale considerata pari a mt 3.20 per tutte le destinazioni d'uso; con formula inversa va computata la SUL virtuale.

d) SUPERFICIE COPERTA - è l'area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e interrate comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte.
Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 1,50 non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o in quello da ampliare, come pure le rampe di accesso ai vari interrati o seminterrati.

e) LOGGE, PORTICATI E PILOTIS - si definiscono come logge, gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.
Si definiscono come porticati, le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.
Si definisce come pilotis, il piano terreno di un edificio aperto su tutti i lati con interposti pilastri come elementi strutturali.
Non sono qualificabili come logge né come porticati o pilotis, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non siano aperti verso l'esterno per almeno 1/4 del perimetro complessivo , senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.

f) PARCHEGGI PRIVATI - si considerano parcheggi privati tutti gli spazi comunque destinati alla sosta degli automezzi e la cui fruizione non sia pubblica, quali che siano la loro tipologia, collocazione e caratteristiche costruttive (autorimesse singole o collettive, posti auto coperti o schermati o scoperti, autosilo e ricoveri meccanizzati, ecc). Le norme del regolamento Urbanistico prescrivono in quali casi detta dotazione minima debba essere conseguita anche per interventi diversi dalla nuova costruzione e dalla ristrutturazione urbanistica. Nel computo della superficie destinata a parcheggi sono computati oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli delle dimensioni minime di ml. 4,80 x 2,50, anche le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterno alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo

g) AREE PERMEABILI - sono le aree che consentono l'assorbimento delle acque meteoriche nel sottosuolo con le modalità naturali esistenti; sono quelle quindi non coperte da edifici né in elevazione né sotterranei e non pavimentate e non bitumate, se non con materiali che consentano l'assorbimento; nel caso di piano attuativo la superficie permeabile si calcola in riferimento alla intera superficie interessata dal piano e non ai singoli lotti.

h) PROSPETTI - si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori a l'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.

ART. 11 TOLLERANZE DI COSTRUZIONE

1. Nell'esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure

nominali contenute nel progetto:

per lunghezze fino a mt. 2,00:	± 5%
per lunghezze oltre a mt. 2,00 e fino a mt.. 6,00:	± 2%
per lunghezze oltre a mt. 6,00:	± 1%
per altezze fino a mt. 5,00:	± 2%
per altezze oltre a mt. 5,00:	± 1%

2. Per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme regolamentari di carattere locale, è consentita in ogni caso una tolleranza di ± cm. 2, ferme restando le altezze minime fissate dal D.M. 5 Luglio 1975 che sono per loro natura inderogabili: parimenti sono inderogabili le disposizioni in materia di distanze minime dai confini e tra fabbricati stabilite dal D.M. 1444/1968;
3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di ± cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

TITOLO IV - Procedure ed adempimenti preliminari all'esecuzione delle opere

ART. 12 OPERE DA ESEGUIRSI CON URGENZA

1. Oltre alle opere soggette ad ordinanza Sindacale o Dirigenziale, possono essere iniziate senza domanda le opere urgenti necessarie in caso di immediato pericolo per la pubblica o privata incolumità, limitatamente ai lavori indispensabili ad eliminare il pericolo; il proprietario dovrà darne immediata comunicazione al Comune e presentare, entro i successivi quindici giorni la domanda, conforme al presente regolamento, di permesso di costruire o denuncia di inizio attività relativa all'esecuzione di lavori di ripristino e/o ricostruzione
2. L'esecuzione delle suddette opere con procedura d'urgenza non esime il proprietario ad adottare tutte le cautele e prescrizioni in ordine alla sicurezza sui luoghi di lavoro, occupazione suolo pubblico o diritti di terzi.

ART. 13 PROGETTI DI MASSIMA E BOZZE PRELIMINARI

1. L'interessato potrà richiedere di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia o Commissione Edilizia del Paesaggio il progetto di massima o la bozza preliminare costituita da elaborati grafici, schizzi o testi descrittivi delle opere che intende eseguire, allo scopo di ottenere un giudizio preliminare, riservandosi di richiedere successivamente il titolo abilitativo all'intervento.
2. Il parere delle Commissioni può essere richiesto soltanto ai fini di ottenere un giudizio di carattere estetico ed architettonico.
3. Il parere espresso avrà solamente valore informativo e non sarà, in alcun modo, vincolante ai fini del rilascio dei successivi atti.

ART. 14 PROCEDURE PER LE OPERE SOTTOPOSTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

1. La procedura per le opere sottoposte a Denuncia di Inizio Attività è quella prevista dall'art. 84 della L.R. n.1/2005 con le ulteriori precisazioni di cui al presente Regolamento.
2. Il mancato rispetto dei termini per l'inizio dei lavori comporta l'automatica decadenza del titolo alla esecuzione delle opere asseverate; per l'esecuzione delle stesse dovrà essere presentata

una nuova DIA, la conformità della nuova denuncia dovrà essere valutata in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della presentazione.

3. Nel caso in cui non vi sia stata nessuna variazione di norme, leggi o regolamenti, rispetto alle opere oggetto della DIA originaria, il nuovo atto abilitante potrà essere presentato con riferimento agli elaborati allegati alla precedente DIA decaduta.

ART. 15 PROCEDURA PER L'ESAME ED IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Le procedura per l'esame ed il rilascio del permesso di costruire è quella prevista dall'art.83 della L.R. n.1/2005 con le ulteriori precisazioni di cui al presente Regolamento.
2. Gli effetti giuridici del permesso di costruire decorrono dal momento del rilascio del medesimo.
3. Nei casi di permesso di costruire rilasciato ai sensi del DPR 447/1998 e ss.mm.ii., gli effetti giuridici dello stesso decorrono dalla data di rilascio dell'Atto Finale da parte del S.U.A.P.

ART. 16 VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il mancato rispetto dei termini per l'inizio dei lavori comporta l'automatica decadenza del permesso a costruire, con la decadenza viene meno il titolo alla esecuzione delle opere e per l'esecuzione delle stesse dovrà essere richiesto un nuovo Permesso di costruire; la nuova richiesta dovrà essere valutata in base alla normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della rilascio del nuovo Permesso. Nel caso in cui non vi sia stata nessuna variazione di norme, leggi o regolamenti, rispetto alle opere oggetto del Permesso originario, il nuovo atto abilitante può essere rilasciato con riferimento agli elaborati allegati al Permesso a costruire decaduto.
2. La proroga per l'ultimazione dei lavori può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario e che siano riconosciuti tali con atto dell'autorità competente al rilascio.
3. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari situazioni idrogeologiche, di particolari condizioni dei luoghi, o di peculiari condizioni di mercato, oppure nel caso che si tratti di opere pubbliche che debbano essere realizzate in più fasi od opere realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.
4. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito l'interessato, che non può usufruire di proroghe, deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire, quest'ultimo dovrà concernere la parte non ultimata. Nel caso in cui non vi sia stata nessuna variazione di norme, leggi o regolamenti, rispetto alle opere oggetto del Permesso originario, il nuovo atto abilitante può essere rilasciato con riferimento agli elaborati allegati al Permesso a costruire decaduto.

ART. 17 DOCUMENTAZIONE MINIMA A CORREDO DI PERMESSI A COSTRUIRE O DENUNCIE INIZIO ATTIVITA'

1. Le istanze di Permesso a Costruire e le Denuncie di Inizio attività dovranno essere inoltrate su appositi stampati predisposti dal competente ufficio e corredate di tutti gli elaborati ed allegati che si rendono necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa, saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi, prodotti nel formato A4:
   a) Relazione tecnica generale illustrativa;
   b) Relazione geologica, quando ricorra il caso;
   c) Relazione paesaggistica e foto inserimento contestualizzato, qualora ne ricorra il caso;

d) Documentazione fotografica;
e) Planimetria d'inquadramento generale dello stato di fatto nel rapporto 1:200/500;
f) Rilievo e sezioni quotate delle aree o dei manufatti con indicazione degli elementi più significativi, nel rapporto 1:100/200;
g) Elaborati grafici progettuali: piante, prospetti, e sezioni in scala 1:100, redatti nei casi opportuni negli stati: attuale, di progetto e sovrapposto;
h) Estratto di mappa catastale aggiornata dell'area interessata;
i) Eventuali altri elaborati grafici che si rendono necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo intervento, particolari costruttivi, ecc.;
j) Eventuale elaborato grafico-letterale a dimostrazione dei parametri urbanistici (SUL, volumi, ecc.) ed edilizi (sup. illuminanti, Snr, S.U. ecc.).
k) Eventuali altri elaborati grafici o letterali che si rendono necessari a dimostrazione di parametri e verifiche richieste dalla normativa vigente (L. 13/89 – L. 122/89 – DPGR 62/R/2005 - D.lgs 4/2008, ecc.).

ART. 18 PIANI ATTUATIVI

1. I Piani Urbanistici Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico;
2. I Piani Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che di iniziativa privata; il loro contenuto e le loro modalità di formazione sono definiti dal Titolo V , Capo IV della L.R. 1/05. e dal presente Regolamento;
3. I Piani Attuativi di iniziativa privata comprendono :
   a) Lottizzazioni di cui all'art. 28 della L. 1150/42 e art. 70 L.R.1/05;
   b) Piani per edilizia economica e popolare di cui alla L. 167/62 e art.71 L.R.1/05;
   c) Piani per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della L. 865/71 e art. 72 L.R.1/05;
   d) Piani di Recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 28 della L. 457/78 ed al Titolo II della L.R. 59/80 e art. 73 L.R.1/05;
   e) Piani di recupero urbano di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398 convertito nella Legge 493/93 ;
   f) Programmi complessi di riqualificazione insediativa ai sensi dell'art. 74 L.R.1/05;
   g) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
4. Per i Piani particolareggiati ed i Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata valgono le norme generali di cui ai successivi articoli di dettaglio, nonché quelle previste nelle norme del Regolamento Urbanistico;
5. In sede di rilascio dei singoli successivi Permessi di Costruire l'Amministrazione Comunale può autorizzare limitate modifiche alle proposte del piano approvato purché non riguardino la destinazione d'uso, la tipologia e gli standards urbanistici degli edifici, e non modifichino il rapporto tra aree edificabili e aree ad uso pubblico.

ART. 19 CONTENUTO DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

2. Fermo restando che Piano dovrà essere elaborato attraverso la redazione di tutti gli elaborati che si rendano necessari per illustrare l'intervento in maniera esauriente e completa ,saranno obbligatori i seguenti elaborati minimi:
   l) Relazione tecnica generale contenente :
      gli obiettivi del Piano e le modalità di attuazione;
      indicazione delle categorie di intervento previste; individuazione dei soggetti operatori;

descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale redatta in forma dettagliata ed approfondita nel caso degli immobili di particolare valore storico, artistico o testimoniale;

m) Planimetria d'inquadramento dello stato di fatto nel rapporto 1:2.000 o 1:5.000, con indicazione degli eventuali vincoli ricorrenti;
n) Rilievo e sezioni quotate delle aree o dei manufatti con indicazione delle alberature e degli altri elementi significativi, nel rapporto 1:1.000 o 1:500;
o) Documentazione fotografica;
p) Progetto planivolumetrico, in scala variabile da 1:1000 a 1:200 costituito da planimetrie, sezioni, profili, con l'indicazione degli allineamenti, spazi di uso pubblico, delle destinazioni d'uso dei locali, e verifica dei parametri urbanistici ed edilizi con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, e la normativa del presente Regolamento;
q) Planimetria quotata nel rapporto 1:1.000 o 1:500 delle Opere di Urbanizzazione (strade, delle piazze , altri spazi pubblici e di uso pubblico), , oltre ad indicazione delle superfici che dovranno essere cedute al Comune;
r) Planimetria catastale aggiornata (estratto originale di mappa) dell'area interessata, con allegato elenco delle proprietà e superficie delle relative particelle ed eventuale piano particellare delle aree da espropriare o sottoposta a particolari vincoli
s) Relazione geologica redatta ai sensi della vigente normativa di settore , che includa specifico studio sul del reticolo di drenaggio idrico superficiale, se esistente, ed eventuali modifiche dello stesso in relazione all'intervento e verifica della compatibilità delle opere in progetto con le strutture idrauliche naturali e artificiali esistenti.
t) Eventuali altri elaborati grafici che si rendano necessari ad illustrare aspetti specifici e peculiari del singolo P.A.
u) Relazione tecnica illustrativa
v) Norme tecniche di attuazione
w) Schema della Convenzione.

ART. 20 ESAME E APPROVAZIONE DI PIANI DI ATTUAZIONE

1. Ricevuta una richiesta di realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria al fine di verificare:
   a) la completezza degli elaborati rispetto a quelli richiesti dagli strumenti di pianificazione locale;
   b) la presenza di vincoli sull'area;
   c) la conformità del progetto di Piano Attuativo alle norme del presente Regolamento e delle norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico;
   d) la conformità della bozza di convenzione;
   e) la conformità e la coerenza con le opere e reti pubbliche esistenti e previste;
3. Successivamente la richiesta è sottoposta all'esame della Commissione Edilizia per un parere in rapporto al rispetto dei valori architettonici e ambientali tradizionali ed in caso di vincolo paesistico al contestuale esame della Commissione per il Paesaggio.
4. Ultimata questa prima fase e richiesti ed ottenuti gli eventuali elementi integrativi il responsabile del procedimento dispone la trasmissione di copia della richiesta e degli allegati all' A.S.L. e ai soggetti gestori delle reti pubbliche nonché agli altri Enti od organismi che devono valutare gli interventi per i pareri di competenza od eventualmente esercitare poteri di annullamento nei casi previsti dalla legge. L'ottenimento di detti pareri o N.O. può avvenire anche attraverso specifica Conferenza dei Servizi, salvo che non siano stati già precedentemente acquisiti direttamente dal Committente.
5. Ricevuti i suddetti pareri, nonché la ulteriore eventuale valutazione degli effetti ambientali da parte della Commissione per il Paesaggio, la pratica viene trasmessa al Consiglio Comunale per l'esame e l'adozione con la procedura prevista dalla L.R. n.1/2005.
6. Intervenuta la definitiva approvazione degli organi competenti ed a seguito di pubblicazione sul BURT di specifico avviso, il Funzionario incaricato stipula la convenzione con i richiedenti e dal momento che questa sia legalmente trascritta si intende efficace l'autorizzazione a lottizzare
7. Ai fini della successiva fase di realizzazione, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nel piano di attuazione assume le caratteristiche di un progetto definitivo;

ART. 21 CONVENZIONE PER PIANI DI ATTUAZIONE

1. L'efficacia di un piano urbanistico di attuazione o di un piano di recupero è subordinata alla stipulazione fra il Comune ed i proprietari interessati, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente con la quale sia previsto:
   a) la cessione gratuita entro i termini stabili, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in favore del Comune, nel rispetto delle quantità minime fissate dal R.U, qualora tale cessione sia contestuale alla stipula della convenzione dovrà essere disciplinato il mantenimento da parte dei proponenti dell'uso del suolo al fine di realizzarvi le opere di urbanizzazione previste;
   b) l'assunzione a carico del proprietario, della esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; il valore delle opere da eseguirsi, computato sulla base di apposito prezziario deve essere scomputato dal contributo previsto dalla sopracitata L.R. 1/05, in ogni caso ai fini del suddetto valore non va tenuto conto di oneri tecnici, oneri di gara, oneri relativi agli allacciamenti e spese di trasferimento. Qualora il valore delle opere eseguite sia inferiore al contributo dovuto, la differenza dovrà essere versata pro-quota, congiuntamente alla quota dovuta per la urbanizzazione secondaria e/o per il costo di costruzione. Nulla è dovuto da parte del Comune in caso che il valore delle opere eseguite superi la quota relativa alla urbanizzazione primaria del contributo;

c) l'impegno da parte dei proponenti per la manutenzione straordinaria ed ordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compreso il mantenimento a loro carico di eventuali utenze fino al momento della loro ultimazione, collaudo e presa in consegna da parte del Comune;
d) L'impegno dei proponenti ad eseguire le opere con procedure di evidenza pubblica in conformità al D.lgs 163/2006 come modificato dal D.lgs 152/2008 con le modalità stabilite dal presente regolamento nei successivi articoli;
e) L'impossibilità, nei casi in cui non sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria contestualmente agli edifici, di ottenere i Permessi di Costruire relativi ai fabbricati previsti nella lottizzazione, prima del completamento di un prima fase delle opere di urbanizzazione di consistenza equivalente ad un primo lotto funzionale;
f) L'impegno di prestare congrue garanzie finanziarie mediante deposito cauzionale o polizza fideiussoria che preveda il beneficio della preventiva escussione, vincolata a favore del Comune per un valore pari al costo presunto maggiorato del 50%;
g) L'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio;
h) L'impegno da parte dei richiedenti, in luogo della esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, quando queste non siano previste dall'intervento, della esecuzione di altre opere di urbanizzazione secondaria indicate dal Comune su aree dallo stesso messe a disposizione dei proponenti il piano attuativo o del pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria secondo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente; in questo ultimo caso la contribuzione degli oneri dovrà avvenire in fase di rilascio dei permessi a costruire relativi ai fabbricati con le modalità previste dalle norme vigenti. Nel caso che gli oneri da corrispondere assommino ad un valore superiore rispetto alle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare direttamente, nella convenzione sarà stabilita la quota finanziaria da scomputare per ogni singolo lotto da calcolarsi in modo percentuale rispetto alla volumetria prevista. Nel caso invece che l'importo delle opere poste a carico del privato sia superiore all'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi, non sarà dovuto da parte del Comune alcun rimborso nei confronti dell'esecutore dell'opere;
i) L'impegno dei richiedenti, nei casi in cui non sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione contestualmente agli edifici all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria in base a fasi successive;
j) la possibilità di restituzione delle garanzie prestate anche per quota parte fino ad un massimo del 40%, previo collaudo tecnico e tecnico-amministrativo favorevole della parte completata.

ART. 22 PARERE DELL'AZIENDA SANITARIA LOCALE

1. L'adozione di Piani Urbanistici attuativi diversi dalla residenza nei casi di cui alla L.R. n.1/2005 è subordinato al parere preventivo delle strutture competenti territorialmente per gli aspetti ambientali ed igienico sanitari.
2. Il parere potrà essere richiesto direttamente dal soggetto interessato oppure a mezzo dello Sportello Unico per le Attività Produttive ed il richiedente dovrà a tale scopo inoltrare all'Ufficio stesso doppia copia del progetto o ulteriore doppia copia del progetto e Rapporto Informativo redatto su stampati predisposti dalla Regione per i casi di edifici per attività produttive. Il parere potrà contenere condizioni e prescrizioni alle quali subordinare l'intervento.
3. Il parere è richiesto inoltre nei casi di deroga, previsti dalla normativa vigente, alle disposizioni igienico sanitarie, nei casi in cui siano necessarie valutazioni tecnico discrezionali e sui progetti di interventi edilizi che riguardano immobili con destinazione ricettiva, agrituristica, scolastica, sanitaria, socio-assistenziale, produttiva, commerciale, sportiva, ricreativa, stabilimenti termali e balneari, cimiteri e nei casi in cui sia prevista l'autorizzazione sanitaria ai sensi dell'art. 2 della L.283/62.

ART. 23 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione da realizzarsi a carico del richiedente scomputando il contributo previsto dalla L.R. 1/05, di qualsiasi importo esse siano, si attuano in conformità e con le procedure previste dal D.Lgs 163/2006 come modificato dal D.lgs 152/2008 e con le modalità stabilite dal presente regolamento;
2. Rientrano nel caso precedente anche quelle zone B definite dal R.U come soggette a convenzionamento, in tale ipotesi si applica anche il precedente art. 21;
3. Per la realizzazione delle opere a scomputo, ad esclusione dell'ipotesi di cui al secondo periodo dell'art. 32 comma 1 lett. G, del D.Lgs 163/2006, il proponente assume la funzione di stazione appaltante.
4. Nel caso in cui il proponente assuma le funzione di stazione appaltante, prima dell'esecuzione della procedura di affidamento dovrà sottoporre, il progetto esecutivo dell'opera all'approvazione in linea tecnica della Giunta Comunale, medesima procedura dovrà essere tenuta qualora si renda necessario introdurre eventuali varianti in corso d'opera nei casi previsti dal comma 1 dell'art. 163 del D.Lgs 163/2006.
5. Nel caso in cui si intenda procedere all'affidamento dei lavori con la procedura negoziata di cui al comma 8 art. 188 del D.Lgs 163/2006 la procedura di individuazione degli operatori economici da consultare, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, e rotazione rimane a carico dall'Amministrazione Comunale;
6. Quando per loro natura e ammontare le opere da realizzarsi ricadono nelle casistiche previste dal regolamento comunale per l'esecuzione di lavori in economia, approvato con deliberazione del C.C. n° 52 del 18/07/2001 e ss.mm.ii. i lavori potranno essere affidati con le procedure ivi previste;
7. Ai fini dei controlli e delle verifiche di competenza comunale, per ciascuna procedura dovrà essere individuata una figura tecnica che assuma la funzione di RUP per l'Ammistrazione, ed una figura di collaudatore tecnico, tecnico-amministrativo in corso d'opera;
8. L'individuazione di tali figure rimangono in capo al Comune, i costi relativi agli onorari/incentivi sono posti a carico del proponente.

TITOLO V - Procedure ed adempimenti durante l'esecuzione delle opere

ART. 24 REQUISITI DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE

1. Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere tecnici abilitati nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti.
2. I suddetti professionisti dovranno risultare abilitati all'esercizio della professione sulla base della legislazione vigente.
3. E' vietato l'esercizio della professione, entro il territorio Comunale, ai tecnici dipendenti del Comune stesso.

ART. 25 RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE, DEL PROGETTISTA, DEL DD.LL. E DEL COSTRUTTORE

1. L'assuntore dei lavori è solidamente responsabile con il titolare della concessione e con il Direttore dei Lavori, di ogni osservanza sia alle norme generali di Legge e di regolamento, sia alle modalità esecutive, eventualmente fissate, nel permesso di costruire.
2. L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente regolamento, in particolare quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non riduce in alcun modo la responsabilità del titolare del permesso, del progettista, del direttore dei lavori e/o

dell'assuntore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, in caso di non osservanza di leggi e regolamenti vigenti in materia.

ART. 26 INIZIO, CONDUZIONE E FINE DEI LAVORI

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire o della denuncia inizio attività, dovrà depositare, presso il Comune, la dichiarazione dell'inizio dei lavori stessi corredata da, apposita dichiarazione del Direttore dei Lavori di accettazione dell'incarico, nonché la designazione del costruttore, complete dei rispettivi dati di domicilio e anagrafici e qualora ne ricorra il caso del Documento Unico di Regolarità Contributiva in corso di validità;
2. Qualora il Direttore dei Lavori od il Costruttore vengano, per qualsiasi ragione, sostituiti, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata, presso il Comune, la dichiarazione di accettazione del subentrante;
3. I lavori dovranno essere condotti con celerità e continuità ed essere eseguiti secondo le buone regole dell'arte ed in conformità delle norme legislative vigenti anche in materia di sicurezza.
4. Qualora, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, l'intestatario del titolo abilitativo deve disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro;
5. Le costruzioni che comportano l'uso di strutture di acciaio o in cemento armato, non possono essere iniziate se non sono state preventivamente autorizzate dal competente ufficio Regionale;
6. Le opere abilitate non possono essere iniziate se prima il titolare non abbia acquisito tutti i nullaosta e/o autorizzazioni di competenza di altri Enti e comunque necessarie e previste dalla legislazione vigente al momento;
7. Prima dell'inizio del lavori dovranno essere ottemperati gli obblighi previsti dalla vigenti disposizioni di legge in materia di movimenti di terreno all'interno dei cantieri e sul trasporto a discarica dei materiali di risulta;
8. A conclusione dei lavori il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività dovrà depositare, unitamente al Direttore dei Lavori e del costruttore, la dichiarazione dell'ultimazione dei lavori corredata di apposita certificazione redatta da tecnico abilitato circa la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto autorizzato o asseverato, e qualora ne ricorra il caso del Documento Unico di Regolarità Contributiva in corso di validità.

ART. 27 APERTURA DEL CANTIERE E TENUTA DELLA DOCUMENTAZIONE DI LEGGE

1. Per ogni cantiere deve essere esposto, in posizione visibile da spazi pubblici o aperti al pubblico transito un cartello contenente ben leggibili i seguenti dati:
   a) gli estremi dell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori ed il nominativo del titolare;
   b) la descrizione succinta delle opere da eseguire;
   c) i nominativi e le relative qualifiche di tutti gli altri soggetti interessati (imprese, professionisti)

2. E' fatto obbligo di tenuta in cantiere dell'atto abilitativo all'esecuzione dei lavori;
3. Nel caso di cantieri soggetti all'applicazione del D. Lgs 81/2008 e s.m.i. dovrà essere presente in cantiere copia della Notifica Preliminare.

ART. 28 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI E VISITA DI CONTROLLO

1. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati del Comune, ai funzionari della A.S.L., agli ispettori del lavoro, ecc. per i controlli di loro competenza;
2. L'autorità comunale designata esercita a mezzo del personale allo scopo incaricato, la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio Comunale per assicurare la rispondenza alle norme, alle leggi e ai regolamenti, alle prescrizioni del Regolamento Urbanistico ed alle modalità fissate nel permesso;
3. L'autorità comunale competente ordina l'immediata sospensione dei lavori quando:
   a) sia stato contravvenuto alle norme, alle leggi, ai regolamenti ed alle prescrizioni del Piano Regolatore;
   b) non siano state osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive riportate nel permesso di costruire e disegni allegati;
   c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, od avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione al Comune;
   d) sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;
   e) il permesso di costruire risulti ottenuto in base a condizioni e dimensioni del terreno, tipi e disegni non corrispondenti al vero.
4. Non sarà dato luogo alla sospensione dei lavori qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 12 art. 83 L.R. 1/2005;
5. Nell'ordine di sospensione l'autorità competente potrà riservarsi di comunicare i provvedimenti ritenuti opportuni e necessari ivi comprese eventuali demolizioni, affinché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori, salva ed impregiudicata ogni eventuale azione penale;
6. Nel caso il progetto presentato sia riconoscibile di approvazione con eventuali modifiche e quindi con parziali demolizioni delle opere eventualmente già eseguite, l'autorità comunale competente potrà rilasciare il titolo abilitativo in sanatoria secondo quanto previsto dalla normativa vigente per le parti ritenute meritevoli di approvazione e con la condizione che vengano demolite e/o modificate le parti ritenute non conformi entro un termine prefissato.

ART. 29 RINVENIMENTO DI OPERE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO E TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI

1. Oltre alle prescrizioni di cui al D.Lgs. n. 42/2004 sull'obbligo della denunzia alle autorità competenti da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc...) il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra che si verificassero nel corso dei lavori;
2. L'autorità comunale competente impartirà le disposizioni atte a tutelare le cose rinvenute in attesa dell'intervento delle autorità competenti;

ART. 30 CAUTELE CONTRO DANNI E MOLESTIE - RECINZIONE E SEGNALAZIONE DEI CANTIERI

1. Chiunque voglia eseguire opere edilizie sia nuove costruzioni, ricostruzioni o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone od a cose, e ad attenuare, quanto più è possibile, gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.
2. Devono essere altresì 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;
3. Particolare attenzione deve essere posta al rispetto delle attività rumorose che dovranno essere conformi a quanto previsto nell'apposito regolamento comunale approvato con deliberazione del C.C. n° 10 del 2005.

4. In tutti i cantieri soggetti all'applicazione del D.Lgs. 81/2008 devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del piano di sicurezza e coordinamento;
5. Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso prima dell'inizio dei lavori lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con ponteggio oppure con recinzione di aspetto decoroso e solida consistenza alta non meno di m. 2;
6. I serramenti delle aperture di ingresso in tali recinti, dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura; essi dovranno essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.
7. In ogni angolo della recinzione confinante con luogo pubblico dovrà essere posta una segnalazione luminosa da mantenersi accesa a cura e spese del proprietario, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale in modo da rendere facilmente visibile il recinto da ogni parte di accesso e di percorrenza;
8. Tutti i materiali le attrezzature, e gli apprestamenti ed i macchinari relativi al cantiere, dovranno essere posti nell'interno del recinto;
9. Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il committente o l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione all'Ufficio comunale competente presentandone domanda;
10. Al termine dei lavori devono essere rimesse in ripristino, a cura e spese dell'esecutore dei lavori, tutte le opere stradali e quanto altro di uso pubblico sia stato interessato dalla costruzione stessa;
11. I ponti e le scale di servizio, le strutture provvisionali, devono avere tutti i requisiti necessari per garantire la incolumità pubblica e dovranno corrispondere alle norme di leggi e regolamenti vigenti in materia;
12. I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con stuoie, graticci od altro idoneo materiale, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali;
13. All'interno dei cantieri o nelle aree indicate dal progetto dell'opera è ammessa l'installazione di manufatti per uffici, ricovero attrezzi, servizi igienici e locali a servizio delle maestranze per il tempo necessario all'esecuzione dei lavori.

ART. 31 OCCUPAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO

1. Chi intenda eseguire lavori sul suolo o nel sottosuolo pubblico per occupazioni temporanee o permanenti deve prima ottenerne l'autorizzazione presso i competenti uffici del Comune con le forme e le modalità prescritte dal corrispondente regolamento comunale vigente;
2. L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dalla Amministrazione Comunale, se necessario ed opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con le esigenze dell'uso pubblico;
3. Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati nonché la costruzione di impianti di depurazione acque reflue quando queste non possano essere ubicate all'interno degli immobili;
4. Nell'atto di concessione di suolo o sottosuolo pubblico debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente dopo l'esecuzione delle opere e l'obbligo per il richiedente dei ripristini, e delle garanzie conseguenti;
5. Le concessioni di occupazione di suolo o sottosuolo possono essere revocate quando lo richiedano motivi di interesse pubblico;
6. L'esecuzione di lavori ricompresi in atti di permesso di costruire, in denuncia di inizio attività non possono essere iniziati se prima non sia stata richiesta ed ottenuta la disponibilità per l' occupazione di suolo o sottosuolo pubblico;
7. L'Amministrazione Comunale può in ogni tempo prescrivere per motivi di decoro, sicurezza, miglioria o di pubblica utilità la demolizione o la rimozione di opere costruite da terzi su suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, scale, sedili esterni, paracarri, gabinetti, grondaie molto sporgenti, tettoie, sovrappassi ed imposte di porte e finestre a piano terreno che si aprano all'esterno;

8. Quando per tali opere sia dimostrata la legittimità del titolo autorizzativo l'Amministrazione Comunale può comunque ordinare la demolizione o rimozione ma solo per ragioni di interesse pubblico;
9. Quando non sussistono ragioni di cui ai commi precedenti, la demolizione o rimozione può essere comunque ordinata in occasione di interventi edilizi sull'edificio o sulle parti in questione.

TITOLO VI - Abitabilità ed agibilità

ART. 32 OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

1. Nessuna nuova costruzione, può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza attestazione di abitabilità o agibilità rilasciata da professionista abilitato, nei casi previsti dalla legislazione regionale vigente.

ART. 33 ATTESTAZIONE DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ: DOCUMENTI

1. L'attestazione di abitabilità o agibilità, redatta secondo quanto previsto dalla legislazione regionale vigente su apposito stampato predisposto dall'ufficio, deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o denuncia di inizio attività una volta ultimati i lavori;
2. L'attestazione di cui al punto precedente deve contenere di norma i seguenti elementi:
   a) estremi del permesso di costruire, della denuncia di inizio attività e delle eventuali varianti in corso d'opera;
   b) la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato;
   c) dimostrazione dell'avvenuto accatastamento delle unità immobiliari per le quali si richiede l'abitabilità o l'agibilità, compreso esatta ubicazione, identificazione, classe e consistenza, oltre copia delle planimetrie depositate;
   d) copia relazione fine lavori delle parti strutturali, deposito o collaudo redatto ai sensi del DPR 380/01 art. 65, L.R. 1/2005 art. 109;
   e) dichiarazione di conformità e di rispetto delle norme vigenti in materia di contenimento consumo energetico negli edifici (L.10/91) nei casi previsti dalla legge;
   f) collaudo e/o dichiarazione di conformità degli impianti installati alle norme vigenti (L.46/90);
   g) estremi del certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco o dichiarazione redatta ai sensi del DPR n.37 del 12.01.1998, con attestazione di avvenuta presentazione al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. Nell'ipotesi che la attività realizzata non sia soggetta ai sensi di legge a rilascio di certificato di prevenzione incendi occorrerà che il tecnico abilitato ne attesti i presupposti di legge;
   h) dichiarazione circa l'approvvigionamento idrico e rispondenza del medesimo ai requisiti di legge;
   i) dichiarazione del recapito delle acque reflue. In caso di smaltimento al di fuori della pubblica fognatura, estremi dell'autorizzazione allo scarico;
   j) dichiarazione di rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici;
   k) Copia collaudo impianti di sollevamento, (ascensore, montacarichi) e relativo libretto di esercizio;
   l) Dichiarazione di conformità e rispetto delle opere realizzate alle prescrizioni di cui al comma 3 art. 86 L.R. 1/2005;

TITOLO VII - Norme tecniche generali

ART. 34 ESTETICA DEGLI EDIFICI, EDIFICI PERICOLANTI E OBBLIGO DI MANUTENZIONE

1. Tutti gli edifici e manufatti in genere che si elevano al di sopra del terreno, devono presentare un aspetto decoroso e caratteri estetici appropriati all'edificio ed all'ambiente circostante, sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegarsi che alle decorazioni e tinteggiature;
2. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura della facciata delle case deteriorate dal tempo o dalle intemperie.
3. L'autorità competente al rilascio del permesso di costruire ha facoltà in sede di esame del progetto, su conforme parere della Commissione Edilizia e/o del Paesaggio, di prescrivere linee architettoniche e forme di decorazione, colori e tinteggiature che si armonizzino con l'ambiente circostante ovvero di stabilire direttamente le suddette linee e forme e colori, per le costruzioni prospettanti le più importanti vie o piazze.
4. I muri di nuova costruzione o rinnovati, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere di norma intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco ma altri tipi di finitura.
5. Negli edifici appartenenti a più proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire una linea architettonica unitaria e non le singole proprietà.
6. Le condutture in genere (quali ad esempio gli scarichi, le canne fumarie, le colonne montanti di acqua, luce, telefono, gas) dovranno essere poste prioritariamente all'interno dell'edificio se risultano prospettanti su vie o spazi pubblici.
7. Per gli edifici posti all'esterno delle zone omogenee A (Centri Storici) purché non soggetti ad interventi di Restauro e comunque non vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, nei casi in cui, per comprovate esigenze di carattere tecnico e/o strutturale, ove le condutture non possono essere istallate sulle altre facciate, le stesse potranno essere realizzate anche sulle pareti prospettanti vie o spazi pubblici,
8. Gli abbaini ed i volumi tecnici, quando non fanno parte dell'architettura degli edifici, debbono essere risolti in modo da non pregiudicare l'aspetto estetico degli stessi.
9. Le finestre ed i lucernari dei sotterranei devono essere munite di difese in materiali atti a garantire l'incolumità pubblica.
10. Quando un edificio o una parte di esso sia pericolante, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, possono eseguire un immediato puntellamento e prendere gli altri provvedimenti necessari a garanzia della sicurezza e della pubblica incolumità.
11. Il Comune quando ha accertato il fatto, può ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombro ed alla demolizione dell'edificio, o della parte di esso che minaccia rovina, assegnando un congruo termine.
12. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per ciò che concerne l'estetica, il decoro, l'igiene. Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, di intonacatura e di ritinteggiatura della facciata delle case deteriorate dal tempo e dalle intemperie.
13. Se le condizioni delle facciate visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, sono tanto indecorose da deturpare l'ambiente, l'autorità comunale competente, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di ordinare al proprietario i necessari lavori di ripristino, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente in quale può far eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando le spese nei modi previsti dalla legge.

ART. 35 AGGETTI E SPORGENZE DEGLI EDIFICI, INSEGNE, MOSTRE, VETRINE

1. Negli edifici posti in fregio a aree soggette al pubblico transito ed aventi aperture o finestre il cui davanzale esterno sia ad altezza inferiore a m. 2.80 se la via o piazza è munita di marciapiede, e m. 4.50 se ne è priva, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun risvolto od ingombro quando venissero a sporgere dal filo dell'allineamento stradale. Le persiane dei piani superiori quando non sono a scorrimento, devono essere solidamente assicurate, in modo da non costituire eventuale pericolo per i passanti;
2. Nelle parti di edifici posti in fregio ad aree pubbliche o soggette al pubblico transito, il Comune può apporre liberamente e senza oneri, targhe commemorative, targhe nome strada, supporti e linee per la pubblica illuminazione, aventi le caratteristiche del presente articolo.
3. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o nelle piazze, non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3.50 se contenute entro cm. 30 all'interno del filo marciapiede, a m. 4.50 se altrimenti; sotto i portici potranno essere collocati a m. 2.20,
4. Le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2.80, non potranno sporgere più di cm. 15 oltre il filo dell'allineamento stradale;
5. I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti (bow-window) semplici o multipli, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20 saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade larghe almeno m. 10 o potranno sporgersi dal filo dell'allineamento stradale di una misura pari a 1/10 della larghezza stradale, mentre le costruzioni in aggetto, che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, non potranno sporgere più di 1/15. In ogni caso la sporgenza non potrà superare m. 1.00; per gli altri aggetti, se costituiti da strutture a sbalzo tamponate, si potranno raggiungere i m. 1.20; i balconi potranno sporgere fino a m. 1.50 sempre ché la larghezza stradale lo consenta ;
6. Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o piazze o quanto altro di interesse pubblico, ed essere munite di apposito condotto per lo scarico delle acque piovane, opportunamente incassato;
7. Le tende sporgenti dal filo di allineamento stradale saranno consentite solo nelle piazze o nelle strade larghe almeno ml. 6.00. Nelle piazze o strade munite di marciapiede, le tende, loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2.20 né superare il limite di cm. 30 all'interno del filo marciapiede o della zona interdetta al traffico veicolare.
8. Sono vietate le appendici verticali, anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m. 2.20 salvo casi speciali sempre ché una minore altezza non nuoccia al decoro della località ed al libero transito.
9. Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate; salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che siano non osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.
10. Per gli immobili di interesse archeologico e storico-artistico, l'installazione è subordinata al nulla osta della competente Soprintendenza.
11. Tutte le altezze di cui alle precedenti lettere vanno misurate in corrispondenza del punto più basso degli aggetti, mensole, ricaschi, tende, lampioni, lampade e quanto altro, dove la strada si trova alla quota più elevata, in corrispondenza del retro marciapiede se esistente ed in sua mancanza in corrispondenza dell'intersezione del piano stradale con il fronte dell'edificio.
12. La possibilità di costruire balconi, installare tende e quant'altro aggettante su spazi pubblici, costituisce per l'Amministrazione Comunale, una concessione facoltativa compensabile con una tassa di occupazione di area o volume pubblico.
13. Le insegne, mostre, vetrine ecc., non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, e non devono recare disturbo alla viabilità o nuocere al decoro dell'ambiente.
14. Gli aggetti delle insegne, mostre, decori ecc., salvo le insegne a forma di bandiera, non debbono oltrepassare cm. 15 dall'allineamento del fabbricato rispetto allo spazio pubblico.

15. L'autorità comunale competente, su conforme parere della Commissione Edilizia, ordina la rimozione di insegne, cartelli pubblicitari, elementi di illuminazione ecc. quando questi rechino pregiudizio all'estetica degli edifici e dei luoghi, ovvero autorizza deroghe nel caso di mostre di singolare valore ed importanza artistica, sempreché compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

ART. 36 CORTILI

1. Si definiscono cortili gli spazi scoperti interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi e sui quali prospettano finestre di vani di abitazione.
2. Negli edifici di nuova costruzione ed in quelli da ampliare, sopraelevare o ristrutturare, i cortili dovranno avere dimensioni planimetriche non inferiori a ml. 10 e comunque non inferiori alla altezza massima dell'edificio prospiciente ciascun lato del cortile stesso.
3. Tali dimensioni si riferiscono a distanze fra pareti finestrate. Si potranno ridurre a ml. 6 per pareti non finestrate.
4. Nel caso di cortili che soddisfino i requisiti richiesti solo per le porzioni superiori anziché per l'intero loro sviluppo in altezza è ammesso considerare tali spazi scoperti come cortili limitatamente al tratto sovrastante la quota dalla quale risultino integralmente rispettate le prescrizioni del presente articolo;
5. Nei cortili su cui si aprono finestre di locali abitabili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali in cui vengono esercitate attività che prevedono l'utilizzo di sostanze nocive o pericolose.
6. L'espulsione nei cortili di aria calda o viziata, proveniente da impianti di condizionamento o trattamento aria, è ammissibile solo quando siano rispettate tutte le seguenti condizioni:
   a) Vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml.4,00 tra la bocca di espulsione e la parete antistante;
   b) Vi sia una distanza, misurata in orizzontale, non inferiore a ml.6,00 tra la bocca di espulsione ed il centro della più vicina finestra della parete direttamente antistante;
   c) Vi sia una distanza, misurata in verticale, non inferiore a ml.2,00 tra la sommità della bocca di espulsione ed il davanzale della finestra direttamente soprastante;
   d) La velocità dell'aria espulsa, ad una distanza di ml 2,00 dalla bocca di espulsione, non sia superiore a ml./sec. 0,20.
7. Ai fini del presente Regolamento si definisce come chiostrina lo spazio scoperto delimitato su almeno tre lati dalle pareti di uno o più edifici e le cui caratteristiche dimensionali rispondono alle prescrizioni del presente articolo ma siano insufficienti a qualificarlo come cortile.
8. Sulle chiostrina possono essere aperte finestre di locali di abitazione non permanente o di locali inabitabili. Non è mai ammesso aprirvi finestre di locali di abitazione permanente, salvo che il locale sia dotato di altra finestratura (prospettante su spazio aperto o su cortile regolamentare) di dimensioni tali da assicurare il rispetto della superficie finestrate minima prescritta dal presente Regolamento.
9. Per quanto riguarda finestre o bocche d'aria di locali che ospitano attività che possono essere causa di insalubrità nonché per l'espulsione di aria calda o viziata, si applicano le stesse norme già dettate per i cortili al comma 6.

ART. 37 RECINZIONI

1. I muri di recinzione, esposti in tutto od in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per gli edifici.
2. In prossimità degli incroci o delle curve le recinzioni di aree e resedi privati con qualunque materiale realizzate debbono essere mantenute in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico stradale.

3. Salvo diversa prescrizione del Regolamento Urbanistico, le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno due terzi della loro superficie.

ART. 38 TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE

1. Le nuove costruzioni, gli interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia di norma devono essere realizzati in modo da salvaguardare gli esemplari di piante di alto fusto più significativi e caratteristici pre-esistenti nel lotto di pertinenza.
2. Nelle aree destinate a giardino delle nuove costruzioni la messa a dimora di piante di alto fusto dovrà essere compatibile con le distanze imposte dal Codice Civile e dal Codice della Strada.
3. Tutte le aree a verde private e resedi posti a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei e mantenute decorosamente, la sistemazione deve comunque assicurare un adeguata raccolta delle acque di pioggia o ruscellamento, evitando ristagni ed sversamenti verso i suddetti spazi pubblici.
4. L'abbattimento di alberature di alto fusto è regolato dal comma 15 dell'art. 22 del R.U. vigente, l'importo della garanzia per la prevista sostituzione è stabilito dal competente ufficio;
5. L'obbligo di reimpianto può essere derogato qualora la densità di alberi nel lotto di pertinenza sia già sufficiente.
6. Nei soli casi in cui la pianta sia gravemente, malata e costituisca effettivo pericolo di caduta, è consentito l'abbattimento previa comunicazione preventiva, corredata da parere favorevole dell'organo forestale o da relazione fitostatica redatta da un tecnico abilitato corredata da documentazione fotografica comprovante lo stato di fatto, la procedura di cui al presente comma non esime il proprietario dal rispetto della dalla normativa vigente in materia forestale (L.R. 29/2000) nonché da adottare tutte le procedure necessarie al rispetto delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro.
7. Le piante di basso e alto fusto sistemate lungo spazi asfaltati o comunque pavimentati dovranno avere alla base una sistemazione drenante per un raggio minimo di cm. 80 dal tronco tale da permettere il passaggio nel terreno dell'acqua piovana.

ART. 39 ACQUA POTABILE

1. Ogni alloggio ed ogni attività produttiva deve essere dotata di acqua potabile distribuita attraverso uno specifico impianto idraulico.
2. L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto Comunale o provvista privatamente.
3. Ogni alloggio servito da acquedotto privato deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggior fabbisogno estivo, e comunque in quantità non inferiore a 150 litri a persona al giorno;
4. Le costruzioni e gli impianti devono essere conformi alle specifiche e alle prescrizioni emanate dal Gestore del Sevizio Idrico.

ART. 40 POZZI, VASCHE E CISTERNE PER ACQUA POTABILE

1. Le vasche, le cisterne e gli altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile *se* parzialmente o totalmente interrati vanno costruiti a monte di fognature, concimaie, scarichi, fossi di scolo ed ad una distanza non inferiore a ml 25 da questi.
2. La distanza di cui al comma precedente può essere derogata qualora siano adottate tecniche costruttive che garantiscono la perfetta tenuta dei manufatti rispetto a possibili infiltrazioni o contatti;

3. La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello con chiusura a chiave.
4. L'ubicazione dei pozzi e la tipologia costruttiva dovranno essere valutate in seguito all'analisi dei dati di conoscenza acquisiti allo scopo di escludere che, a seguito dell' emungimento, si producano fenomeni di subsidenza tali da compromettere la stabilità dei manufatti esistenti nell'intorno dell'area di perforazione.
5. Negli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia dove siano previste aree pertinenziali singole o condominiali di superficie uguale o superiore a mq. 80, dovranno essere installate cisterne di accumulo dell' acqua piovana dimensionate in ragione di 30 lt. per ogni metro quadrato di pertinenza, con un minimo di 1500 lt ad unità abitativa, da utilizzare per la manutenzione delle essenze arboree, parti a verde od altri usi non domestici.

ART. 41 VOLUMI TECNICI

1. Oltre alle definizione di cui alla lettera r) dell'art. 42 del R.U. sono considerati volumi tecnici:
   a) i volumi di protezione di pozzi o prese di attingimento acque sotterranee;
   b) gli isolamenti a cappotto di edifici esistenti;
   c) il maggior spessore delle coperture per coibentazione o tetti ventilati;
   d) i locali produzione aria compressa e/o abbattimento polveri a servizio di edifici produttivi;
   e) gli impianti e meccanismi per il superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti;
   f) gli scannafossi;
   g) i cavedii;

6. Detti volumi tecnici dovranno raggiungere una soluzione architettonica unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli edifici ed ambienti circostanti e dovranno risultare nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili e strettamente necessarie, da risultare in apposita relazione tecnica redatta dal progettista.
7. I volumi tecnici dovranno rispettare le distanze dai confini previste dal presente regolamento per gli edifici.
8. I volumi tecnici dovranno altresì rispettare le distanze previste dal presente regolamento fra gli edifici con esclusione dell'edificio a cui sono pertinenziali e fatto comunque salvo il rispetto delle distanze per le costruzioni in zona sismica
9. La realizzazione di volumi tecnici a favore delle residenze è ammessa nei casi previsti dal R.U. nel limite di mq. 4 di superficie calpestabile qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzarli all'interno dei volumi presenti nel lotto.

ART. 42 CAMINI E CANNE FUMARIE

1. Il comignolo, o parte terminale delle canne fumarie, o bocca del camino, deve essere realizzato in conformità dell' art. 6 del D.P.R. 22/12/1970 n. 1391 e ss.mm.ii; esso dovrà essere realizzato con tipologia tradizionale in muratura di mattoni e copertura in tegoli e coppi, bene assicurato alla copertura.
2. Le bocche dei camini devono risultare più alte di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri e collocata in modo da evitare, in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare danni, molestie o pericolo agli edifici vicini.
3. Qualora si abbiano più canne fumarie, vicine, esse dovranno essere convenientemente raggruppate.
4. Sulle facciate, fronti o pareti visibili da spazi pubblici è' vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore, di aspirazione, od altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla

parte esterna dei muri i quali dovranno essere rivestiti o con laterizi in genere, o con materiali leggeri (profilati metallici di qualità, rame, ecc.) di sezione adeguata a garantire il funzionamento e il miglior inserimento estetico rispetto al contesto architettonico, anche relativamente ai colori; i suddetti rivestimenti dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti e arrivare alla sommità degli edifici.

5. E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

ART. 43 EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI E CONCIMAIE

1. I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità al Regolamento Urbanistico e alle disposizioni contenute nei regolamenti di igiene e di polizia veterinaria nonché alle normative in materia di industrie insalubri;
2. Le concimaie devono essere dotate di platea impermeabile e di canalizzazioni per la raccolta e lo smaltimento dei reflui nel rispetto delle normative vigenti;
3. Fatte salve le disposizioni in materia di industrie insalubri, per le nuove costruzioni devono essere rispettate le seguenti distanze minime da edifici destinati a civile abitazione o alla permanenza di persone:

a) Spazi o locali per l'allevamento o il ricovero di animali da cortile: 15 metri;
b) Stalle e concimaie: 25 metri;
c) Bacini e recipienti di accumulo liquami di animali, se aperti: 100 metri.

ART. 44 COPERTURE

1. Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o a terrazza;
2. In linea generale si prescrive di norma l'utilizzo dei seguenti materiali:
   a) per il manto di copertura di edifici residenziali: coppi e tegole, o coppo alla portoghese, comunque manti in laterizio;
   b) per la copertura di edifici in classe 1, 2 o comunque in interventi di manutenzione, recupero o ristrutturazione di edifici con particolari caratteristiche tipologiche dovranno essere impiegati manti di copertura in coppi e tegole di recupero oppure con cromia ad effetto invecchiato;
   c) per la copertura di edifici non residenziali o promiscui potranno essere consentiti manti di copertura diversi dai precedenti escludendo comunque pitture o materiali con finitura con effetto specchio.
3. In caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà essere impermeabilizzata ed avere una pendenza minima dello 0,50% in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane. In questi casi è consentita la realizzazione di copertura a manto erboso e/o arbustivo.
4. Tanto nelle coperture a tetto che a terrazzo, dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%.
5. Nella progettazione e realizzazione di interventi edilizi riferiti a nuove costruzioni o ad edifici esistenti dovranno essere adottate misure preventive e protettive al fine di garantire, nei successivi lavori di manutenzione sulla copertura, l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in condizioni di sicurezza (articolo 82, comma 16 della l.r. 1/2005, regolamento di attuazione del citato art. 82 co. 16 approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 23.11.2005 n. 62/R)
6. Negli edifici residenziali o promiscui con copertura a falde inclinate, la pendenza massima ammissibile non dovrà essere superiore al 30%

ART. 45 ABBAINI E LUCERNARI

1. La costruzione di nuovi abbaini e lucernari, lo spostamento, o la variazione di quelli esistenti è ammessa previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con le condizioni del presente regolamento;
2. Per l'areazione ed illuminazione di locali sottotetto adibiti ad abitazione permanente, la superficie massima della finestra non potrà eccedere mq. 1,20 per una lunghezza massima di ml. 1,50;
3. Nel caso di accesso alla copertura, la superficie massima della finestra non potrà eccedere mq. 0,80 con dimensione minore non inferiore alla metà del lato più lungo;
4. Negli edifici in classe 1, 2 o comunque in interventi di manutenzione, recupero, o ristrutturazione su edifici con particolari caratteristiche tipologiche è consentita la realizzazione di unico abbaino per edificio per il solo scopo di accesso alla copertura, ed di unico lucernario per falda per l'areazione ed illuminazione di locali abitabili sottotetto. Gli abbaini dovranno essere realizzati con unica falda compluviata, mentre per i lucernari sono escluse le vetrate con effetto specchiante;
5. Negli edifici condominiali, qualora siano previsti vani scala o ambienti comuni che lo consentono, nei medesimi dovrà essere realizzato almeno un accesso condominiale alla copertura;

ART. 46 TERRAZZE A TASCA SULLE COPERTURE

1. La realizzazione di terrazze sulle coperture è ammessa nei soli edifici in classe 3 e 4, a condizione che le modifiche per la realizzazione delle stesse non comporti una pregiudizievole alterazione della conformazione e della geometria della falda e che siano verificate le seguenti condizioni:
   a) sarà ammessa la realizzazione di una sola terrazza per unità immobiliare;
   b) la terrazza dovrà di norma essere completamente incassata, non potrà interessare più di una falda e dovrà essere mantenuta ad almeno due metri dal filo esterno della facciata, un metro dal colmo, ed un metro e cinquanta dal confine di proprietà;
   c) sarà ammessa la realizzazione di parapetti solamente se realizzati in metalli con tipologie tradizionali;
   d) la terrazza dovrà avere dimensione massima di 1/10 della porzione di copertura che proietta sull'unità immobiliare o sulla porzione di essa immediatamente sottostante, con un minimo comunque ammesso di mq. 5,00;
   e) Nel caso sia necessaria la formazione di abbaini per garantire l'accesso, non potranno essere di larghezza superiore a mt. 1,00;
   f) Eventuali elementi di finitura dei bordi dovranno essere realizzati con lo stesso materiale della copertura;
   g) Potranno essere ammissibili terrazze contigue solo tramite progetti unitari;

ART. 47 PANNELLI SOLARI, FOTOVOLTAICI, ALTRI IMPIANTI TECNOLOGICI, TUTELE PER L'INQUINAMENTO LUMINOSO

1. L'installazione di pannelli solari termici, fotovoltaici ed altri impianti tecnologici sulle coperture inclinate è ammessa nei soli edifici in classe 3 e 4, a condizione che:
   a) siano posizionati in parallelo alla falda di copertura, preferibilmente integrati nella medesima;
   b) siano realizzati con superfici dello stesso colore della copertura o comunque scure non riflettenti in modo da assimilare l'aspetto visivo ai lucernari;

c) l'eventuale installazione di impianti o serbatoi di accumulo avvenga in locali sottostanti coperti;

2. Nei casi di copertura piana l'installazione di pannelli ed altri impianti non sono soggette a limitazioni dimensionali o particolari;
3. La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (fotovoltaico, eolico, idrico, ecc.) è disciplinata dalla L.R. 39/2005. La localizzazione e realizzazione di impianti con produzione energetica superiore al fabbisogno residenziale, aziendale, od altri usi privati del titolare e comunque finalizzati al commercio, è da considerarsi come attività produttiva a tutti gli effetti, ed è quindi regolata dalle previsioni del vigente strumento urbanistico;
4. Sulle facciate di edifici in classe 1 e 2 prospettanti su vie o spazi pubblici non è consentita l'installazione di unità esterne di condizionatori, pompe di calore, parabole, od altri impianti che possono alterare le caratteristiche tipologiche della facciata stessa;
5. Al fine di tutelare e migliorare l'ambiente, nonché di conservare gli equilibri ecologici da fonti di inquinamento luminoso, gli impianti di illuminazione esterna sia pubblici che privati, compreso ottiche ornamentali, illuminazioni di edifici monumentali, impianti sportivi, commerciali, industriali, insegne luminose, ecc. dovranno essere progettati e realizzati conformemente alla L.R. 39/2005 ed alle linee guida di cui alla delibera G.R. 962/2004;
6. Ulteriori semplificazioni procedurali in materia, emanate da norme statali o regionali sono da intendersi automaticamente recepite.

ART. 48 PISCINE PRIVATE

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è consentita alle condizioni e con le modalità dettate dal R.U. e dal presente regolamento;
2. La costruzione di piscine ad uso privato è sottoposta al pagamento degli oneri concessori nella misura e con le modalità stabilite da apposita deliberazione della Giunta Municipale;
3. La piscina deve insistere su area in diretto ed evidente rapporto di pertinenza con un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, civile o rurale, ricettiva o agrituristica, e distare dai confini quanto prescritto dagli strumenti urbanistici o, in mancanza 5 metri, devono altresì essere rispettate eventuali fasce di rispetto e vincoli sovraordinati ;
4. La piscina deve armonizzarsi con la morfologia del terreno e rispettare il tessuto agrario circostante, ed in particolare muri a retta o di recinzione, alberature, siepi, filari e altre sistemazioni, ed essere completata con la messa a dimora di specie vegetali tipiche, a formare schermature visive verso luoghi pubblici o aperti al pubblico o comunque soggetti a pubblico passaggio;
5. Lo specchio d'acqua non dovrà essere superiore alla metà della superficie coperta dell'edificio cui appartiene la piscina ed in ogni caso non superiore a 160 mq;
6. Il colore del rivestimento interno dovrà essere intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre;
7. Non è consentito l'uso di acqua fornita dall'acquedotto comunale per il riempimento della vasca, dovrà inoltre essere previsto apposito impianto di depurazione e riciclo.

ART. 49 DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RISULTA

1. L'utilizzo od il reimpiego di materiali di risulta e delle terre e rocce da scavo è disciplinato dal D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii.
2. I titolari di D.I.A o premesso di costruire sono tenuti, qualora ricorra il caso, a presentare apposita dichiarazione sull'utilizzo delle terre e rocce da scavo contestualmente alla denuncia di inizio attività od alla domanda di P.C.
3. Nell'esecuzione di scavi o demolizioni dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ad evitare il sollevamento della polvere sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
4. I materiali di demolizione dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.
5. I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle zone di deposito indicate in progetto o alle discariche autorizzate.
6. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle immediate vicinanze.
7. Qualora si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui si è verificato lo spargimento.

ART. 50 SALUBRITÀ DEL TERRENO

1. E' vietato realizzare nuovi edifici su terreni già adibiti a discariche o a sedi di attività che abbiano inquinato il suolo, fino a quando gli stessi non siano stati sottoposti a bonifica secondo le norme vigenti in materia;

ART. 51 MATERIALI DA COSTRUZIONE ECOSOSTENIBILI

1. Negli interventi di qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali compatibili con la tutela della salute delle persone e la conservazione dell'ambiente.
2. E' prescritto di norma l'utilizzo di materiali da costruzione, inerti, finiture, prodotti con cicli naturali o da filiere riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un moderato impatto ambientale; l'impiego di materiali eco sostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità degli edifici.

TITOLO VIII - Norme Tecnologiche

ART. 52 REQUISITI DEGLI EDIFICI

1. Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confort;
2. I detti requisiti sono di varia natura:
   a) termici e igrotermici;
   b) lIluminotecnici e acustici;
   c) relativi alla areazione e dimensionamento dei locali;
   d) relativi ai servizi tecnologici;
   e) relativi alla fruibilità e alla sicurezza;
   f) relativi all'impermeabilità e salubrità;
   g) ecologici.
3. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.
4. Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione. Sono applicabili invece solo in quanto compatibili con le soluzioni tecniche effettivamente realizzabili per gli interventi di recupero su edifici esistenti o parte di essi, pertanto in tali interventi è possibile derogare da tali norme quando ne venga motivata, con circostanziata relazione, la impossibilità di rispettarle o trovare soluzioni alternative.
5. Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o fonti legislative primarie.
6. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nei successivi commi.

ART. 53 DEFINIZIONE DEI LOCALI PER ABITAZIONE

1. In funzione delle loro caratteristiche dimensionali e costruttive, nonché della loro rispondenza alle prescrizioni del presente Regolamento, i locali ad uso abitativo si distinguono come indicato nel presente articolo.
2. <u>Locali di abitazione permanente</u>, sono locali che comportano la permanenza continuativa di persone, quali:
   a) camere da letto;
   b) soggiorni e sale da pranzo;
   c) cucine abitabili;
   d) salotti, studi privati ed altri locali a questi assimilabili.
3. <u>Locali di abitazione non permanente</u>, sono locali che non comportano la permanenza continuativa di persone, quali:
   a) spazi di cottura;
   b) servizi igienici;
   c) spazi di disimpegno e distribuzione verticale ed orizzontale;
   d) dispense, guardaroba, lavanderie e simili.
4. <u>Locali di abitazione accessori</u>, sono locali accessori non abitabili adibiti esclusivamente a funzioni complementari alla residenza, che comportano presenza soltanto saltuaria ed occasionale di persone, quali:
   a) soffitte e spazi sottotetto ad esse assimilabili;
   b) cantine e simili;
   c) ripostigli;
   d) rimesse, autorimesse e posti auto chiusi;

ART. 54 POSIZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE RISPETTO AL TERRENO

1. I locali di abitazione permanente e non permanente devono, di norma, essere fuori terra;
2. I locali seminterrati possono essere utilizzati come locali di abitazione permanente soltanto se soddisfano tutte le seguenti condizioni:
   a) le parti contro terra devono essere protette da scannafosso areato ed ispezionabile di larghezza non superiore a cm. 80, di profondità maggiore di almeno cm. 15 rispetto al piano di calpestio del locale, ove possano sfociare le eventuali aperture areanti del vespaio;
   b) il piano di calpestio, ove non sia presente un sottostante vano, deve essere isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areato;
   c) il locale deve rispondere a tutte le altre prescrizioni relative alle caratteristiche fisiche previste del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui deve essere adibito;
   d) che l'altezza media ponderale fuori terra di ogni singolo locale misurata dalla quota pavimento all'intradosso del solaio, sia almeno ml. 1,70 (si considerano pareti fuori terra quelle confinanti con altro vano).
3. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati, i locali seminterrati possono essere adibiti soltanto a funzioni di abitazione non permanente;
4. I locali interrati possono essere adibiti ad abitazione non permanente soltanto se rispettano tutte le prescrizioni di cui alle precedente lettere "a", "b" e "c" del comma precedente;
5. In difetto anche di uno solo dei requisiti di cui ai punti sopraelencati i locali interrati possono essere utilizzati soltanto come locali accessori non abitabili;
6. I locali interrati non possono in nessun caso essere adibiti ad abitazione permanente.

ART. 55 ECCEZIONI E DEROGHE PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI ABITATIVI ESISTENTI

1. Si fa eccezione a quanto prescritto presente paragrafo per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente diversi dalla sostituzione edilizia e dalla ristrutturazione urbanistica, a condizione che l'intervento non comporti peggioramento della situazione preesistente sotto il profilo igienico sanitario; non è pertanto consentito trasformare la destinazione d'uso dei singoli locali in una destinazione d'uso di maggior pregio se non assicurando il pieno rispetto delle condizioni previste per i nuovi edifici.
2. E' fatta inoltre deroga per gli interventi da eseguirsi sugli edifici classificati come soggetti a restauro, o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico di cui all'art. 81 della L.R. 1/2005, per i quali le norme regolamentari possono essere derogate, se il rispetto delle stesse risulta incompatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche del manufatto, adeguatamente documentate nei modi stabiliti dalla legge regionale.
3. Per l'esercizio della deroga è richiesto il parere favorevole della Azienda sanitaria locale competente per territorio, nel rispetto delle fonti legislative primarie in materia igienico sanitaria.

ART. 56 REQUISITI TERMICI ED IGROTERMICI

1. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, sia nei mesi freddi che nei mesi caldi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle

cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi. Sono da osservare le norme del D.Lgs 192 del 19/08/2005 e successive modifiche ed integrazioni;
2. Ai fini suddetti i muri perimetrali debbono avere caratteristiche di buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;
3. Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si debbono verificare condensazioni e tracce di acqua permanenti;
4. La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale;
5. Negli ambienti condizionati debbono essere mantenuti valori di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle persone, qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

ART. 57 REQUISITI ILLUMINOTECNICI E ACUSTICI

1. I nuovi edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
2. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Nei locali di abitazione permanente deve essere previsto un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili, delle dimensioni minime pari ad 1/8 del pavimento del locale stesso.
3. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere edilizie, può essere ammessa in deroga alle presenti norme, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto o comporti peggioramento di tali caratteristiche. Tale deroga è sottoposta all'avallo da parte della autorità comunale competente.
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.
5. Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti acustici passivi e di isolamento acustico della loro specifica destinazione d'uso. A tal fine devono essere adottate soluzioni progettuali, utilizzati materiali e seguite norme di buona tecnica idonei a garantire il possesso di tali requisiti.
6. Si debbono in ogni caso rispettare i livelli di rumorosità fissati dalle leggi e regolamenti vigenti.
7. I divisori interni fra unità immobiliari diverse devono essere costituiti da muratura a cassetta dello spessore minimo di cm. 25 con intercapedine interna costituita da materiale fonoassorbente.
8. I solai divisori fra unità immobiliari diverse devono essere progettati e dimensionati con materiali fonoassorbenti e dovranno avere uno spessore minimo di cm.30 per strutture in c.a.

ART. 58 REQUISITI RELATIVI ALL' AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

1. I nuovi edifici devono essere progettati e realizzati in modo da garantire l'areazione trasversale, fatti salvi i casi di alloggi monolocali.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Possono fruire di aerazione artificiale i seguenti locali:
   a. i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata aerazione naturale;
   b. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
   c. i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno, i bagni doccia, spazi cottura.

d. È da ritenersi adeguato l'impianto di aerazione meccanizzata che provveda sia all'immissione che all'estrazione dell'aria, assicurandone un ricambio:

non inferiore a 5 volumi orari, nel caso in cui l'impianto sia ad estrazione continua;

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

4. L'aerazione artificiale può essere assicurata mediante:

   condotti di aerazione indipendenti per ogni locale, sfocianti sulla copertura e dotati di elettro aspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione;

   unico condotto collettivo ramificato, sfociante sulla copertura e dotato di elettro aspiratore centralizzato ad aspirazione continua.
5. Nei locali di abitazione destinati alla permanenza di persone, deve essere previsto un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili, delle dimensioni minime pari ad 1/8 del pavimento del locale stesso. Detto rapporto potrà essere ridotto ad 1/12 nei locali di abitazione non permanente i quali potranno in alternativa esser dotati di aereazione meccanizzata come sopra definita.
6. Nei locali destinati alla produzione in genere il rapporto può essere ridotto a 1/12.
7. Nel caso di alloggi, mono o bi locali, di superficie inferiore a mq 40, gli stessi potranno essere aerati anche mediante aperture ubicate su un solo fronte dell'edificio a condizione che:

   i fumi ed i vapori prodotti dal punto cottura siano aspirati e convogliati sopra la copertura

   i locali possiedano i requisiti di altezza, aerazione ed illuminazione previsti dal presente regolamento.
8. Quanto prescritto al comma precedente si applica anche nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che, mediante frazionamenti o mutamenti di destinazione d'uso, comportino la formazione di nuovi alloggi;
9. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere edilizie, può essere ammessa in deroga alle presenti norme, quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto o comporti peggioramento di tali caratteristiche. Tale deroga è sottoposta all'avallo da parte della autorità comunale competente;
10. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9,00 se per una persona e mq. 14,00 se per due persone. Per ogni posto letto aggiunto la superficie dovrà essere aumentata di 5 mq. Ogni alloggio di nuova costruzione o derivato da interventi di ristrutturazione dell'intera unità immobiliare, con esclusione dei monolocali, deve essere dotato di almeno una camera per due persone;
11. Ogni alloggio, di nuova costruzione o derivato da interventi di ristrutturazione edilizia con svuotamento dell'edificio o di ristrutturazione urbanistica, deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq. 14 costituito da un unico locale. Nel caso che la zona cottura sia inserita all'interno del locale soggiorno la superficie minima dovrà essere di almeno mq. 20. Nell'ipotesi che l'alloggio non disponga di un proprio ambiente di ingresso, ma l'accesso dall'esterno avvenga direttamente in una stanza di abitazione, la superficie di questa dovrà essere aumentata di almeno 2.25 mq. rispetto a quelle minime previste dal presente articolo;
12. L'alloggio monolocale deve avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e mq.38 se per due persone;
13. Per il dimensionamento degli alloggi e dei locali valgono anche le disposizioni del D.M. 05.07.75.
14. L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di 2,70 m. e l'altezza media degli accessori non deve essere minore di m. 2,40. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei gabinetti e negli antibagni degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e nei locali non destinati alla permanenza di persone. Ai fini della determinazione dell'altezza utile si considera il sotto corrente nei casi dove esista questo tipo di orditura secondaria a vista.

15. In ogni caso la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a m. 2,10.
16. Altezze minori saranno consentite soltanto nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente a condizione che i locali siano già utilizzati come superficie utile o destinata ad attività lavorative ed a condizione che non venga mutata la destinazione d'uso degli stessi.
17. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,40 m e può essere considerata utile per angolo cottura, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone, la medesima minima altezza media deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.
18. Per i locali destinati ad attività produttive, che dovranno avere un'altezza minima di ml. 3,00, si applicano gli indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro di cui all'Allegato B del Decreto n.7225 del 18.12.2002 della Regione Toscana.
19. I locali destinati ad uffici dovranno avere le altezze medie minime previste per i locali di residenza dal presente articolo.

ART. 59 REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

1. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei, con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attività.
2. Gli impianti od i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, debbono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.
3. Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la condotta, la manutenzione, la sostituzione e la rimozione.
4. Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
   - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
   - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche e delle acque reflue;
   - riscaldamento;
   - telecomunicazioni interne ed esterne;
5. Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare almeno i seguenti altri servizi:
   - distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi;
   - espulsione dei gas combusti;
6. Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

ART. 60 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ E ALLA SICUREZZA

1. Gli edifici di nuova costruzione debbono essere progettati e costruiti nel rispetto delle norme vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Gli arredi debbono poter essere trasportati negli edifici attraverso le normali vie di accesso ed esservi collocati agevolmente.
3. Le parti opache delle pareti degli alloggi debbono poter ricevere gli arredi murali.
4. Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente anche per quanto riguarda gli impianti, con particolare riferimento alle norme sulla prevenzione incendi.
5. I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi, gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

6. L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete.
7. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed, in generale, quella degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici debbono essere assicurate anche di notte.
8. Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi, opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione.

ART. 61 REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ E ALLA SECCHEZZA

1. Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro, ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.
2. I locali abitabili o loro accessori realizzati ai piani terreno, seminterrato e interrato debbono appoggiare su un solaio staccato dal terreno o su di un vespaio opportunamente aerati.
3. La quota di imposta dei locali posti al piano terra di nuovi edifici, di ampliamenti o per interventi di ricostruzione deve, pur nel rispetto delle norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche, essere rialzata dal marciapiede o dal piano di campagna al fine di impedire l'ingresso di acqua piovana.
4. I pavimenti dei locali abitabili seminterrati od interrati debbono risultare protetti contro l'umidità per tutta la loro superficie.
5. Tutte le murature di un edificio debbono essere protette contro l'umidità proveniente dalle fondazioni o dai terrapieni.

ART. 62 REQUISITI ECOLOGICI PER LE COSTRUZIONI ADIBITE ALLA PRODUZIONE

1. Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, forniti di accessori e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella accezione più ampia, vengano contenuti al massimo e comunque all'interno dei limiti stabiliti dalla normativa vigente.
2. Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati, per gli edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica eventualmente in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

ART. 63 CUCINE

1. Ogni alloggio destinato ad abitazione, deve comprendere una cucina di superficie minima di mq. 8.00 aerata direttamente da finestra di superficie non inferiore a 1/8 del pavimento del locale.
2. In alternativa a quanto previsto al comma precedente, la cucina può essere realizzata come spazio cottura purché comunichi con il vano contiguo tramite una apertura non inferiore a mq. 3.00. Il predetto vano contiguo dovrà comunque rispettare i requisiti minimi indicati al comma precedente. Qualora lo spazio cottura abbia una finestra con superficie inferiore 1/8 di pavimento o ne sia privo, la finestra o le finestre del vano contiguo dovranno risultare dimensionate insieme a quelle del suddetto spazio, che dovrà inoltre essere dotato di impianto di aspirazione forzata dei fumi e dei vapori prodotti dai punti di cottura.
3. Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio realizzato con apparecchiature e materiali idonei.
4. Le pareti, per la parte retrostante gli apparecchi di cottura alimenti e di lavaggio, dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di almeno m. 1.50.

ART. 64 SERVIZI IGIENICI

1. I servizi igienici devono avere una altezza media di almeno m. 2,40, salvo deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. Il pavimento deve essere di materiale impermeabile, come pure i rivestimenti, fino all'altezza di almeno m. 1,80.
3. I servizi igienici devono essere ventilati ed illuminati da una propria finestra come sopra dimensionata, in alternativa dovranno essere dotati di ventilazione a mezzo canna di aspirazione con elettroventilatore e sfocianti direttamente sull'esterno.
4. I vasi WC devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di adeguata portata, salvo l'adozione del lavaggio su velo di acqua continuo per gli orinatoi.
5. Tutti i tubi di scarico dei vasi di W.C., lavabi, acquai, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste;
6. Tutti i dispositivi erogatori di acqua nonché gli apparati di cacciata dei wc dovranno prevedere accorgimenti utili al risparmio idrico mediante apparecchiature con flusso regolato;
7. Per i servizi igienici si devono inoltre rispettare le norme di cui ai successivi punti A e B oltre a quanto previsto dalla normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche:

   A) SERVIZI IGIENICI PER LE ABITAZIONI:

   Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di almeno un servizio igienico principale (wc, lavabo, vasca o doccia, bidè) adattabile alle dimensioni minime risultanti dall'applicazione della vigente normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

   B) SERVIZI IGIENICI PER ATTIVITÀ DIVERSE DALL'ABITAZIONE:

   Tutti i nuovi locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, attività produttive, ecc.) devono essere provvisti di almeno un locale WC ed un lavabo a suo servizio esclusivo della dimensione minima risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00 salvo deroghe per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

   I servizi pubblici (bar, edifici pubblici, ecc.) devono essere dotati di almeno un servizio igienico per il pubblico delle dimensioni minime risultanti dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq. 2,00.

   Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, della dimensione minima risultante dall'applicazione della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e comunque non inferiore a mq.2,00.

   Per l'accesso ai servizi igienici dai locali adibiti alla cottura di alimenti, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande deve essere previsto un locale di antibagno di adeguate dimensioni.

ART. 65 SCALE

1. I nuovi edifici per uso di abitazione, nel caso vengano serviti 2 o più appartamenti, dovranno essere muniti di scale e pianerottoli per il collegamento tra i piani con rampe di larghezza minima di ml.1,20 e comunque tale da consentire l'installazione di eventuali apparecchiature atte al superamento di barriere architettoniche. Tale misura deve essere rispettata anche per ristrutturazioni di interi edifici, salvo i casi di deroga necessari al mantenimento ed alla salvaguardia di valori architettonici.
2. Le scale di cui sopra dovranno essere dotate di parapetto, ben aerate ed illuminate direttamente dall'esterno per mezzo di finestre aventi una luce netta non inferiore a mq. 0.70 per ogni ripiano sovrastante il piano terreno o anche in copertura con analoga superficie.
3. Le scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere larghezza minima di ml. 0,90.

4. I gradini dovranno essere di norma regolari con forma rettangolare, ed aventi dimensioni in cui il rapporto tra pedata ed alzata sia proporzionato in modo tale che, il prodotto tra la somma della pedata ed il doppio dell'alzata sia compreso tra 62 e 64;
5. Dal vano scale non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, W.C., bagni.
6. Le suddette norme si applicano anche agli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di Legge o di Regolamento.
7. Il vano scale dell'abitazione di norma non deve avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo la dimostrazione della compatibilità igienico sanitaria e della sicurezza dei luoghi.

ART. 66 IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

1. In ciascun edificio deve essere previsto un idoneo impianto di smaltimento delle acque piovane provvisto di canali di gronda, condutture verticali di scarico e condutture interrate in materiale resistente ed impermeabile, con giunture a perfetta tenuta ed in numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino ad apposito deposito di accumulo per il loro riutilizzo o in alternativa, fino ad un corso d'acqua superficiale o alla pubblica fognatura con le modalità di cui al successivo articolo.
2. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio. Nel caso di facciate confinanti con spazi pubblici, le calate per il tratto fino a 3,00 ml. dal suolo, dovranno essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura.
3. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata" e nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un sostanziale cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura o lo scarico in recettori superficiali;
4. E' vietato lo sversamento di acque piovane verso gli spazi pubblici.

ART. 67 IMPIANTI DI TRATTAMENTO E SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

1. Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopradette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.
3. Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologia all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala o in vani dove la relativa destinazione d'uso non ammetta la permanenza delle persone;
4. In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni:
   a. essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente areata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;
   b. presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,
   c. essere dotata di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

5. Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili e dotate di idonei sfiati il cui termine superi la copertura del fabbricato e la quota di ogni finestra presente nella falda ad idonea distanza.
6. Tutte le altre disposizioni riguardanti il dimensionamento, le caratteristiche, gli schemi di allacciamento, e quant'altro riguarda gli impianti di trattamento e smaltimento delle acque reflue domestiche, industriali od altro tipo aventi come recapito finale la pubblica fognatura, sono regolate dall'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n°3 Medio Valdarno, nel proprio regolamento idrico integrato (www.ato3acqua.it);
7. Il recapito finale di acque reflue al di fuori della pubblica fognatura dovrà essere conforme alle prescrizioni di cui al D.Lgs 152/06 alla L.R. 20/2006 e Regolamento di attuazione n. 46/R del 08/09/2008, si richiamano inoltre le *"linee guida per il trattamento di acque reflue domestiche ed assimilate in aree non servite da pubblica fognatura"* redatte a cura di ARPAT dipartimento provinciale di Firenze; a mero titolo indicativo e non esaustivo i sistemi di trattamento nelle opportune dimensioni e caratteristiche, potranno essere i seguenti:
   a. Per le acque reflue che debbano essere smaltite nel suolo, potrà essere impiegato un sistema di trattamento in vasca settica di tipo Imhoff. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pre-trattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con un'unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.
   b. Per acque reflue che debbano essere smaltite in acque superficiali potrà essere impiegato un sistema di trattamento in impianto ad ossidazione totale.
   c. Nel caso non risulti possibile od economicamente conveniente condurre le acque reflue trattate ad uno dei recapiti finali in precedenza indicati, potrà essere impiegato un sistema di trattamento in impianto di fito depurazione.
8. L'utilizzo e la messa in funzione di sistemi di smaltimento di acque reflue domestiche e produttive assimilate al fuori della pubblica fognatura è soggetto all'ottenimento di preventiva autorizzazione allo scarico come disciplinato dal D.Lgs 152/06, L.R. 20/2006 e Regolamento di attuazione n. 46/R del 08/09/2008
9. Il proprietario, gestore o titolare dell'impianto è tenuto ad ottenere l'autorizzazione di cui al punto precedente prima dell'abitabilità od agibilità dell'immobile a cui è destinato, previa presentazione di apposita domanda di autorizzazione corredata di tutti gli elaborati necessari;

ART. 68 RISPARMIO ENERGETICO SVILUPPO DELLE FONTI RINNOVABILI E CORRETTO IMPIEGO DELL'ENERGIA

1. Agli interventi edilizi che prevedono dal punto di vista energetico un'elevata qualità costruttiva associata ad interventi di riqualificazione puntuale, potranno applicarsi benefici di carattere economico mediate riduzione percentuale del contributo di cui all'art. 119 L.R. 1/2005 da attuarsi con successivo atto regolamentare della Giunta Municipale nel quale saranno disciplinate le linee guida applicative.

2. Nelle linee guida di cui al punto precedente saranno altresì disciplinati gli incentivi di cui al comma 3 dell'art. 146 della L.R. 1/2005
3. Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, negli edifici di nuova costruzione, dovrà essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali,

di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima prevista è di 5 kW .

ART. 69 MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO

1. Durante l'esecuzione degli interventi edilizi disciplinati dal presente regolamento, il titolare è tenuto a verificare la presenza di materiale contenente amianto, in caso di riscontri positivi, allo scopo di eliminare gli eventuali pericoli connessi, il medesimo soggetto è tenuto ad effettuare le opportune valutazioni del rischio, in conformità al quanto previsto dal D.M. Sanità del 06/09/94 e dalla Delibera C.R.T. n. 102 del 08/04/1997 e ss.mm.ii.

TITOLO IX - Attività di repressione degli abusi e sanzioni, norme finali e di rinvio

ART. 70 SANZIONI PER IL RITARDATO O OMESSO VERSAMENTO DEL CONTRIBUTO

1. Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di cui all'art.119 della L.R. 1/2005 comporta l'applicazioni delle sanzioni di cui al Titolo VIII della medesima L.R.

ART. 71 SANZIONI AMMINISTRATIVE PER VIOLAZIONE DELLA DISCIPLINA DEL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Per la vigilanza e l'applicazione delle sanzioni sull'attività edilizia si applicano le norme del titolo VIII della Legge Regionale 1/05 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le violazioni delle norme contenute nel presente regolamento sono passibili di sanzione pecuniaria nei termini previsti dalla legge e secondo apposito atto regolamentare comunale. All'irrogazione delle sanzioni provvede l'autorità comunale competente.

ART. 72 NORME FINALI E DI RINVIO

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione e le pratiche edilizie presentate dopo tale data dovranno conformarsi alla disciplina in esso contenuta. Sono fatte salve le pratiche presentate precedentemente a tale data.
2. Dalla data di cui al comma precedente le norme contenute nel regolamento edilizio vigente, approvato con deliberazioni n° 5626/GR del 02/07/19 75 - n° 29/CC del 14/03/2000 - n° 35/CC del 08/05/2000 - n° 61/CC del 29/09/2005 si intendo no abrogate;
3. In caso di sovrapposizione con le norme tecniche contenute nel Regolamento Urbanistico, e nel Piano Strutturale, queste saranno prevalenti rispetto a quanto contenuto nel presente regolamento.
4. Per quanto non previsto dal presente atto si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali e le norme attinenti.