



# COMUNE DI BUONCONVENTO

Provincia di Siena

## COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

	Oggetto
Deliberazione n.  <b>33</b>  <b>Immediatamente Eseguita ai sensi dell'Art. 134 C.4 D.Lgs 267/2000</b>	Urbanistica. L.R. 1/05 art. 64. Approvazione varianti al Regolamento Edilizio Comunale ed inserimento degli articoli riguardanti arredo e decoro urbano.

L'anno Duemilasette addi Sette del mese di Giugno alle ore 15.30, nella solita sala delle riunioni.

Previo esaurimento delle formalita' prescritte dalle vigenti Leggi, vennero per oggi convocati i componenti di questo Consiglio Comunale.

Sono presenti i signori:

	<b>MARIOTTI MARCO</b>	Sindaco	Assente
1	<b>BONUCCI Massimo</b>	Consigliere Anziano	Presente
2	<b>SASSETTI Stefano</b>	Consigliere	Presente
3	<b>VOLPI Maddalena</b>	Consigliere	Presente
4	<b>ROSINI Martina</b>	Consigliere	Assente
5	<b>MARZOCCHI Andrea</b>	Consigliere	Presente
6	<b>GALASSI Roberto</b>	Consigliere	Presente
7	<b>PICCINELLI Sauro</b>	Consigliere	Assente
8	<b>MONACI Costanza</b>	Consigliere	Assente
9	<b>FABIANI Francesco</b>	Consigliere	Presente
10	<b>GIGLIOLI Emanuela</b>	Consigliere	Assente
11	<b>PICCINELLI Idalgo</b>	Consigliere	Presente
12	<b>VOLPI Carlo Andrea</b>	Consigliere	Assente
13	<b>FATTOI Moreno</b>	Consigliere	Presente
14	<b>VIVARELLI Gianni</b>	Consigliere	Assente
15	<b>GRAGNOLI Silvia</b>	Consigliere	Presente
16	<b>TOMMASI Massimo</b>	Consigliere	Presente

Sono presenti senza diritto di voto gli Assessori Sigg: **NUCCI Daniele, CAPPUCCIA Angelo**  
Con l'intervento del **Dr. Serena Raveggi** Segretario Comunale.

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti il Sig. **BONUCCI Massimo** nella sua qualita' di **Consigliere Anziano**, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato.

IL CONSIGLIERE ANZIANO

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALI

f.to **SASSETTI Stefano**

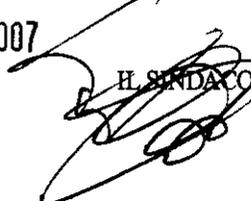
f.to **BONUCCI Massimo**

f.to **Dr. Serena Raveggi**

La presente e' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Li, 13 GIU. 2007

IL SINDACO




IL SEGRETARIO COMUNALE



Oggetto: Urbanistica. L.R. 1/05 art.64. Approvazione varianti al Regolamento Edilizio Comunale ed inserimento degli articoli riguardanti arredo e decoro urbano.

L'Assessore Comunale Sig. Nucci Daniele illustra il presente argomento.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi allegati all'originale del presente atto a dimostrazione dell'avvenuto dibattito;

VISTA la allegata proposta di deliberazione del Responsabile dell'Area Tecnica, Geom. Daniele Benocci, sotto riportata:

\*\*\*Premesso :

- che il Comune di Buonconvento in attuazione delle disposizioni della Legge 16 gennaio 1995 n.5 e successive modifiche ed integrazioni ha ottemperato a tutti gli adeguamenti dei propri strumenti urbanistici;
- che il Piano Strutturale è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 12/04/1999;
- che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.35 del 26/06/2002;
- che il vigente Regolamento Edilizio è stato approvato con delibera del Consiglio Comunale n.17 del 23/04/2004;

Constatato che il Regolamento Edilizio vigente è stato approvato in data 23 aprile 2004 con delibera del C.C. n.17, per cui sembra opportuno e necessario adeguarlo alle normative vigenti, al fine di avere tutti gli strumenti urbanistici adeguati per una corretta gestione del territorio comunale;

- che in particolare sembra opportuno integrare il vigente regolamento edilizio con un Regolamento specifico riferito all'arredo e decoro urbano inerente il centro storico, zona urbanistica A e zona perimetrata B1;

Vista la Delibera della Giunta Municipale n.87 del 07/07/06 con la quale veniva approvata la Convenzione tra il Comune di Buonconvento e l' arch. Tesi Piercarlo di Firenze, già redattore del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;

Constatato che l'Arch. Tesi ha redatto le Varianti al Regolamento Edilizio in conformità alle normative vigenti ;

- che lo stesso è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Assetto del Territorio e Ambiente, in più sedute, nelle quali sono stati dati suggerimenti che sono riportati, da sottoporre al Consiglio Comunale;

Per tutto ciò premesso, si ritiene di proporre in approvazione le varianti al Regolamento Edilizio con l'integrazione del Regolamento di arredo e decoro urbano, formato ai sensi delle norme di cui all'oggetto, che andrà a fare parte integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio comunale.

Buonconvento, li 05/06/07\*\*\*

VISTO l'allegato parere in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI UNANIMI FAVOREVOLI, espressi ai sensi di legge

#### DELIBERA

1. di approvare la allegata proposta di deliberazione del Responsabile dell'Area Tecnica, Geom. Daniele Benocci, sopra riportata;
2. di approvare le varianti al Regolamento Edilizio con l'integrazione del Regolamento di arredo e decoro urbano, formato ai sensi delle norme di cui all'oggetto, che andrà a fare parte integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio Comunale;
3. di approvare quindi il Regolamento Edilizio Comunale come modificato, con l'integrazione del Regolamento di arredo e decoro urbano, entrambi allegati al presente atto quali parti integranti e sostanziali;
4. di provvedere alla duplice pubblicazione all'Albo Pretorio del Regolamento con le modifiche apportate, ai sensi dell'art. 71 comma 2 del vigente Statuto Comunale;
5. di non sottoporre il presente atto al controllo preventivo di legittimità ai sensi della L.R.T. 02 gennaio 2002, n. 2.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con successiva, separata, votazione risultata unanime

#### DELIBERA

L'immediata eseguibilità del presente atto ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000.

r.f.  
approvazione v.r.e.



# COMUNE DI BUONCONVENTO

PROVINCIA DI SIENA

**OGGETTO:** Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 "Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali".

Art. 49: Pareri sulla proposta di deliberazione n. 33 sottoposta alla Giunta Comunale del \_\_\_\_\_ - al Consiglio Comunale del 7-6-07,  
avente per oggetto: URBANISTICA. L.R. 3 GENNAIO 2005 ART. 64  
APPROVAZIONE DELLA VARIANTE B. REGOLARENCO EDILIZIO  
FORNITO DI SENSI DELL'ART. 7 DEL D.Lgs. 18/8/2000 n. 269  
E DELL'ART. 2 DELLA 4 DPR 06/06/2001 n. 380 TESTO  
UNICO PER L'EDILIZIA

Il sottoscritto Dr. Sabatini Francesco, in qualità di Responsabile del Servizio Contabile, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica - contabile sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Li \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO CONTABILE**

\_\_\_\_\_

Il sottoscritto Geom. Benocci Daniele, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Li 05/06/2007



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

\_\_\_\_\_

La sottoscritta Dr.ssa Raveggi Serena, Segretario Comunale, in qualità di Responsabile del Servizio Amministrativo, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Li \_\_\_\_\_

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO**

\_\_\_\_\_

Il/La sottoscritto/a \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_, esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Li \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# COMUNE DI BUONCONVENTO

Provincia di Siena  
Area Tecnica



Oggetto: Urbanistica. L.R. 3 gennaio 2005 n.1, art.64 : Approvazione della Variante al Regolamento Edilizio formato ai sensi dell'art.7 del D.Lgs. 18/8/2000, n.267 e dall'art.2 comma 4 del DPR 06/06/2001 n.380 Testo Unico per l'Edilizia.

Premesso :

- che il Comune di Buonconvento in attuazione delle disposizioni della
- Legge 16 gennaio 1995 n.5 e successive modifiche ed integrazioni ha
- ottemperato a tutti gli adeguamenti dei propri strumenti urbanistici;
- che il Piano Strutturale è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.23 del 12/04/1999;
- che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.35 del 26/06/2002;
- che il vigente Regolamento Edilizio è stato approvato con delibera del Consiglio comunale n.17 del 23/04/2004;

Constatato che il Regolamento Edilizio vigente è stato approvato in data 23 aprile 2004 con delibera del C.C. n.17, per cui sembra opportuno e necessario adeguarlo alle normative vigenti, al fine di avere tutti gli strumenti urbanistici adeguati per una corretta gestione del territorio comunale;

che in particolare sembra opportuno integrare il vigente regolamento edilizio con un Regolamento specifico riferito all'arredo e decoro urbano inerente il centri storico, zona urbanistica A e zona perimetrata B1;

Vista la Delibera della Giunta Municipale n.87 del 07/07/06 con la quale veniva approvata la Convenzione tra il Comune di Buonconvento e l' arch. Tesi Piercarlo di Firenze, già redattore del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico;

Constatato che l'arch: Tesi ha redatto le Varianti al Regolamento Edilizio in conformità alle normative vigenti ;

# COMUNE DI BUONCONVENTO

Provincia di Siena  
Area Tecnica



- che lo stesso è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Assetto del territorio e Ambiente, in più sedute, nelle quali sono stati dati suggerimenti che sono riportati, da sottoporre al Consiglio Comunale;

Per tutto ciò premesso, si ritiene di proporre in approvazione le varianti al Regolamento Edilizio con l'integrazione del Regolamento di arredo e decoro urbano, formato ai sensi delle norme di cui all'oggetto, che andrà a fare parte integrante e sostanziale del Regolamento Edilizio comunale.

Il Responsabile dell'Area Tecnica  
Daniele Benocci

Buonconvento li 05/06/07  
Approvazione V.R. E/documenti

COMUNE DI BUONCONVENTO

Provincia di Siena

Area Tecnica



# VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO ANNO 2007

**Approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 07 giugno '07**

## Indice

<b>PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
Art. 1 - Oggetto e struttura del regolamento edilizio .....	4
Art. 2 - Aggiornamento del regolamento edilizio .....	4
Art. 3 - Entrata in vigore e decorrenza dei termini.....	4
Art. 4 - Forma delle comunicazioni.....	5
Art. 5 - Commissione consiliare per l'assetto del territorio .....	5
<b>PARTE II - LE COMMISSIONI EDILIZIE.....</b>	<b>6</b>
Art. 6 - Composizione delle commissioni edilizie .....	6
Art. 7 - Diritti e doveri dei commissari .....	7
Art. 8 - Attribuzioni e compiti delle commissioni edilizie.....	8
Art. 9 - Procedure per le sedute delle commissioni edilizie.....	9
<b>PARTE III – DISCIPLINA DELL’ATTIVITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>12</b>
<b>TITOLO I - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>12</b>
Art. 10 – Definizione degli interventi edilizi .....	12
Art. 11 – Titoli abilitativi all’attività edilizia .....	12
Art. 12 – Contributo di costruzione.....	12
Art. 13 - Interventi urgenti .....	12
Art. 14 - Interventi ammissibili con comunicazione al dirigente del competente ufficio comunale .....	13
<b>TITOLO II - DOCUMENTAZIONE E PROCEDURE.....</b>	<b>13</b>
Art. 15 - Caratteristiche del permesso di costruire .....	13
Art. 16 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire .....	13
Art. 17 – Documentazione necessaria per ottenere il permesso di costruire.....	14
Art. 18 – Documentazione dello stato di fatto.....	14
Art. 19 – Documentazione dello stato di diritto .....	15
Art. 20 – Documentazione dello stato di progetto.....	15
Art. 21 – Denuncia d’inizio attività.....	17
Art. 22 – Documentazione necessaria per la denuncia d’inizio attività .....	17
Art. 23 - Deroghe.....	17
Art. 24 - Validità, proroghe, decadenza e annullamento del permesso di costruire....	18
Art. 25 - Varianti al progetto .....	18
Art. 26 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore.....	19
<b>TITOLO III - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI.....</b>	<b>19</b>
Art. 27 - Apertura del cantiere, punti fissi di linea e di livello.....	19
Art. 28 - Organizzazione del cantiere e documentazione.....	19
Art. 29 - Cartello di cantiere:.....	20
Art. 30 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.....	20
Art. 31 - Inizio e fine dei lavori.....	21
Art. 32 – Smaltimento dei materiali di risulta .....	21
Art. 33 - Agibilità .....	22
Art. 34 - Visite di controllo .....	22
Art. 35 - Sanzioni .....	22
<b>PARTE IV - NORME TECNOLOGICHE.....</b>	<b>23</b>

<b>TITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>23</b>
Art. 36- Salubrità del terreno.....	23
Art. 37 - Requisiti di impermeabilità e secchezza.....	23
Art. 38 - Requisiti termici.....	23
Art. 39 - Requisiti acustici.....	24
Art. 40 - Aerazione ed illuminazione dei nuovi edifici .....	24
Art. 41 - Dimensioni minime dei nuovi edifici .....	25
Art. 42 - Aerazione, illuminazione e dimensioni degli edifici esistenti .....	25
Art. 43 - Requisiti di sicurezza.....	26
Art. 44 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso .....	26
Art. 45 - Locali per allevamento e ricovero di animali .....	27
<b>TITOLO II REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI.....</b>	<b>27</b>
Art. 46 - Rifornimento idrico per usi civili .....	27
Art. 47 - Norme per risparmiare l'acqua potabile.....	28
Art. 48 - Rifornimento idrico per usi industriali .....	28
Art. 49 - Scarichi provenienti da insediamenti civili.....	29
Art. 50 - Scarichi provenienti da insediamenti produttivi .....	30
Art. 51 - Smaltimento delle acque piovane .....	30
Art. 52 - Impianti igienici.....	31
Art. 53 - Impianti di aerazione, refrigerazione e condizionamento.....	32
Art. 54 - Impianti di smaltimento di acque nere.....	32
Art. 55 - Fosse settiche e impianti di depurazione .....	33
Art. 56 - Norme per risparmiare energia negli impianti di riscaldamento.....	33
Art. 57 - Centrali termiche a combustibile liquido.....	34
Art. 58 - Centrali termiche a gas di rete .....	34
Art. 59 - Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL) .....	35
Art. 60 - Prevenzione degli incendi.....	35
<b>PARTE V - DEFINIZIONI URBANISTICHE .....</b>	<b>36</b>
Art. 61 - Volume (V).....	36
Art. 62 - Superficie territoriale (St).....	37
Art. 63 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf) .....	37
Art. 64 - Superficie coperta (Sc) .....	37
Art. 65 - Rapporto di copertura (Rc).....	37
Art. 66 - Indice di [REDACTED] fondiario (If) .....	37
Art. 67 - Indice di [REDACTED] territoriale (It) .....	38
Art. 68 - Altezza degli edifici (H) e dei piani.....	38
Art. 69 - Altezza urbanistica (Au).....	38
Art. 70 - Distanza dalle strade (Ds).....	38
Art. 71 - Distanza tra costruzioni (D).....	39
Art. 72 - Distanza minima dai confini (Dc).....	39
<b>PARTE VI - PIANI ATTUATIVI.....</b>	<b>40</b>
Art. 73 - Interventi soggetti a piano attuativo .....	40
Art. 74 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio.....	40
Art. 75 - Domanda di lottizzazione .....	40
Art. 76 - Penalità per inadempienza e svincolo della cauzione.....	41
Art. 77 - Procedura d'approvazione .....	42
Art. 78 - Convenzione urbanistica.....	42
Art. 79 - Opere di urbanizzazione .....	4344

Art. 80 - Piano di recupero .....	<u>4344</u>
<b>PARTE VII NORME SPECIFICHE.....</b>	<b><u>4445</u></b>
Art. 81 - Norme per ridurre l'inquinamento luminoso .....	<u>4445</u>
Art. 82 - Giardini e sistemazioni esterne.....	<u>4445</u>
Art. 83 - Piscine private.....	<u>4445</u>
Art. 84 - Pozzi .....	<u>4546</u>
Art. 85 - Insegne e cartelli pubblicitari.....	<u>4647</u>
Art. 86 - Bandiere, stemmi e simboli .....	<u>4647</u>
Art. 87 - Percorsi pedonali .....	<u>4748</u>
Art. 88 - Coperture .....	<u>4748</u>
Art. 89 - Antenne.....	<u>4748</u>
Art. 90 - Strade pubbliche .....	<u>4749</u>
<b>PARTE VIII - NORME D'ARREDO E DECORO URBANO .....</b>	<b><u>4850</u></b>
Art. 91 - Finalità .....	<u>4850</u>
Art. 92 - Impianti tecnologici .....	<u>4850</u>
Art. 93 - Piante ornamentali .....	<u>4850</u>
Art. 94 - Infissi esterni.....	<u>4850</u>
Art. 95 - Coperture .....	<u>4850</u>
Art. 96 - Pubblici esercizi.....	<u>4951</u>
Art. 97 - Accessori.....	<u>4951</u>
Art. 98 - Termine di adeguamento .....	<u>4951</u>
<b>PARTE IX – NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b><u>5052</u></b>
Art. 91 - Norma transitoria.....	<u>5052</u>
Art. 92 - Abrogazioni .....	<u>5052</u>

## PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Oggetto e struttura del regolamento edilizio

1. Questo regolamento è formato ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, -dell'art. 2, comma 4, del DPR 06.06.2001, n. 380, Testo unico per l'edilizia, e dell'art. 64 della LRT 03.01.2005, n. 1, Norme per il governo del territorio, e contiene:

a) disposizioni obbligatorie in forza di leggi e di normative nazionali o regionali, modificabili nell'ambito di tali norme;

b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale, modificabili nell'ambito dell'autonomia regolamentare del Comune.

2. Ogni trasformazione urbanistica o edilizia del territorio urbano e rurale del Comune di Buonconvento osserva il Regolamento urbanistico approvato il 26.06.2002 e successive varianti, questo regolamento, le norme statali e regionali che regolano l'attività edilizia e tutte le norme di settore che regolano aspetti specifici.

3. Ai fini dell'applicazione delle norme antisismiche, il Comune di Buonconvento è compreso nella zona sismica 3 di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20.03.2003, n. 3274.

4. Prevalgono su questo regolamento le disposizioni di legge che espressamente lo dichiarano.

5. Per quanto non espressamente previsto da questo regolamento, vige il DPR 06.06.2001, n. 380 Testo unico per l'edilizia.

6. Poiché il Comune di Buonconvento è dotato di Piano regolatore generale ai sensi della Legge regionale 16.01.1995, n. 5, nel territorio comunale non si applica l'art. 9, comma 1, del DPR 06.06.2001, n. 380.

7. Il Comune di Buonconvento può adottare un regolamento per assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.<sup>1</sup>

### Art. 2 - Aggiornamento del regolamento edilizio

1. Quando ne riconosca la necessità, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, aggiorna questo regolamento alle norme ed alle esigenze sopravvenute.

2. Quando necessario, il dirigente o comunque il responsabile dell'UTC presenta alla Giunta Comunale una relazione sull'attuazione di questo Regolamento, con le proprie valutazioni ed eventuali proposte d'aggiornamento.

3. Entro un anno sono aggiornati gli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo commisurato al costo di costruzione, nonché gli oneri sostitutivi previsti dall'art. 5, comma 3, della Legge regionale 14.04.1995, n. 64.

### Art. 3 - Entrata in vigore e decorrenza dei termini

1. Questo regolamento vige a tempo indeterminato, è approvato dal Consiglio comunale di Buonconvento<sup>2</sup> ed entra in vigore il giorno in cui diviene esecutiva la deliberazione d'approvazione.

<sup>1</sup> Facoltà prevista dalla Legge 22.02.2001, n. 36, art. 8.

<sup>2</sup> Art. 35 Legge regionale 16.01.1995, n. 5. La LRT 5/1995 è stata abrogata dall'art. 200, comma 1, lett. e) della LRT 03.01.2005, n. 1 e la norma sull'approvazione del RE non è stata reiterata né modificata; si ritiene tuttavia pacifica la competenza del Consiglio Comunale, nell'ambito della potestà regolamentare stabilita dall'art. 7 del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267, ricordando che l'art. 2, comma 4, del DPR 380/2001 stabilisce che "I comuni, nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa di cui all'art. 3 del decreto legislativo

2. Salva diversa indicazione, tutti i termini indicati in questo regolamento decorrono dal giorno successivo alla data d'entrata in vigore di questo regolamento.

#### **Art. 4 - Forma delle comunicazioni**

1. Tutte le comunicazioni che riguardano la materia di questo regolamento sono notificate dal messo comunale, se il destinatario risiede nel Comune, altrimenti con plico raccomandato con avviso di ricevimento.

2. Le convocazioni delle commissioni edilizie e le eventuali giustificazioni delle assenze possono essere inviate via telefax o posta elettronica, previo accordo con gli interessati.

#### **Art. 5 - Commissione consiliare per l'assetto del territorio**

1. Il Comune può istituire una Commissione consiliare per l'assetto del territorio; il Regolamento consiliare ne detta la composizione. Se il Regolamento consiliare non dispone in merito, tale Commissione è composta da cinque consiglieri: tre di maggioranza e due di minoranza, elegge il proprio presidente ed assume le proprie decisioni a maggioranza semplice dei voti espressi.

2. La Commissione consiliare per l'assetto del territorio esamina preliminarmente e propone al Consiglio Comunale deliberazioni in merito: ai programmi ed ai progetti preliminari d'opere pubbliche, ai piani territoriali ed urbanistici, ai piani particolareggiati e di recupero, ai programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, le eventuali deroghe ad essi, ai pareri da rendere nelle dette materie<sup>3</sup>, nonché a varianti a tali atti.

3. La Commissione consiliare per l'assetto del territorio, per assolvere al meglio le proprie funzioni, può consultare esperti delle materie di propria competenza, componenti o non delle commissioni edilizie comunali.

---

18.08.2000, n. 267, disciplinano l'attività edilizia." nonché per analogia con quanto stabilito per il regolamento urbanistico dall'art. 52, comma 2, della citata LRT 1/2005.

<sup>3</sup>. Le competenze della Commissione consiliare per l'assetto del territorio sono desunte da quelle attribuite al Consiglio Comunale dall'art. 42, comma 2, lett. b), D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

## PARTE II - LE COMMISSIONI EDILIZIE

### Art. 6 - Composizione delle commissioni edilizie

1. La commissione edilizia ordinaria, se istituita,<sup>4</sup> è formata da:

- a) un architetto;
- b) un ingegnere civile;
- c) un geologo;
- d) un dottore in scienze agrarie o forestali;
- e) un geometra;
- f) un perito edile.

2. Il Comandante provinciale dei Vigili del fuoco è invitato permanentemente e può farsi rappresentare da un suo delegato.

3. La commissione comunale per il paesaggio, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 89 della LRT 03.01.2005, n. 1, è formata dalla commissione edilizia ordinaria integrata da tre esperti da scegliere tra:

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

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

- a) il sindaco, o l'assessore da lui delegato;
- b) il dirigente, o comunque il responsabile del competente ufficio comunale, che le presiede;
- c) un altro tecnico comunale, che istruisce le pratiche e le espone alla commissione, se il responsabile dell'ufficio tecnico di cui al punto b) non svolge personalmente questa funzione;
- d) il segretario comunale, se richiesto;
- e) un impiegato comunale con funzione di segretario delle commissioni edilizie, se questa funzione non è svolta da uno dei tecnici di cui ai punti b) e c).

5. Il sindaco nomina i commissari di cui al comma 1 tra i professionisti che si siano dichiarati disponibili ed abbiano inviato il proprio *curriculum vitae*, in cui siano indicati, oltre alle generalità:

- anzianità d'iscrizione al proprio albo professionale,
- specializzazioni conseguite in ambito urbanistico, edilizio, o affini,
- incarichi di natura urbanistica o affini svolti per pubbliche amministrazioni,
- mandati regolarmente svolti come membri di commissioni tecnico-consultive presso altre pubbliche amministrazioni,
- attività di ricerca o di consulenza svolte in campo urbanistico, edilizio o affine,
- incarichi professionali assunti o svolti nel territorio comunale,
- partecipazione a qualsiasi titolo a società,

<sup>4</sup> Ai sensi dell'art. 41, primo comma, della Legge 27.12.1997, n. 449.

– partecipazione ad associazioni professionali, collaborazioni professionali coordinate e continuative prestate o ricevute,

– dichiarazione che non sussistono contenziosi con pubbliche amministrazioni.

6. Il sindaco nomina gli esperti di cui all'art. 3 tra coloro che si siano dichiarati disponibili ed abbiano inviato il proprio *curriculum vitae*, in cui siano indicati, oltre alle generalità:

– l'attività di docenza, di ricerca o di collaborazione svolta per facoltà universitarie o altre istituzioni della pubblica istruzione attinenti alla materia,

– pubblicazioni,

– partecipazione o collaborazione ad associazioni, enti o istituzioni aventi come scopo statutario preminente la conoscenza e la tutela del territorio,

– dichiarazione che non sussistono contenziosi con pubbliche amministrazioni.

7. Se necessario, il sindaco invita alle sedute altri esperti di problemi specifici sottoposti alle commissioni edilizie.

8. La scadenza delle commissioni edilizie è portata a conoscenza del pubblico con apposito avviso sul BURT e con qualsiasi altra forma di pubblicità ritenuta opportuna.

9. Qualora il comune non istituisca la commissione edilizia, le funzioni della commissione comunale per il paesaggio, sono svolte da un collegio composto da tre membri nominati dal comune. I membri del collegio devono essere in possesso dei requisiti richiesti ai sensi del sesto comma. I compensi ai membri del collegio sono determinati dal comune in conformità con gli altri organismi di consulenza tecnica comunali.

10. In seguito all'intesa di cui all'art. 148, quarto comma, del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42, alle riunioni della commissione comunale per il paesaggio partecipano di diritto i rappresentanti delle soprintendenze competenti per territorio i quali in tale sede esprimono il loro parere.

#### **Art. 7 - Diritti e doveri dei commissari**

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

2. Non possono far parte, contemporaneamente, delle commissioni edilizie i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; non possono altresì essere commissari, salvo quanto stabilito dall'art. 5, comma 3, i consiglieri comunali<sup>5</sup> e i membri della giunta, i dipendenti dell'amministrazione comunale e le persone che non abbiano compiuto i trenta anni d'età.

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

4. Il sindaco dichiara decaduto il commissario assente senza giustificato motivo o adeguato preavviso per tre sedute anche non consecutive, o imputato di reato penale anche in primo grado, o cancellato dal proprio albo o elenco professionale, o sospeso dall'esercizio della professione, o protestato, o che tenga condotta incompatibile col decoro della funzione, o che assuma incarichi professionali nel Comune durante il proprio mandato, o che partecipi all'esame o all'espressione del parere su un intervento pur essendovi interessato, o che venga meno all'obbligo di riserbo.

---

<sup>5</sup>. Così anche la decisione del Comitato Regionale di controllo del 03.07.1995, n. 165 (Supplemento straordinario al B.U.R.T. n. 80 del 27.12.1995, pag. 11), poiché la presenza di amministratori nella commissione edilizia si pone "in contrasto con il principio generale della separazione dei poteri di indirizzo e controllo, la gestione amministrativa e la composizione degli organi tecnici rilevabile dal combinato disposto degli articoli 31, 32 (modificato dalla Legge 81/1993) e 51 della Legge 08.06.1990, n. 142".

5. Il commissario informa subito il sindaco dei fatti che possano determinare la propria decadenza, se contestualmente si dimette il sindaco non ne dichiara la decadenza.

6. Chiunque venga a conoscenza di fatti che possano determinare la decadenza di un commissario ne informa subito il sindaco.

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

8. Il sindaco sostituisce il commissario decaduto o dimissionario nel momento in cui ne dichiara la decadenza o ne accetta le dimissioni.

9. Il sindaco può respingere le dimissioni date per protesta contro il cattivo funzionamento della commissione, se ne sono rimosse le cause; non può respingere le dimissioni date per ragioni che determinerebbero la decadenza.

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

11. Le commissioni edilizie si sciolgono insieme all'amministrazione che le ha nominate, il sindaco può prorogarle fino all'insediamento delle nuove.

12. I componenti della commissione edilizia non possono esercitare attività di libera professione relativa ad interventi urbanistici o edilizi ricadenti nel territorio del comune durante il periodo in cui ne fanno parte. Possono tuttavia portare a compimento gli incarichi su cui si sia già espressa la commissione. Il Sindaco, all'atto della nomina e mai dopo, può, a richiesta, esonerare il commissario dal divieto di assumere durante il mandato incarichi su cui dovrebbe esprimersi la commissione stessa. L'esonero è scritto nel verbale della prima seduta.

13. Salvo i funzionari pubblici chiamati per dovere d'ufficio, nessuno può essere commissario per due mandati consecutivi; può essere commissario per il mandato successivo il commissario che si sia dimesso per avere assunto incarichi pubblici, se all'atto della nuova nomina la commissione edilizia si sia già espressa definitivamente sull'intervento.

14. Il commissario riceve per ogni seduta cui partecipa un compenso di € 10,00 (dieci/00) ed il rimborso delle spese di trasferta sostenute, nella misura di € 0,21 (zero/21) a chilometro. Compensi e spese sono liquidati e pagati ogni sei mesi.

15. Il commissario non può rinunciare al compenso, salvo che sia autorizzato ad assumere incarichi su cui dovrebbe esprimersi la commissione stessa, nel qual caso non riceve alcun compenso o rimborso.

#### **Art. 8 - Attribuzioni e compiti delle commissioni edilizie**

1. Il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale<sup>6</sup> sottopone al parere della commissione edilizia le domande di permesso di costruire; può sottoporre al parere della commissione edilizia anche annullamenti, varianti, rinnovi e proroghe di tali atti, o denunce d'inizio attività di particolare importanza.

2. Il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale sottopone al parere della commissione comunale per il paesaggio:

<sup>6</sup> Art. 51, commi 3 e 3bis, Legge 08.06.1990, n. 142, come modificato dall'art. 6 Legge 15.05.1997, n. 127 (Suppl. Ord. G.U. 17.05.1997, n. 113).

a) i provvedimenti previsti dagli artt. 7, 8, 9, 14 e 15 della Legge 29.06.1939, n. 1

b) i programmi di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 4 della Legge regionale 14.04.1995, n. 64 quando hanno valore di piano attuativo o quando operano in aree che fanno parte del sistema regionale delle aree protette;

c) le richieste d'accertamento preventivo del decoro delle opere pertinenziali di cui ;

d) le opere di manutenzione ordinaria delle parti esterne degli edifici nelle zone A e simili e degli edifici di particolare pregio nelle aree rurali E 5, di cui all'art. 25 delle NTA del Regolamento urbanistico<sup>8</sup>.

3. La commissione edilizia e la commissione comunale per il paesaggio si esprimono:

a) sul valore estetico, funzionale e tecnico dell'intervento proposto, sul suo decoro in relazione al contesto in cui si inserisce;

b) sul corretto uso delle risorse essenziali del territorio<sup>9</sup> in funzione della sostenibilità, come enunciata dagli articoli 1, 2 e 3 della LRT 03.01.2005, n. 1

4. Il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale accerta la conformità degli interventi proposti a questo regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti ed adottati, compresi gli strumenti di programmazione, nonché a tutte le norme vigenti in materia; tuttavia le commissioni edilizie, o singoli commissari, possono segnalare elementi utili a tale accertamento o osservare in proposito.

5. Il parere della commissione edilizia non è richiesto per le opere esclusivamente interne alle costruzioni, al di fuori delle zone A di cui al D.M. 02.04.1968, n. 1444, o equiparabili, che non modificano la sagoma ed i prospetti, non aumentino la superficie utile di calpestio, non peggiorino la statica dell'immobile e non ne cambino la destinazione d'uso.<sup>10</sup>

6. Il ripristino di aperture tamponate non costituisce modifica del prospetto.

#### **Art. 9 - Procedure per le sedute delle commissioni edilizie**

1. Le sedute della commissione edilizia non sono pubbliche.

2. Il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale convoca la commissione edilizia nella sua sede abituale ogni volta che sia necessario.

3. La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data della seduta.

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

5. Se la seduta non è valida per mancanza del numero legale, il compenso e il rimborso dei commissari presenti sono detratti da quelli degli assenti ingiustificati.

<sup>7</sup> Funzioni amministrative subdelegate ai Comuni dall'art. 2 della Legge regionale 02.11.1979, n. 52, poi modificata con Legge regionale 19.04.1993, n. 24 (B.U.R.T. n. 25 del 28.04.1993).

<sup>8</sup> Vedi art. 12, comma 6.

<sup>9</sup> "2. L'insieme delle risorse essenziali [di cui al primo comma] è costituito da:

a) aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora;

b) città e sistemi degli insediamenti;

c) paesaggio e documenti della cultura;

d) sistemi infrastrutturali e tecnologici." LRT 03.01.2005, n. 1, art. 3, comma 2.

<sup>10</sup> Norma richiesta dall'art. 85 LRT 1/2005.

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

7. Giustificano l'assenza: la malattia, il mandato dell'autorità giudiziaria, il rispetto di scadenze comportanti sanzioni di qualsiasi tipo. Il sindaco può motivatamente giustificare l'assenza del commissario anche per cause diverse da quelle dette.

8. Le decisioni sono prese a maggioranza semplice dei voti e in caso di parità il parere si intende favorevole.

9. Il commissario che sia comunque interessato ad un intervento non partecipa all'esame e alla votazione su di esso: se necessario, la commissione può sentirlo solo per chiarimenti. L'osservanza di questa norma deve risultare dal verbale.

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

11. I processi verbali delle sedute sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità sono riportati i voti espressi (favorevoli, contrari) e le eventuali dichiarazioni di voto. Non è ammessa l'astensione. Il commissario può dettare una breve dichiarazione di voto o una dichiarazione a chiarimento di specifici aspetti delle questioni trattate.

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

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

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

15. Il parere espresso dalle commissioni edilizie è riportato sinteticamente sulla pratica esaminata e sui relativi allegati con la dicitura: "Esaminato nella seduta del....., la commissione edilizia (o la commissione comunale per il paesaggio) esprime parere....": il tutto deve essere firmato dal responsabile del procedimento.

16. Il responsabile del procedimento notifica o comunica all'interessato il parere della commissione edilizia nei quindici giorni successivi, avvertendo che l'eventuale parere fa-

---

<sup>11</sup>. L'art. 33, comma 2, della Legge regionale 16.01.1995, n. 5 dispone che "La sospensione opera fino alla data di approvazione e di efficacia dell'atto di pianificazione e comunque non oltre cinque anni dalla data di adozione dell'atto.

vorevole non costituisce promessa di rilascio del permesso di costruire, né legittima affidamento in tal senso.

## PARTE III – DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### TITOLO I - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

#### **Art. 10 – Definizione degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 3 del DPR 06.06.2001, n. 380.

#### **Art. 11 – Titoli abilitativi all'attività edilizia**

7. L'attività edilizia può essere:

- a) libera;
- b) soggetta a permesso di costruire;
- c) soggetta a denuncia d'inizio dell'attività.

8. L'attività edilizia libera è disciplinata dall'art. 6 del DPR 06.06.2001, n. 380.

9. Le opere di manutenzione ordinaria delle parti esterne degli edifici nelle zone A e simili e degli edifici di particolare pregio nelle aree rurali E 5, di cui all'art. 25 delle NTA del Regolamento urbanistico, sono preventivamente approvate dal dirigente o comunque dal responsabile del competente ufficio comunale, su parere conforme della commissione edilizia. La domanda contiene la descrizione delle opere, che ne permetta l'apprezzamento estetico (ad esempio, materiali, colori, tecniche).

10. Gli interventi subordinati a permesso di costruire sono definiti e disciplinati dall'art. 10 del DPR 06.06.2001, n. 380.

11. Gli interventi subordinati a denuncia d'inizio attività sono definiti e disciplinati dall'art. 22 del DPR 06.06.2001, n. 380.

12. Il Regolamento urbanistico stabilisce i casi in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione di un piano attuativo.<sup>12</sup> Fino all'approvazione dei piani attuativi si applica l'art. 9, comma 2, del DPR 06.06.2001, n. 380.

13. Gli strumenti di programmazione stabiliscono quando e a quali condizioni può essere dato il permesso di costruire.

#### **Art. 12 – Contributo di costruzione**

1. Il contributo dovuto per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dagli artt. 16, 17 e 19 del DPR 06.06.2001, n. 380.

#### **Art. 13 - Interventi urgenti**

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

2. Salvo il caso di calamità naturale, l'inizio di lavori urgenti è comunicato al sindaco entro le 24 ore, con lettera raccomandata, con allegata relazione di tecnico abilitato alla progettazione e direzione delle opere iniziate, che ne asseveri l'urgenza.

3. La domanda di permesso di costruire o la denuncia di inizio d'attività, con la documentazione necessaria a regolarizzare le opere eseguite, è comunque presentata al Comune entro 10 giorni dalla fine dell'emergenza e in ogni caso entro 30 giorni dall'inizio dei lavori.

---

<sup>12</sup> Art. 28, comma 2, lett. d) Legge regionale 16.01.1995, n. 5. I Piani attuativi sono definiti e disciplinati dall'art. 31 della Legge regionale 16.01.1995, n. 5 e successive modificazioni.

#### **Art. 14 - Interventi ammissibili con comunicazione al dirigente del competente ufficio comunale**

1. Nelle zone rurali, definite zone E o simili dal Piano Regolatore Generale, per lo svolgimento delle attività agricole e connesse<sup>13</sup> e nei casi disciplinati dalle apposite varianti di cui al comma 4 dell'art. 1 della Legge regionale 14.04.1995, n. 64, è ammessa l'installazione di manufatti precari realizzati con strutture in materiale leggero semplicemente appoggiati a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al dirigente o comunque al responsabile del competente ufficio comunale nella quale l'interessato dichiara:

- a) le motivate esigenze produttive, le caratteristiche, le dimensioni e la collocazione del manufatto;
- b) il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno; salvo il caso di cui al comma 13 dell'art. 3 della Legge regionale 14.04.1995, n. 64;
- c) il rispetto delle norme di riferimento;
- d) l'impegno a rimuovere il manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato.

2. La realizzazione di serre con copertura stagionale e di quelle destinate ad essere mantenute per un periodo predeterminato superiore all'anno, con le caratteristiche costruttive di cui al comma 1, è ammessa previa comunicazione al dirigente o comunque al responsabile del competente ufficio comunale, ai sensi del comma 12 Legge regionale 14.04.1995, n. 64. Negli altri casi, per realizzare le serre si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli dall'art. 3, commi 9, 10 e 11, Legge regionale 14.04.1995, n. 64)<sup>14</sup>.

### **TITOLO II - DOCUMENTAZIONE E PROCEDURE**

#### **Art. 15 - Caratteristiche del permesso di costruire**

1. Le caratteristiche del permesso di costruire sono disciplinate dall'art. 11 del DPR 06.06.2001, n. 380.

#### **Art. 16 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire**

7. Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è disciplinato dall'art. 20 del DPR 06.06.2001, n. 380.

8. La competenza per il rilascio del permesso di costruire è disciplinata dall'art. 13 del DPR 06.06.2001, n. 380.

9. Al momento della presentazione della domanda l'ufficio tecnico comunale comunica al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della Legge 07.08.1990, n. 241. Il dirigente o comunque il responsabile del competente uf-

<sup>13</sup>. L'art. 2 della Legge regionale 14.04.1995, n. 64 definisce le attività agricole:

"1. Ai fini della presente legge, sono considerate attività agricole quelle previste dall'art. 2135 del Codice Civile nonché quelle qualificate come agricole da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

2. Ai fini della presente legge sono considerate connesse a quelle agricole, oltre all'agriturismo, le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:

a) le attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;

b) le attività faunistico-venatorie;

c) tutte quelle comunque definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

3. Il regolamento di attuazione della presente legge può contenere ulteriori specifiche in ordine alla definizione delle attività di cui al comma 2."

<sup>14</sup>. Norma dettata ai sensi dell'art. 3, commi 12 e 13, Legge regionale 14.04.1995, n. 64.

ficio comunale è il responsabile del procedimento e l'autorità competente a rilasciare -il permesso di costruire.<sup>15</sup> Le domande sono esaminate in ordine di presentazione.

10. I diritti di segreteria previsti dalla Legge 19.03.1993, n. 68, art. 10, comma 10, lettera g) sono liquidati ed esatti alla presentazione della domanda o della denuncia d'inizio attività e, se necessario, conguagliati alla comunicazione di fine lavori e in ogni caso entro il termine assegnato per finire i lavori.

#### **Art. 17 – Documentazione necessaria per ottenere il permesso di costruire**

1. Per eseguire gli interventi soggetti a permesso di costruire l'interessato presenta al Comune domanda in bollo, contenente l'oggetto, le generalità del richiedente avente titolo, del proprietario, se diverso, del progettista e del direttore dei lavori; per questi ultimi è indicato anche il numero di iscrizione all'albo o elenco di legge.

2. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda è allegata la dichiarazione d'assenso del proprietario.

3. Per gli immobili appartenenti a persone giuridiche la domanda di permesso di costruire è sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

4. La domanda di permesso di costruire è corredata dalla documentazione dello stato di fatto, di diritto e di progetto.

5. Per facilitare la compilazione e l'esame delle domande, il Comune predispone appositi moduli stampati che riportano le istruzioni.

#### **Art. 18 – Documentazione dello stato di fatto**

1. Documentano lo stato di fatto:

a) rilievo plano-altimetrico dell'area di intervento in scala 1:500 in caso di proposte urbanistiche e in scala 1:200 o superiore in caso di proposte edilizie, con queste informazioni:

- stato di fatto di tutte le proprietà confinanti per una profondità di almeno 20 metri dal confine,
- destinazioni d'uso e caratteristiche dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte e dei manufatti (piazzali, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, specie vegetali di alto e medio fusto, tappeti erbosi, cordoni, ponteggi, ecc.), elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, recinzioni, accessi ed ogni altro particolare di rilievo,
- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti;

b) il rilievo quotato dei fabbricati interessati dall'intervento almeno in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà);

c) per gli edifici notificati ai sensi del Decreto Legislativo 29.10.1999, n. 490 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali", o inseriti negli elenchi di cui alla L.R. n. 59 del 1980 o per edifici comunque definiti dalla strumentazione urbanistico-edilizia meritevoli di particolare tutela occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:

- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
- la tipologia edilizia;
- le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte ecc.);
- materiali impiegati;

<sup>15</sup> Ai sensi dell'art. 51 Legge 08.06.1990, n. 142, come modificato dall'art. 6 della Legge 15.05.1997, n. 127 (Suppl. ord. alla G.U. 17.05.1997, n. 113).

- eventuali elementi decorativi significativi;
  - stato di conservazione;
  - la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto;
- d) documentazione fotografica, con positive a colori di formato minimo cm 13 x 18, estesa anche agli elementi circostanti o contigui e comunque utili per valutare i rapporti ambientali;
- e) ogni altro elemento atto a chiarire lo stato dei luoghi preesistente all'intervento.

#### **Art. 19 – Documentazione dello stato di diritto**

##### 1. Documentano lo stato di diritto:

- a) stralcio delle tavole dello strumento urbanistico vigente che interessano direttamente l'intervento, con evidenziata in rosso l'area di intervento;
- b) il certificato che indichi tutte le prescrizioni urbanistiche e edilizie riguardanti l'area o gli immobili interessati;
- c) estratto autentico della mappa catastale o tipo di frazionamento non anteriore a tre mesi;
- d) foglio di partita attuale da cui risulti la proprietà dell'immobile oggetto di intervento non anteriore a tre mesi;
- e) ogni atto di trasferimento di diritti reali sull'immobile intervenuto successivamente e non ancora risultante sul foglio di partita attuale.

#### **Art. 20 – Documentazione dello stato di progetto**

##### 1. Documentano lo stato di progetto gli elaborati tecnici necessari e sufficienti ad illustrare compiutamente l'opera da realizzare ed in particolare:

- a) piane in scala non inferiore a 1:100 di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
- destinazione d'uso dei locali;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - area di ogni singolo locale;
  - dimensioni delle aperture;
  - ubicazione degli apparecchi igienici;
  - ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di aerazione forzata;
  - ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi; gli ingombri di questi elementi e dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per controllare il buon ordine dei medesimi;
  - ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti d'ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e nere ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condotte interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
  - strade e parcheggi;
  - pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordoni, tappeti erbosi, piante di alto fusto, con indicazione della specie;
  - materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari;
- b) nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in scala 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala 1:100. Se l'opera progettata è comunicante con altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono rappresentare anche questi edifici;

- c) sezioni quotate in scala 1:100 dell'opera in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi; le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale;
- d) disegni, a semplice contorno, sempre in scala 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche; se l'edificio è aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti; disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti, con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.;
- e) planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche e, in loro mancanza, le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto; con apposita grafia saranno rappresentati i distacchi, che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, ecc.;
- f) computo degli indici e dimostrazione del rispetto delle prescrizioni urbanistiche;
- g) la relazione che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti;
- h) per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie d'intervento, le eventuali possibilità di recupero e riuso dei materiali originari, le tecniche da usare per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di piano vigenti. La relazione deve anche specificare, se del caso, il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti;
- i) per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni praticate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione e l'energia sfruttata, le caratteristiche dei rumori prodotti, le quantità di acqua e le relative fonti di approvvigionamento;
- j) la relazione geologica geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

2. Per opere complesse (edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche e sanitarie), delle quali anche accurati disegni non chiariscano tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e tutte le caratteristiche compositive e formali, a richiesta dell'amministrazione sarà prodotta documentazione integrativa per chiarire esaurientemente natura e portata dell'intervento, compreso eventualmente un plastico volumetrico.

3. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo = demolizione, rosso = nuove strutture) o con analogo simbologia dettata dall'Ufficio tecnico comunale, le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle da realizzare ex novo e le nuove aperture.

4. I progetti d'intervento su immobili di particolare valore si attengono ai disposti dell'art. 5 della Legge regionale 14.10.1999, n. 52 e successive modificazioni.

5. I disegni sono presentati normalmente in 4 copie su fondo bianco, piegate in formato UNI A4 (cm 21 x 29,7), il frontespizio deve recare il titolo dell'opera ed il tipo di in-

tervento, le firme leggibili del proprietario, del committente se diverso e del progettista, il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'iscrizione all'albo professionale.

6. La documentazione tecnica dell'impianto di riscaldamento e dell'isolamento termico è redatta come disposto dalla Legge 09.01.1991, n. 10 ed è firmata dal committente e dal progettista degli impianti.

7. I progetti di costruzione prevedono un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate). Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici ENEL, adeguate indicazioni sulle soluzioni tecniche cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici. Questi elementi, precisati con lettera inviata dall'ENEL all'interessato, dovranno essere forniti al comune, prima del ritiro del permesso di costruire.

8. Per interventi di edilizia speciale o di edilizia pubblica lo stato di progetto è completato con l'eventuale ulteriore documentazione richiesta da norme specifiche.

9. La documentazione richiesta dal Comune è proporzionata all'importanza dell'opera. Il Comune fornisce copia degli strumenti urbanistici, su cui il progettista deve disegnare il perimetro dell'area d'intervento, ed il certificato di destinazione urbanistica completo di copia delle norme pertinenti. Il Comune non chiede informazioni e documenti di cui è già in possesso e richiede d'ufficio quelle in possesso di altri enti pubblici.

10. La documentazione dello stato di progetto necessaria per interventi particolari, come movimenti di terra, interventi sul suolo eccedenti le normali lavorazioni superficiali ordinarie, pozzi e piscine è indicata negli articoli specifici della Parte VII di questo regolamento.

#### **Art. 21 – Denuncia d'inizio attività**

1. La denuncia d'inizio attività è disciplinata dall'art. 23 del DPR 06.06.2001, n. 380.

#### **Art. 22 – Documentazione necessaria per la denuncia d'inizio attività**

1. La documentazione necessaria per la denuncia d'inizio attività è uguale a quella necessaria per conseguire il permesso di costruire.

#### **Art. 23 - Deroghe**

1. I poteri di deroga sono regolati dall'art. 14 del DPR 06.06.2001, n. 380 e dagli articoli 54 e 205 della Legge regionale 03.01.2005, n. 1.

2. I poteri di deroga al regolamento urbanistico sono esercitabili esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;

b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

3. Il comune esercita i poteri di deroga agli strumenti della pianificazione territoriale ed agli atti di governo del territorio adottati ai sensi della LRT 16.01.1995, n. 5, da ultimo modificata dalla LRT 15.05.2001, n. 23, nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a) per interventi pubblici o d'interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone precedentemente destinate dal piano strutturale a funzioni pubbliche, o d'interesse pubblico;

b) previa deliberazione del Consiglio Comunale che autorizzi espressamente il responsabile del procedimento a rilasciare in deroga il permesso di costruire, indicando le norme cui si deroga.

4. Dell'avvio del procedimento è data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della Legge 07.08.1990, n. 241.

5. Se si esercita il potere di deroga, il termine per decidere sulla domanda è prorogato del tempo occorrente per la procedura prevista dal comma 3, lettera b).

#### **Art. 24 - Validità, proroghe, decadenza e annullamento del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini d'inizio e di fine dei lavori, rispettivamente non superiori ad uno e a tre anni dalla notifica del provvedimento finale di cui all'art. 20, comma 7, DPR 06.06.2001, n. 380.

2. Un periodo più lungo di tre anni per finire i lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche e, infine, se si tratta di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici erogati in più esercizi finanziari.

3. Il titolare del permesso di costruire può ottenere *una tantum* una proroga non superiore alla metà del tempo d'esecuzione originariamente assegnato, per cause di forza maggiore o comunque estranee alla propria volontà, a condizione che i lavori siano stati iniziati nel termine assegnato e l'edificio sia coperto, se nuova costruzione, o completato al rustico, se ristrutturazione.

4. Il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale concede la proroga, su autorizzazione del sindaco.

5. La proroga non può essere accordata:

a) dopo la scadenza del termine assegnato;

b) per opere in contrasto con nuove previsioni urbanistiche entrate in vigore dopo il loro inizio.

6. Se alla scadenza del termine assegnato i lavori non sono finiti, l'interessato deve chiedere un nuovo permesso per la parte d'opera non compiuta.

7. Il permesso di costruire decade se:

a) non è ritirato entro sei mesi dalla notifica del provvedimento finale di cui all'art. 20, comma 7, DPR 06.06.2001, n. 380;

b) i lavori non iniziano entro il termine assegnato;

c) prima dell'inizio dei lavori entrano in vigore nuove previsioni urbanistiche, rispetto alle quali l'intervento permesso sarebbe in contrasto.

7. Tutti i termini del permesso di costruire decorrono dalla notifica del provvedimento finale di cui all'art. 20, comma 7, DPR 06.06.2001, n. 380.

8. L'annullamento del permesso di costruire è disciplinato dagli articoli 38 e 39 del DPR 06.06.2001, n. 380.

#### **Art. 25 - Varianti al progetto**

1. Il titolare del permesso di costruire può chiedere l'approvazione di varianti al progetto, presentando i relativi elaborati; la richiesta di variante segue la stessa procedura di approvazione seguita per il permesso di costruire.

2. La richiesta di approvazione di varianti al progetto originariamente assentito non interrompe i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

3. La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera, ma in questo caso le opere difformi da quelle previste nel permesso originario possono essere eseguite solo dopo l'approvazione della variante.

#### **Art. 26 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore**

1. Il progetto delle opere edilizie è firmato da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti nei rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legge.

2. Chi ha il titolo abilitante, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, notifica al dirigente o comunque al responsabile del competente ufficio comunale il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori, quando previsto dalla legge.

3. Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta e anche con atti separati, comunicano al dirigente o comunque al responsabile del competente ufficio comunale l'accettazione dell'incarico prima di iniziare le rispettive attività.

4. Ogni e qualsiasi variazione successiva è preventivamente notificata al dirigente o comunque al responsabile del competente ufficio comunale, negli stessi modi della notifica originaria.

5. Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire.

### **TITOLO III - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI**

#### **Art. 27 - Apertura del cantiere, punti fissi di linea e di livello**

1. Il direttore dei lavori, almeno venti giorni prima dell'inizio effettivo dei lavori, chiede al dirigente o comunque al responsabile del competente ufficio comunale l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere da realizzare; egli chiede altresì all'ufficio di competenza i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto.

2. Il tecnico comunale redige apposito verbale di assegnazione dei punti fissi; il verbale è sottoscritto dal titolare del permesso di costruire, dal direttore dei lavori e dal rappresentante dell'ufficio comunale: una copia rimane in cantiere.

3. Se i tecnici comunali non si recano in cantiere entro quindici giorni dalla richiesta, il direttore dei lavori rispetta comunque tutti gli elementi - obbligatoriamente contenuti nel progetto - che determinano univocamente l'esatta posizione del fabbricato da erigere, anche indipendentemente dai punti fissi assegnati dal Comune.

#### **Art. 28 - Organizzazione del cantiere e documentazione**

1. Nei cantieri edili sono rispettate le norme per la prevenzione degli infortuni e degli incendi, devono essere denunciati a termine di legge eventuali ritrovamenti, deve essere usata ogni cautela per evitare danni e molestie a persone e cose, pubbliche e private.

2. Tutti coloro che esercitano le attività di cui al comma 1, compresi i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, sono tenuti ad osservare tali norme per quanto di loro competenza.

3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere è recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, è organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc. È provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e

rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni sono provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

4. A cura del responsabile del cantiere, in cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- b) titolo abilitante all'attività edilizia (permesso di costruire o denuncia d'inizio attività) firmato con i relativi elaborati di progetto;
- c) per opere di cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- d) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori;
- e) progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico;
- f) progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della normativa vigente;
- g) se richiesto, il piano della sicurezza debitamente firmato da tecnico abilitato;
- h) verbale di assegnazione dei punti fissi;
- i) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria per le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

#### **Art. 29 - Cartello di cantiere:**

1. Qualsiasi attività edilizia è portata a conoscenza del pubblico con l'affissione, all'ingresso del cantiere o dell'immobile in cui si opera, di un cartello ben visibile dalla pubblica via e contenente:

- a) le generalità del titolare del titolo abilitante all'attività edilizia;
- b) gli estremi del titolo abilitante all'attività edilizia (permesso di costruire o denuncia d'inizio attività), se richiesto per l'opera da eseguire;
- c) la descrizione sommaria dei lavori da eseguire;
- d) le generalità e i titoli professionali del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore delle opere in cemento armato, del responsabile della sicurezza, del responsabile del cantiere, del coordinatore della progettazione e del coordinatore dell'esecuzione ai sensi del D.L. 494/96 e successive modificazioni;
- e) le generalità della ditta o delle ditte esecutrici dei lavori, con la specificazione dei lavori eseguiti da ciascuna;
- f) la data d'inizio dei lavori e la data di presunta fine.

3. Il cartello, su modello predisposto dal Comune, è ritirato insieme al titolo abilitante o alla presentazione della denuncia d'inizio attività col pagamento di € 8,00 (€ otto/00) ed è affisso prima dell'inizio dei lavori, assolta l'imposta di bollo.

4. Chi trasgredisce le prescrizioni in merito alla documentazione ed al cartello di cantiere di cui agli artt. 28 e 29 è punito con la sanzione amministrativa di € 260,00 (€ duecentosessanta/00).

#### **Art. 30 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico**

1. Per occupare il suolo pubblico per eseguire opere edili è necessaria apposita domanda al dirigente o comunque al responsabile del competente ufficio comunale. La domanda contiene le generalità, la firma del richiedente, la descrizione dell'intervento, l'area da occupare e la presumibile durata dell'occupazione. Per tutti i casi diversi dalle opere edili, vale il Regolamento per l'uso del suolo pubblico.

2. Entro dieci giorni dalla richiesta, la polizia municipale verifica con un sopralluogo la compatibilità della richiesta con il traffico, l'accesso alle proprietà limitrofe ed i requisiti prescritti dalla legge e dai regolamenti di settore; la polizia municipale redige un

verbale e lo trasmette immediatamente al dirigente o comunque al responsabile dell'ufficio tecnico, che decide nei successivi dieci giorni.

3. Nel centro storico il sindaco, su proposta del dirigente o comunque del responsabile dell'ufficio tecnico, può ordinare il rispetto di prescrizioni particolari per ridurre ingombri, emissioni e rumori.

4. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del dirigente o comunque del responsabile del competente ufficio comunale, una congrua cauzione per l'eventuale ripristino del suolo danneggiato.

5. L'occupazione è concessa per un massimo di sei mesi naturali consecutivi, se necessario può essere prorogata per periodi non superiori a sei mesi.

6. Allo scadere del permesso di costruire, il suolo pubblico è ripristinato e liberato; il comune può ordinare il ripristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

7. La cauzione eventualmente versata è restituita entro 60 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico, previa constatazione dello stato dei luoghi, e può essere decurtata della somma necessaria per eseguire le opere di ripristino eventualmente omesse o male eseguite.

### **Art. 31 - Inizio e fine dei lavori**

1. I lavori si considerano iniziati quando il cantiere è completamente allestito, con interdizione fisica e legale (avviso) agli estranei, e quando è affisso il cartello di cantiere di cui all'art. 27.

2. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi, se mancano i requisiti oggettivi prescritti dal comma 1.

3. Per il rispetto dei termini assegnati con il permesso di costruire, i lavori si considerano finiti quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità, se richiesta, ovvero quando l'opera è comunque idonea all'uso.

4. Il direttore dei lavori comunica al dirigente o comunque al responsabile del competente ufficio comunale la fine dei lavori, con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli della conformità dell'edificio al permesso di costruire, del rispetto del termine per la fine dei lavori e della conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge. Alla comunicazione di fine lavori è allegata la documentazione del regolare smaltimento dei rifiuti inerti in discarica controllata.

5. Al termine dei lavori e prima dell'effettivo uso delle opere realizzate, il titolare del permesso di costruire o della denuncia d'inizio attività, il direttore dei lavori ed il progettista depositano le autorizzazioni, i visti e i *nulla osta* prescritti dalla legge.

6. Entro sei mesi dalla fine dei lavori, il titolare del permesso di costruire fa eseguire il collaudo a norma di legge e ne comunica l'esito, inviando copia del certificato, al dirigente o comunque al responsabile dell'ufficio tecnico, che lo archivia insieme alla pratica.

### **Art. 32 – Smaltimento dei materiali di risulta**

1. I materiali da demolizione purché privi di polimeri, sostanze organiche o assimilabili a rifiuti speciali, possono essere reimpiegati come stabilizzati da riempimento o da sottofondo nello stesso cantiere.

2. Il direttore dei lavori, nella dichiarazione di fine lavori, assevera il corretto smaltimento di tutti i materiali di risulta e allega le bollette della discarica che ha ricevuto i materiali che non sono stati riusati.

3. Se il direttore dei lavori omette di asseverare il corretto smaltimento di tutti i materiali di risulta, il comune applica una sanzione di € 1.000,00 ciascuno al titolare del permesso di costruire, al direttore dei lavori e all'impresa esecutrice; se hanno lavorato più imprese, la sanzione si applica a quella che ha eseguito le demolizioni.

### **Art. 33 - Agibilità**

1. L'agibilità degli edifici è disciplinata dagli artt. 24, 25 e 26 del DPR 06.06.2001, n. 380.

### **Art. 34 - Visite di controllo**

1. Il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere in qualsiasi momento, per accertare la rispondenza delle opere alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

2. Il responsabile del cantiere permette sempre l'accesso in cantiere alla polizia municipale, agli incaricati dell'ufficio tecnico comunale, all'ufficiale sanitario, agli ispettori del lavoro, per i controlli di loro competenza.

3. Il responsabile del cantiere garantisce la sicurezza di chi ispeziona il cantiere.

### **Art. 35 - Sanzioni**

1. Le sanzioni per le violazioni della disciplina edilizia sono stabilite dagli articoli da 30 a 48 del DPR 06.06.2001, n. 380; nonché dagli artt. 31, 33, 34, 34/bis, 34/ter, 36, 38 e 40 della Legge regionale 14.10.1999, n. 52 e successive modificazioni.

2. Le variazioni essenziali al progetto approvato sono definite dall'art. 32 della Legge regionale 14.10.1999, n. 52 e successive modificazioni.

3. Il rilascio del permesso di costruire o dell'attestazione di conformità in sanatoria è disciplinato dall'art. 37 della Legge regionale 14.10.1999, n. 52.

4. Entro sei mesi, il Comune fissa la misura delle sanzioni pecuniarie per le violazioni delle norme tecniche contenute nel titolo III della Legge regionale 14.10.1999, n. 52 e successive modificazioni

## PARTE IV - NORME TECNOLOGICHE

### TITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

#### **Art. 36- Salubrità del terreno**

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati usati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.), se non dopo averli risanati completamente.

2. È vietato realizzare edifici su terreni soggetti all'invasione di acque superficiali o percorsi da acque sotterranee.

#### **Art. 37 - Requisiti di impermeabilità e secchezza**

1. Qualsiasi edificio è adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella atmosferica, i muri perimetrali devono risultare intrinsecamente asciutti, tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

2. I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato con solaio o vespaio aerato, le bocchette di aerazione devono avere superficie non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso almeno di 30 cm. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

3. Alle disposizioni del comma 2 possono derogare le sistemazioni di edifici esistenti, se i caratteri ambientali, architettonici, storici, tipologici, funzionali e tecnologici preesistenti impediscono le soluzioni tecniche prescritte: il progetto dovrà indicare allora come altrimenti ottenere la secchezza e la salubrità.

4. Se il pavimento dei locali abitabili è anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata o scannafosso che circonda esternamente i locali per tutta la parte interrata: il fondo dell'intercapedine deve essere più basso del piano di posa del vespaio dei locali abitabili.

5. Le griglie di aerazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure per le condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

6. L'intradosso del solaio di calpestio dei locali abitabili deve essere sempre a quota superiore alla falda freatica, o al livello di massima piena del sistema di scarico.

#### **Art. 38 - Requisiti termici**

1. Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ottemperano alle disposizioni della Legge 09.01.1991, n. 10 e relativi decreti attuativi.

2. In caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di installazione o adeguamento di impianti di riscaldamento, il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale può prescrivere, su parere della commissione edilizia, che siano adeguatamente coibentati i solai soprastanti vani aperti, le coperture, i muri perimetrali più esposti o sottili, i serramenti, nonché lo stesso impianto termico.

3. Le coibentazioni dei muri perimetrali e delle coperture sono realizzate di norma con intercapedini d'aria e con accorgimenti che permettano la circolazione dell'aria in estate. Sono tollerati coibenti esclusivamente minerali o derivati del legno, purché protetti dall'umidità.

### **Art. 39 - Requisiti acustici**

1. Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ottemperano alle norme statali e regionali vigenti in materia.<sup>16</sup>

2. I materiali e le tecniche costruttive usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti dai rumori:

- di calpestio, di traffico, di gestione o di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni, comprese le strade;
- provenienti da laboratori e da industrie.

3. Le coperture degli edifici sono progettate e realizzate in modo che il rumore prodotto nei locali sottostanti da pioggia o grandine non superi i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

4. Di norma nei locali di abitazione il massimo livello sonoro ammissibile a porte e finestre chiuse è di 30 dBa, con picchi rari di 40 dBa, di giorno e di 25 dBa tra le 22 e le 06, salvo norme più restrittive per specifiche destinazioni d'uso.

### **Art. 40 - Aerazione ed illuminazione dei nuovi edifici**

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

2. L'aerazione è di norma naturale. Possono avere aerazione artificiale, con sistemi permanenti adeguati alla destinazione, i locali di servizio.

3. L'aerazione artificiale può essere assicurata con un condotto indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione oppure, negli edifici con più di 3 piani, può essere ottenuta con un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto è dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

4. I locali destinati alla permanenza di persone, dotati di aerazione naturale, hanno almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, con una o più parti apribili.

5. Gli edifici sono progettati e realizzati in modo che tutti i loro locali siano illuminati in modo adeguato agli impegni visivi richiesti.

6. L'illuminazione diurna dei locali abitabili è naturale e diretta. Possono tuttavia avere illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- a) gli uffici, se l'estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale diretta dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico, destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- c) i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
- d) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- e) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- f) gli spazi di cottura;
- g) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

7. Le parti traslucide delle pareti perimetrali esterne, dei solai ed eventualmente delle coperture sono dimensionate e disposte in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

---

<sup>16</sup>. DPCM 14.11.1997 (G.U. 01.12.1997).

8. È vietato l'uso di lampade a scarica nei gas nei locali d'abitazione, comprese le cucine, nei locali di soggiorno e di lavoro, ed in ogni caso nei locali in cui è normale la permanenza di persone per più di tre ore al giorno.

9. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi sono dotate di dispositivi permanenti di schermatura e di oscuramento.

#### **Art. 41 - Dimensioni minime dei nuovi edifici**

1. L'altezza utile minima è la lunghezza del segmento verticale che congiunge il piano di calpestio all'intradosso del soffitto nel punto più basso del locale. L'altezza utile media è la semisomma dell'altezza minima e massima del locale. Per intradosso di solai in legno a vista si intende l'intradosso della piccola orditura (travetti). Per intradosso dei solai in ferro e laterizio a vista si intende l'intradosso delle travi in ferro.

2. L'altezza utile media dei locali di abitazione non è minore di m 2,70.

3. L'altezza utile minima non è comunque inferiore a m 2,20.

4. L'altezza utile media può essere ridotta a m 2,40 nei gabinetti, negli antigabinetti, negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale, nei locali non destinati alla permanenza di persone.

5. L'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non è minore di m 2,20; almeno la medesima minima altezza intercorre tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, se i soppalchi sono destinati alla permanenza di persone.

6. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato. I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

7. I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo di una sola camera, sono disimpegnati dai singoli locali.

8. La superficie utile degli alloggi e le dimensioni dei singoli vani rispettano i valori minimi fissati dal Decreto del ministro della sanità 05.07.1975.

#### **Art. 42 - Aerazione, illuminazione e dimensioni degli edifici esistenti**

1. Il recupero del patrimonio edilizio nel rispetto dei valori storici, architettonici, tipologici, distributivi e materici costituisce rilevante interesse pubblico. Il rispetto di questi valori prevale su quello dei requisiti geometrici prescritti per i nuovi edifici, pertanto nel recupero del patrimonio edilizio esistente si può derogare ai requisiti geometrici prescritti per i nuovi edifici dagli artt. 37 e 38.

2. Nei limiti di cui al successivo comma 4, si può derogare alle norme che fissano:

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

3. Indipendentemente dalla procedura autoritativa, le deroghe sono ammesse a condizione che un progetto completo e organico, firmato da un tecnico abilitato, presenti un'adeguata analisi dell'organismo edilizio, offra soluzioni idonee all'uso proposto e non peggiorative della situazione originaria ed asseveri che è impossibile soddisfare i requisiti prescritti ai nuovi edifici senza nuocere ai valori storici, architettonici, tipologici, distributivi e materici dell'edificio o di sue parti significative.

4. In ogni caso vanno rispettati i seguenti valori minimi:

- a) altezza utile minima interna non inferiore a m 2,00 misurati all'intradosso della piccola orditura (travetti);
- b) altezza utile media non inferiore a m 2,40 intesa come semisomma dell'altezza minima e massima del locale, misurate come al precedente alinea;

c) area del pavimento, al netto di rientranze e sporgenze non inferiore a mq 11,00 per le stanze destinate al pernottamento di due persone ed a mq 9,00 per le stanze destinate al pernottamento di una persona o al soggiorno;

d) la superficie finestrata apribile può essere inferiore a 1/8, ma non a 1/14 della superficie del pavimento solo se la o le finestre apribili hanno ampia visuale libera ed assicurano comunque una buona illuminazione ed aerazione del locale.

5. E' accettata la dichiarazione del progettista che annunci la deroga dei requisiti di abitabilità ai sensi di questo articolo.

#### **Art. 43 - Requisiti di sicurezza**

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.

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

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

4. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

5. È vietato installare apparecchi a fiamma nei locali non adeguatamente aerati.

6. Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente rispettano le normative di sicurezza per la prevenzione degli incendi e del rischio sismico.

#### **Art. 44 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso**

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

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

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

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

5. Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono avere accesso da almeno una scala di tipo chiuso, larga almeno m 1,20.

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

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

8. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, se si vuole prevedere, per determinati locali, anche la destinazione a pubblici esercizi e attività artigianali.

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

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

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

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

13. Le nuove costruzioni e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente rispettano i requisiti fissati dalla legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche<sup>17</sup>. Negli interventi per superare le barriere architettoniche si evita di creare accessi separati per i disabili, e si adattano gli accessi ordinari.<sup>18</sup>

14. A queste norme possono derogare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente: la Commissione edilizia valuta la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle condizioni prescritte.

#### **Art. 45 - Locali per allevamento e ricovero di animali**

1. I locali per allevamento e ricovero di animali sono ammessi previo parere della competente USL e se consentiti dal Piano Regolatore Generale; devono in ogni caso rispettare le norme comunali d'igiene e di polizia veterinaria e le norme specifiche vigenti in materia.

### **TITOLO II REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI**

#### **Art. 46 - Rifornimento idrico per usi civili**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili e agibili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni unità abitativa o produttiva; le utenze residenziali sono distinte dalle utenze produttive anche come tariffe.

2. Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, debitamente autorizzati dal dirigente o comunque dal responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 79 di questo regolamento.

3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte; gli edifici con piani abitabili a quota cui la pressione dell'acquedotto comunale non garantisce la regolare erogazione devono essere dotati di idonea apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

4. Per quanto non espressamente previsto negli artt. 43, 44, 45, 46, 47 e 79 di questo regolamento in materia di gestione delle risorse idriche, vigono le disposizioni dettate dalla

<sup>17</sup>. Ora Legge 09.01.1989, n. 13 (G.U. 26.01.1988, n. 21) e relativi decreti di attuazione.

<sup>18</sup> Si vede spesso, purtroppo, che per eliminare le barriere architettoniche si costruisce, accanto all'accesso "normale", una rampa per disabili. Questo è l'esatto contrario dello spirito della legge e della buona architettura, perché sottolinea la differenza tra "normale" e disabile, complica inutilmente gli spazi e aumenta i costi. Poiché ciò che è accessibile per i disabili lo è a maggior ragione per i "normali", l'accesso deve essere unico e adatto ai disabili, dunque a tutti. Si deve progettare in modo che tutto sia normalmente usabile dalle persone, il più possibile (e in prospettiva del tutto) indipendentemente dal loro grado di abilità. Il disabile non è un cittadino di serie B cui concedere qualcosa, l'accessibilità è un diritto, non un favore. Dunque, non riservare nicchie ai disabili, ma ripensare tutti gli spazi perché siano indifferenti all'inabilità (quello scalino è proprio necessario; questa porta è abbastanza larga e si apre nel verso giusto; questa maniglia, questi interruttori, questi rubinetti sono all'altezza giusta? ecc. ecc.).

Legge 10.05.1976, n. 319 "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento"; Legge 05.01.1994, n. 36 "Disposizioni in materia di risorse idriche"; Legge regionale 23.01.1986, n. 5 "Disciplina regionale degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano nelle pubbliche fognature" e successive modifiche e integrazioni; Legge regionale 21.07.1995, n. 81 "Norme di attuazione della Legge 05.01.1994, n. 36 ...";<sup>19</sup> Legge regionale 04.04.1997, n. 26 "Norme di indirizzo per l'organizzazione del servizio idrico integrato in attuazione degli artt. 11 e 12 della Legge 05.01.1994, n. 36".

5. Se il ciclo dell'acqua è gestito da ente diverso dal Comune, valgono le regole stabilite per la gestione.

#### **Art. 47 – Norme per risparmiare l'acqua potabile**

1. In tutti i nuovi edifici e negli interventi sugli edifici esistenti che prevedano l'installazione, l'aumento o il rinnovo degli impianti idrici e sanitari, l'acqua fornita dall'acquedotto pubblico è riservata esclusivamente agli usi potabili e igienici, questi limitatamente alle abluzioni personali, al lavaggio della biancheria e delle stoviglie. Per tutti gli altri usi (come cassette dei vasi igienici, annaffiamento di orti e giardini, lavaggio di pavimenti e altre superfici, lavaggio di veicoli, distribuzione del calore in impianti di riscaldamento o di raffreddamento, ecc.) si provvede con acqua piovana, appositamente raccolta in cisterne o serbatoi, o con acqua atinta da pozzi.

2. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere adottati accorgimenti per eliminare gli sprechi e ridurre il consumo di acqua, come sciacquoni a cacciata differenziata ed alimentati con acqua non potabile, rubinetti che non possono essere dimenticati aperti, ecc.

3. Per fronteggiare situazioni di scarsità o di consumo eccessivo, il sindaco può vietare l'uso d'acqua potabile fornita dall'acquedotto per tutti gli usi diversi dall'alimentazione e dall'igiene personale.

4. Il Comune impartisce agli utenti istruzioni per eliminare gli sprechi e ridurre il consumo di acqua.

#### **Art. 48 - Rifornimento idrico per usi industriali**

1. L'amministrazione comunale può imporre agli insediamenti industriali e artigianali gli accorgimenti tecnologici atti ad eliminare gli sprechi ed a ridurre il consumo di acqua.

2. Se l'approvvigionamento proviene da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali), si dovranno razionalizzare i diversi impieghi, riservando a ciascun uso la risorsa più idonea, riciclando l'acqua usata, limitando il prelievo dalle falde e dalle sorgenti, integrando l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

3. Disposizioni per l'attuazione del comma 2 potranno essere dettate dall'amministrazione comunale e dall'amministrazione provinciale, cui la Legge 10.05.1976, n. 319 affida il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

4. Se l'insediamento produttivo deve ricorrere al prelievo di acqua di falda, l'apertura del pozzo deve essere autorizzata dal dirigente o comunque dal responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto di quanto previsto dall'art. 79 di questo regolamento.

---

<sup>19</sup>. In base a questa legge, il Comune di Buonconvento è assegnato all'Ambito Territoriale n. 6 Ombrone.

## **Art. 49 - Scarichi provenienti da insediamenti civili**

1. Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni, collegati tra loro in un'area determinata, ed adibiti ad abitazione o ad attività alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazioni di servizi ovvero ad altre attività, anche produttive, che producano esclusivamente scarichi terminali assimilabili a quelli provenienti da insediamenti abitativi.

2. Le imprese agricole di cui all'art. 2135 del Codice Civile sono considerate insediamenti civili quando:

- a) sono dedite esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b) allevano bovini, equini e suini che dispongono di almeno 1 ha di terreno ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c) allevano ovini e conigli che dispongono di almeno 1 ha ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame.
- d) esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione inserita con carattere di normalità e di complementarità nel ciclo produttivo aziendale e la materia prima lavorata proviene per almeno 2/3 dalla coltivazione del fondo.

3. Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere, convogliare ed allontanare i reflui.

4. Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico dei fluidi correnti in esse.

5. Gli scarichi in pubbliche fognature d'insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino le regole specifiche:

- a) le acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alla pubblica fognatura con condotta separata e distinta da quelle convoglianti le acque nere e le acque saponose;
- b) le acque saponose, previo passaggio in pozzetto sgrassatore, devono essere convogliate separatamente nel pozzetto di prelievo;
- c) le acque nere, previo passaggio in fossa settica tricamerale di tipo Imhoff, devono essere convogliate separatamente al pozzetto di prelievo e qui confluire con le acque saponose nella fogna pubblica.

6. Il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale autorizza l'allacciamento alla pubblica fognatura; se la fognatura è dotata di depuratore, il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale può vietare l'immissione degli scarichi incompatibili con la potenzialità dell'impianto e/o con il trattamento praticato, indicando la soluzione alternativa.

7. Salvo le disposizioni eventualmente più restrittive o comunque diverse dettate dalla disciplina regionale di cui all'art. 14 della Legge 10.05.1976, n. 319, in mancanza di fognature il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale autorizza preventivamente gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili, rispettando le seguenti condizioni:

- a) per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite fosse settiche, di tipo Imhoff tricamerale; l'effluente liquido può essere disperso per subirrigazione o in pozzi assorbenti purché corrisponda alla tabella A della Legge 10.05.1976, n. 319;
- b) per insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto ad ossidazione totale;
- c) per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in depuratori, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'insediamento e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione; l'effluente trattato deve essere recapito-

tato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione; l'autorità sanitaria può dettare norme specifiche per rendere accettabile l'effluente;

8. Fosse ed impianti di dispersione devono essere esterni ai fabbricati e distare almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio di acque potabili.

9. Pozzi e tubazioni disperdenti devono rispettare le norme di legge ed in particolare le *"Norme tecniche generali sulla natura e consistenza degli impianti di smaltimento sul suolo o in sottosuolo di insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o 5000 metri cubi"* dettate con Disposizione del Ministero per i lavori pubblici 04.02.1977, allegato 5.<sup>20</sup>

10. In occasione di interventi sui servizi igienici che comportino aumento dei liquami da smaltire e comunque entro 10 anni dall'approvazione di questo regolamento tutti i pozzi neri sono sostituiti con fosse tricamerale tipo Imhoff.

11. E' vietato immettere acque meteoriche in tutti i manufatti destinati alla depurazione di liquami.

12. Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, nel rispetto dei regolamenti e leggi vigenti.

#### **Art. 50 - Scarichi provenienti da insediamenti produttivi**

1. Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni collegati tra loro in un'area determinata dalla quale abbiano origine uno o più scarichi terminali e nella quale si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni, secondo quanto stabilito dalla Legge 08.10.1976, n. 690. Non si considerano insediamenti produttivi gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti agricoli derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

2. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono disciplinati dalla Legge 10.05.1976, n. 319 e successivi regolamenti di attuazione. Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti si adeguano nei tempi e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

3. Le opere necessarie per adeguare gli scarichi e per realizzare programmi di disinquinamento sono considerate opere di manutenzione straordinaria.

4. L'autorità competente al controllo può compiere tutte le ispezioni che ritenga necessarie per accertare le condizioni degli scarichi.

#### **Art. 51 - Smaltimento delle acque piovane**

1. I canali di gronda, le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'ufficio tecnico.

2. Le coperture devono essere munite di grondaie e di tubi discendenti di scarico delle acque pluviali saldamente fissati alle strutture.

3. I tubi discendenti di scarico sono verticali e di preferenza esterni ai muri perimetrali; in facciate su spazi pubblici possono essere esterni fino a m 4,00 dal suolo, al di sotto devono essere posti entro canali impermeabili completamente contenuti nella muratura, non sporgenti dal piano della facciata.

---

<sup>20</sup>. In G.U. 21.02.1977, n. 48 supplemento.

4. Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni tubo discendente; pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle tubature interrato in cui vi sia un cambiamento di direzione o la confluenza con altre tubature. Un pozzetto finale d'ispezione deve essere installato al limite interno della proprietà, prima dell'allacciamento alla pubblica fognatura.

5. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane, con le altre di rifiuto, sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale d'ispezione, purché la pubblica fognatura non sia a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque nere.

6. Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono esser convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare impaludamento o altri danni, anche alle proprietà circostanti.

7. Per facilitare l'assorbimento delle precipitazioni da parte del terreno, è vietato impermeabilizzare più dei due terzi dei lotti di pertinenza ed i parcheggi, sia pubblici che privati, che possono essere consolidati con pavimentazioni non impermeabilizzanti.

### **Art. 52 - Impianti igienici**

1. Ogni nuovo alloggio deve essere fornito di servizi igienici in numero sufficiente, di cui almeno uno dotato di vaso, lavabo, vasca o doccia.

2. Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto dotato di vaso e lavabo a suo servizio esclusivo.

3. Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta.

4. E' vietato l'accesso diretto ai gabinetti dai locali adibiti a cucina, soggiorno, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di alimenti e/o bevande: in questi casi deve essere previsto un locale di disimpegno antigabinetto.

5. I gabinetti devono avere:

- a) superficie di almeno mq 2,25,
- b) nessuna dimensione in pianta inferiore a m 1,20,
- c) altezza utile netta di almeno m 2,40,
- d) porta con luce netta non inferiore a cm 75 ed apribile verso l'esterno o scorrevole<sup>21</sup>,
- e) pavimento di materiale impermeabile non sdruciolevole e facilmente lavabile,
- f) pareti rivestite di materiale impermeabile lavabile almeno fino all'altezza di m 1,80.

6. I gabinetti devono essere ventilati ed illuminati da una propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero; per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di diametro minimo di cm 10, con aspirazione attivata da elettroventola in grado di assicurare almeno sei ricambi d'aria completi ogni ora e sfociante direttamente sul tetto.

7. Ogni accessorio igienico (vaso, lavandino, vasca, doccia, acquaio, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

8. I vasi di gabinetto devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri sei/otto, la cacciata d'acqua deve essere riducibile a non più di litri due o due e mezzo per l'eliminazione della sola urina.

9. Tutti i tubi di scarico dei vasi di gabinetto, lavabi, acquai, docce, vasche, ecc. devono essere muniti di chiusura idraulica a sifone per evitare esalazioni.

<sup>21</sup>. Per poterla aprire anche se una persona cade all'interno e non può rialzarsi da sé.

10. La camera del sifone di ciascun vaso deve essere ventilata con una condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante ad almeno cm 40 sopra l'estradosso della copertura.

#### **Art. 53 - Impianti di aerazione, refrigerazione e condizionamento**

1. Le parti degli impianti di aerazione, di refrigerazione e di condizionamento che devono restare all'esterno, sono installate senza nuocere all'estetica ed al decoro urbano e senza recare molestia, sia nella fase di installazione sia durante il funzionamento. Nelle zone A è vietato installare tali parti d'impianti in posizione visibile da spazi pubblici.

2. Il dirigente o comunque il responsabile del competente ufficio comunale può dettare prescrizioni particolari, tenendo conto delle caratteristiche dell'edificio in cui si installa l'impianto e del contesto urbano; può altresì chiedere in merito il parere della commissione edilizia.

3. Alla domanda di permesso di costruire o alla denuncia di inizio di attività deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

#### **Art. 54 - Impianti di smaltimento di acque nere**

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrate delle acque nere devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficienti a ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

2. Le calate che servono allo scarico dei vasi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

3. Per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare a queste disposizioni solo se non possono essere tecnicamente risolte; l'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai vasi con quelli delle altre acque reflue deve essere allora garantita altrimenti con chiusure idrauliche, sifoni, pozzetti antiodore, ecc.

4. Le calate delle acque di rifiuto devono, di norma, essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

5. Le condutture interrate delle acque nere devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti di cambiamento di direzione o di livello o di confluenza di più condutture.

6. Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le calate delle acque nere devono collegarsi in basso, direttamente o con un breve tubo di raccordo alla prima camera d'una fossa settica tricamerale di tipo Imhoff; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi con condutture interrate alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrate, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque nere con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, se la pubblica fognatura non è a canalizzazione separata, per acque piovane ed acque nere.

7. Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale le calate delle acque nere saranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'ufficio competente dell'U.S.L. e dall'ufficio tecnico comunale, sulla base dell'apposito regolamento comunale.

8. Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi con condutture interrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque nere sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque nere depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dall'ufficiale sanitario e dall'ufficio tecnico comunale.

#### **Art. 55 - Fosse settiche e impianti di depurazione**

1. Le fosse settiche e gli impianti di depurazione delle acque nere devono avere dimensioni proporzionate agli abitanti equivalenti serviti. Corrisponde ad un abitante equivalente:

- a) un abitante in civile abitazione o mc. 100 di volume residenziale;
- b) tre coperti in ristoranti e trattorie;
- c) un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- d) cinque dipendenti in uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- e) cinque posti alunno in scuole o istituti di educazione diurna.

2. Ogni fossa settica deve avere questi requisiti:

- a) tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- b) capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- c) livello del liquido mai inferiore a m 1,50;
- d) dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" od a "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm 40 sotto la superficie del liquido;
- e) pareti e fondo dello spessore di almeno cm 20 costruiti in mattoni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento;
- f) copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato.

3. Per la realizzazione delle fosse settiche sono utilizzabili manufatti prefabbricati in conglomerato cementizio armato, semplice o compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm 15.

4. Le fosse settiche, prima di essere utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità sarà verificato il rispetto di questa prescrizione.

#### **Art. 56 – Norme per risparmiare energia negli impianti di riscaldamento**

1. Tutti gli impianti termici ottemperano alle disposizioni della Legge 09.01.1991, n. 10 e relativi decreti attuativi ed alle norme per prevenire gli incendi.

2. Nelle nuove costruzioni e negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino l'istallazione o il rifacimento dell'impianto di riscaldamento si usano caldaie a premiscelazione o a condensazione.

3. Se si installa una caldaia a condensazione, il progetto prevede una bassa temperatura del fluido per ottimizzare l'impianto.

4. Il Comune può deliberare che il maggior costo dell'impianto a condensazione, comprese le spese di progetto, rispetto a un impianto tradizionale realizzato con i migliori componenti disponibili sul mercato locale sia dedotto dal contributo commisurato al costo di costruzione.

### **Art. 57 - Centrali termiche a combustibile liquido**

1. i locali destinati a contenere focolari devono avere superficie minima di mq 6,0 e aerazione diretta dall'esterno con una o più aperture aventi sezione netta complessiva:

- a) non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale per gli impianti di potenzialità compresa tra le 30.000 e 1.000.000 di kcal/h,
- b) non inferiore a 1/20 per gli impianti di potenzialità superiore a 1.000.000 di kcal/h.

2. Può essere destinato a contenere i focolari un fabbricato apposito oppure qualsiasi locale al piano terra o seminterrato di un edificio, purché:

- a) sia accessibile direttamente da spazi a cielo libero, e quindi almeno una parete confini con spazi a cielo libero,
- b) le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi,
- c) l'altezza utile netta non sia inferiore a m 2,50,
- d) la porta abbia soglia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm e altezza non inferiore a 2 m, sia apribile verso l'esterno ed incombustibile,
- e) le pareti e il pavimento siano impermeabili al liquido combustibile adoperato,
- f) non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso.

3. I locali destinati al deposito dei combustibili devono avere aerazione diretta dall'esterno con una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria. I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni, in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete confinante con spazi a cielo libero.

4. Camini e canali da fumo devono avere caratteristiche e dimensioni conformi a quelle specificate degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 22.12.1970, n. 1391.

### **Art. 58 - Centrali termiche a gas di rete**

1. Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato degli edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le disposizioni di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

2. Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi: detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamenti di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aerati permanentemente con aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale, con un minimo di cmq 50. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.

3. Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure, attraverso un disimpegno aerato, direttamente dall'esterno.

4. Dimensioni del locale. L'altezza minima del locale non può essere inferiore a m 2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a m 1.

5. La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm 60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm 130.

6. Camini e canali da fumo devono avere caratteristiche e dimensioni conformi a quelle specificate degli artt. 6 e 7 del D.P.R. 22.12.1970, n. 1391.

### **Art. 59 - Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL)**

1. Gli impianti che utilizzano il G.P.L. ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h, destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici; produzione di acqua calda per edifici civili ecc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

### **Art. 60 - Prevenzione degli incendi**

1. Per prevenire gli incendi, nei fabbricati sono rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

- a) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne;
- b) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica;
- c) la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m 1,20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- d) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie utile. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- e) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di 15 cm se in cemento armato;
- f) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- g) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne a "pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m 14,00;
- h) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra autorimesse, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;
- i) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili parete per uffici e simili.

2. Oltre a quanto specificato in questo articolo, valgono tutte le normative di legge e di regolamento in materia.

## PARTE V - DEFINIZIONI URBANISTICHE

### Art. 61 - Volume (V)

1. Per la valutazione di conformità agli strumenti urbanistici e per la determinazione degli oneri dovuti per il permesso di costruire, per volume edilizio si intende il prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, misurato vuoto per pieno; con le eventuali correzioni in aumento di cui al comma 3 ed in diminuzione di cui al comma 4. Il volume è espresso in mc (metri cubi).
2. Se l'edificio ha superficie diversa ai vari piani, o è composto di corpi di fabbrica di altezze diverse, il volume è la sommatoria dei prodotti delle superfici per le rispettive altezze lorde, da calpestio a calpestio e, per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dell'intradosso della copertura, in corrispondenza della linea di gronda.
3. Nel computo del volume sono compresi:
  - a) i cavedi<sup>22</sup>;
  - b) la metà del volume delle zone a *pilotis* ad uso condominiale;
  - c) i volumi chiusi che interrompono la continuità delle zone a *pilotis*;
  - d) i volumi interrati per la parte eccedente il trenta per cento del volume fuori terra;
  - e) la metà del volume delle logge coperte aperte su tre lati;
  - f) il volume di logge e balconi compreso entro il piano di facciata;
  - g) il volume dei vani sottotetto praticabili che hanno altezza media di m 2,40.
4. Nel computo del volume sono esclusi:
  - a) i volumi tecnici;
  - b) portici, gallerie e *pilotis* ad uso pubblico;
  - c) i volumi interrati fino al trenta per cento del volume fuori terra;
  - d) vespaio ed intercapedini sotto il pavimento del piano terra;
  - e) lo spessore dei muri perimetrali esterni eccedente i trenta centimetri;
  - f) lo spessore dei solai eccedente i venticinque centimetri;
  - g) le coibentazioni esterne "a cappotto".
5. Si può sottrarre dal computo del volume complessivo quello degli elementi indicati al comma 4, lettere e), f) e g), se la relazione al progetto dimostra che essi migliorano la qualità dell'edificio dal punto di vista dell'isolamento termico e/o acustico, oppure permettono l'uso di materiali naturali o comunque salubri oppure richiedono meno energia per il trasporto o la messa in opera.
6. Il volume si calcola nello stesso modo sia per nuova edificazione che per ampliamento di manufatti esistenti.
7. Il volume interrato di un edificio è il volume al di sotto del piano di campagna al finito e non può superare il 40% del volume dell'edificio fuori terra.
8. Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo di 30 mc. per ogni edificio, anche se composto da più unità immobiliari, i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative.
9. Nelle zone a destinazione produttiva (zone E e D) l'amministrazione comunale, su proposta dell'ufficio tecnico, stabilirà con apposita delibera l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici.
10. Per le costruzioni esistenti nelle zone A e B, la commissione edilizia valuterà la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici, che in ogni caso saranno delle dimensioni

<sup>22</sup>. Piccoli cortili interni per arieggiare ed illuminare i servizi del fabbricato.

minime tecnicamente sufficienti e saranno progettati in modo da formare una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con l'intorno.

#### **Art. 62 - Superficie territoriale (St)**

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

#### **Art. 63 - Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)**

1. Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende la superficie continua di terreno disponibile per l'edificazione, al netto di spazi pubblici: tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.
2. Qualsiasi superficie che alla data di approvazione di questo regolamento sia già di pertinenza di costruzioni esistenti o concesse non potrà essere computata per altre costruzioni, se la sua sottrazione altera gli indici e le prescrizioni di zona per i fabbricati esistenti o concessi.
3. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche e/o di uso collettivo; non è ammesso il trasferimento di indici di edificabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.
4. Le strade private non interrompono la continuità della superficie fondiaria pertinente.
5. Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla legge regionale sulle zone agricole<sup>23</sup>.

#### **Art. 64 - Superficie coperta (Sc)**

1. Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio, delimitate dalla superficie esterna dei muri perimetrali, ivi comprese le logge coperte.
2. Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali con sporgenza inferiore a m 1,2 non sono computate nella superficie.
4. Le parti interrato a servizio della residenza (autorimesse, cantine, magazzini, impianti tecnologici), possono raggiungere il confine del lotto di pertinenza, ma non invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche.

#### **Art. 65 - Rapporto di copertura (Rc)**

1 Per rapporto di copertura, espresso in percentuale, si intende la parte del lotto di pertinenza che può essere occupata dalla costruzione e si calcola moltiplicando per 100 il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti o di progetto e la superficie fondiaria pertinente (Sf):

$$Rc = 100 \times (Sc/Sf)$$

#### **Art. 66 - Indice di edificabilità fondiario (If)**

1. Per indice di edificabilità fondiario si intende il volume massimo che può essere edificato sull'unità di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 58, ed è espresso in mc/mq:

$$If = V/Sf$$

<sup>23</sup>. Ora Legge regionale 14.04.1995, n. 64.

### **Art. 67 - Indice di edificabilità territoriale (It)**

1. Per indice di edificabilità territoriale si intende il volume massimo edificabile sull'unità di superficie territoriale (St), considerata al lordo delle aree per gli standard urbanistici, ed è espresso in mc/ha:

$$It = V/St$$

2. L'indice di edificabilità territoriale si usa per calcolare il volume massimo edificabile su una parte del territorio, in genere sottoposta ad intervento urbanistico preventivo, e gli standard di legge o di piano.

### **Art. 68 - Altezza degli edifici (H) e dei piani**

1. Per altezza di un edificio si intende la differenza tra la quota dell'intersezione tra l'intradosso della copertura e il piano di facciata e la quota del piano di campagna. L'altezza è misurata in corrispondenza degli spigoli esterni dell'edificio e, se le misure sono diverse, si intende per altezza del fabbricato la media aritmetica delle altezze.

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

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

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

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

### **Art. 69 - Altezza urbanistica (Au)**

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

### **Art. 70 - Distanza dalle strade (Ds)**

1. Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti della copertura e gli elementi decorativi) ed il confine stradale, come definito all'art. 3 del Decreto Legislativo 30.04.1992, n. 285 e successive modificazioni "Nuovo codice della strada".<sup>24</sup>

2. La distanza minima dalle strade è fissata dal codice della strada e, nei casi da questo previsti, dagli strumenti urbanistici generali. La sede stradale va considerata sempre nelle dimensioni previste nelle tavole degli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

3. La distanza minima dalle strade è tassativamente rispettata dalle nuove costruzioni, escluse piscine, rampe, scale, gradonate e simili. Edifici esistenti a distanza dalla strada inferiore alla minima possono essere ampliati solo dalla parte opposta rispetto alla strada, in nessun caso la distanza dalla strada può essere ulteriormente ridotta.

<sup>24</sup>. "Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea".

### **Art. 71 - Distanza tra costruzioni (D)**

1. Per distanza tra costruzioni si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più sporgente della costruzione (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e la costruzione prospiciente.
2. Per i nuovi edifici ogni parete finestrata deve avere dinanzi una distanza libera di almeno m 10,00. Tale distanza va rispettata tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte, ma non quando le costruzioni, pur trovandosi sui lati opposti del confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.
3. Le distanze tra costruzioni nelle diverse zone territoriali omogenee di cui al D 02.04.1968, n. 1444 sono quelle eventualmente stabilite dal Piano Regolatore Generale, ma non possono essere minori di m 6,00. Sono fatte salve norme più restrittive dettate da leggi dello stato o della regione.
4. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente possono essere ammesse distanze inferiori a quelle indicate in questo articolo.
5. Le facciate finestrate esposte a sud  $\pm 15^{\circ 25}$  devono distare dalla facciata opposta non meno dell'altezza della facciata opposta e debbono comunque ricevere alla base almeno un'ora di insolazione anche il 21 Dicembre.

### **Art. 72 - Distanza minima dai confini (Dc)**

1. Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più sporgente della costruzione (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) ed il confine prospiciente.
2. La distanza minima delle costruzioni dai confini è uguale alla metà della distanza tra costruzioni. Può essere ridotta solo se i confinanti convengono, per atto pubblico, di edificare rispettando comunque la distanza prescritta tra costruzioni.
3. Per il calcolo delle distanze, si intende per confine:
  - a) il confine di proprietà;
  - b) il confine di zona urbanistica, definito da strumenti urbanistici generali o attuativi;
  - c) il confine di lotto definito da uno strumento urbanistico attuativo, anche se tra due lotti della stessa proprietà.

---

<sup>25</sup>. La perpendicolare al piano di facciata deve formare rispetto al nord geografico un angolo compreso tra 165° e 195°.

## PARTE VI - PIANI ATTUATIVI

### **Art. 73 - Interventi soggetti a piano attuativo**

1. Il Regolamento Urbanistico individua le zone, anche al di fuori delle zone di espansione residenziale, in cui il permesso di costruire può essere rilasciata solo dopo l'approvazione di un piano attuativo.<sup>26</sup>
2. Per interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali del sito, l'amministrazione, anche per le zone per le quali non è prevista la lottizzazione, può subordinare il rilascio del permesso di costruire all'approvazione di un progetto planivolumetrico avente le stesse caratteristiche tecniche del piano di lottizzazione.
3. I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici e edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute in questo regolamento.

### **Art. 74 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio**

1. Il sindaco può invitare i proprietari delle aree fabbricabili, comprese negli ambiti assoggettati a piano attuativo, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione.
2. Se i proprietari non aderiscono all'invito, il sindaco dispone la formazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.
3. Se i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentano il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentano incompleto, o con previsioni in contrasto con questo regolamento o con il Piano Regolatore Generale, si applicano i commi 5, 6 e 7.
4. Se la proposta di lottizzazione non raggiunge dimensioni sufficienti a giudizio dell'amministrazione comunale, questa sospende la decisione, definisce la dimensione minima sufficiente di lottizzazione ed invita tutti i proprietari interessati ad accordarsi per presentare un progetto unitario.
5. Se i proprietari non si accordano, l'amministrazione comunale può formare d'ufficio il piano di lottizzazione.
6. L'amministrazione approva il piano di lottizzazione formato d'ufficio, lo notifica in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano e li invita a dichiarare entro 30 giorni se l'accettano ed intendono attuarlo.
7. Se i proprietari non dichiarano di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune espropria le aree ed attua il piano.
8. Le spese di progettazione delle lottizzazioni formate d'ufficio sono in ogni caso a carico dei proprietari delle aree in proporzione all'area posseduta.
9. In ogni caso tutte le spese di lottizzazione sono ripartite tra i proprietari delle aree in proporzione all'area posseduta e possono essere ripetute nei confronti degli acquirenti in proporzione al volume acquistato.

### **Art. 75 - Domanda di lottizzazione**

1. A corredo della domanda di lottizzazione il richiedente produce questi documenti, in tre copie:
  - a) stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
  - b) documentazione fotografica esaustiva dell'area;
  - c) morfologia e uso attuale del suolo (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc.);

<sup>26</sup>. Cfr. art. 28, comma 2, lettera d), Legge regionale 16.01.1995, n. 5.

- d) documenti attestanti la proprietà;
- e) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali è richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- f) progetto planivolumetrico consistente in una planimetria dell'area da lottizzare e delle aree circostanti entro un massimo di 100 metri; in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a m 1,00 ed aggiornata delle strade e costruzioni esistenti e contenente:
- l'orientamento;
  - la delimitazione dell'area da lottizzare;
  - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
  - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
  - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
  - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, ecc.), a verde pubblico o centri sportivi;
  - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
  - eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- g) tabella comprendente:
- la superficie totale dell'area da lottizzare;
  - la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
  - la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
  - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, etc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- h) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
- planimetria, sezioni caratteristiche e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai dispositivi dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;
  - eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti illuminazione;
- i) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- l) relazione illustrativa del progetto;
- m) schema della convenzione di cui all'art. 28, quinto comma, Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.

2. Gli elaborati dovranno essere presentati per l'adozione in tre copie, bollati a norma di legge e firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista.

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

4. Le lottizzazioni possono essere adottate ed approvate anche se non sono inserite nel PPA.

#### **Art. 76 - Penalità per inadempienza e svincolo della cauzione**

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

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

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

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

#### **Art. 77 - Procedura d'approvazione**

1. Il piano di lottizzazione è soggetto alle procedure di cui alla LRT 03.01.2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio", art. 69,27 le modificazioni a tale norma sono immediatamente operative.

#### **Art. 78 - Convenzione urbanistica**

1. Il Comune di Buonconvento è dotato di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico, pertanto può autorizzare lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi della LRT 03.01.2005, n. 1, art. 70.

2. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione fra comune e proprietari, da trascriversi a cura di questi ultimi, che contenga:

a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);

b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;

c) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere;

d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

e) il rimborso delle spese di progettazione, se la lottizzazione è formata d'ufficio.

---

<sup>27</sup> "Art. 69 - Approvazione dei piani attuativi:

[1] Sono approvati con le procedure di cui al presente articolo i piani attuativi conformi alle previsioni dei regolamenti urbanistici ovvero dei piani complessi di cui all'art. 56.

[2] Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso in copia alla provincia ed è depositato senza ritardo nella casa comunale per quarantacinque giorni, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

[3] Del deposito di cui al secondo comma è data notizia mediante pubblicazione di apposito avviso sul Bollettino ufficiale della regione.

[4] Mediante la trasmissione dei relativi atti, alla provincia è data notizia dell'adozione del piano attuativo e del relativo deposito così come dell'atto di approvazione di cui al quinto comma.

[5] Decorsi i termini di cui al secondo comma, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate.

[6] Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul Bollettino ufficiale della regione.

[7] Ai piani attuativi non conformi al piano strutturale si applicano le procedure di cui al titolo II, capo II."

3. L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione nell'ambito dei singoli lotti è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativo all'intero piano.

#### **Art. 79 - Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

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

#### **Art. 80 - Piano di recupero**

1. Il piano di recupero è redatto ai sensi dell'art. 31 della Legge regionale 16.01.1995, n. 5.

2. Sono competenti a redigere piani di recupero solo i professionisti abilitati per legge.

3. I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero individuate ai sensi dell'art. 27 della Legge 05.08.1978, n. 457 rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati possono presentare proposte di piani di recupero.

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

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

## PARTE VII - NORME SPECIFICHE

### Art. 81 - Norme per ridurre l'inquinamento luminoso

1. E' vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che emettano al di sopra del piano orizzontale tangente all'estremo inferiore del corpo illuminante.
2. Tutti gli impianti di illuminazione pubblica utilizzano lampade con ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti:  
le lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica), da preferire lungo le strade extraurbane, nelle zone industriali ed ovunque non sia essenziale un'accurata percezione dei colori;  
le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali.
3. Lampade diverse sono consentite in particolari situazioni, valutate dall'Amministrazione Comunale caso per caso, ed a condizione che non emettano verso l'alto.
4. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblici o privati, con flusso totale superiore o uguale a 1.500 lumen sono dotati di dispositivi che riducano il flusso luminoso tra il 30% e il 50% dopo le ore 22 in inverno e dopo le ore 24 in estate.
5. Tutti gli impianti pubblici e privati dotati di apparecchi molto inquinanti, come globi e lanterne, sono dotati di alette riflettenti a 45° e con pagina superiore nera e non riflettente o di schermature che avvicinino le caratteristiche di emissione a quelle prescritte al comma 6.
6. Tutti gli impianti di pubblica illuminazione e gli impianti privati esterni con flusso totale uguale o superiore a 1.500 lumen si adeguano ai requisiti di cui ai commi 1 e 2 in occasione di manutenzioni o sostituzioni e comunque entro tre anni, nei casi in cui ci si può avvicinare ai requisiti senza cambiare l'armatura, con la modifica o l'aggiunta di accessori.

### Art. 82 - Giardini e sistemazioni esterne.

1. Nelle sistemazioni esterne, sia pubbliche che private, sono impiegate le specie vegetali tipiche delle Crete Senesi.
2. Specie vegetali esotiche, o comunque diverse da quelle di cui al primo comma, possono essere rinnovate o messe a dimora solo in parchi o giardini ornamentali o didattici.
3. In tutto il territorio comunale è vietato piantare *Cupressus arizonica* e rinnovare individui o filari di questa specie.
4. Nelle aree private scoperte visibili da spazi pubblici è vietato qualsiasi manufatto che nuoccia al decoro urbano. I manufatti che non rispettano questa regola, previa diffida, sono rimossi a cura del Comune e a spese del proprietario dell'area.
5. Eventuali manufatti precari sono ammessi in numero massimo di uno per ogni unità abitativa e di dimensioni massime di 15 mq; la tipologia è preventivamente approvata dal responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

### Art. 83 - Piscine private

1. La realizzazione di piscine ad uso privato è consentita alle condizioni e con le modalità dettate da questo articolo; gli strumenti urbanistici possono vietare le piscine in determinate zone del territorio comunale, o dettare norme più restrittive per la loro realizzazione, per tutelare specifici valori e con adeguata motivazione.
2. La piscina deve insistere su area in diretto ed evidente rapporto di pertinenza con un edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale, civile o rurale, ricettiva o agrituristica e distare dai confini quanto prescritto dagli strumenti urbanistici o, in mancanza, 5 metri.
3. La piscina deve armonizzarsi con la morfologia del terreno e rispettare il tessuto agrario circostante, ed in particolare muri a retta o di recinzione, alberature, siepi, filari e altre si-

stemazioni agrarie, ed essere completata con la messa a dimora di specie vegetali tipiche, a formare schermature visive verso luoghi pubblici o aperti al pubblico o comunque soggetti a pubblico passaggio.

4. La piscina deve presentare queste caratteristiche:

a) superficie dello specchio d'acqua non superiore a 160 mq;

b) forma regolare;

c) colore del rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre, ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde-azzurro, il turchese, l'acquamarina;

d) pavimentazione del bordo in cotto da esterni e/o pietra locale;

e) distanza del filo interno della vasca da fabbricati non inferiore a 5 e non superiore a 50 metri;

5. Le piscine non possono essere realizzate nelle fasce di rispetto viario, fluviale, lacuale e cimiteriale.

6. Non possono essere realizzati volumi fuori terra a corredo della piscina.

7. I movimenti di terra necessari per la sistemazione esterna della piscina devono essere dell'ordine di 50 cm in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento.

8. E' vietato usare acqua fornita dall'acquedotto comunale per il riempimento della vasca.

9. La vuotatura della vasca deve avvenire in modo da non causare erosione o impaludamento; non possono essere scaricate acque con pH inferiore a 7,0 o contenenti più di 0,25 mg/litro di cloro.

10. Il progetto da allegare alla domanda di permesso di costruire contiene:

a) rilievo planoaltimetrico dell'area di intervento, esteso all'intorno ambientale (edifici, strade, manufatti, alberature, ecc.) restituito in piante e sezioni in numero sufficiente e in scala non inferiore a 1:100;

b) indicazione dei movimenti di terra necessari e delle modalità di smaltimento dei materiali di risulta;

c) rappresentazione dell'assetto finale in scala non inferiore a 1:100 quotata, con l'indicazione delle distanze da fabbricati e dai confini, delle specie vegetali da mettere a dimora, dei colori e dei materiali, dell'ubicazione degli impianti;

d) indicazione del regime idrico: fonti di approvvigionamento, quantità necessarie, trattamento e smaltimento delle acque;

e) fotografie panoramiche e di dettaglio del luogo di intervento;

f) relazione illustrativa;

g) relazione geologica ed idrologica di fattibilità.

#### **Art. 84 - Pozzi**

1. Per mantenere le capacità di raccolta ed immagazzinamento dei corpi acquiferi sotterranei e per prevenire il rischio di inquinamento delle falde tutti i pozzi e le altre opere di captazione, sia pubblici che privati, devono rispettare i requisiti dettati dal DPR 24.05.1988, n. 236.

2. Si può attingere acqua potabile dai pozzi esistenti che non rispondono ai requisiti fissati per le zone di rispetto (art. 6 DPR 24.05.1988, n. 236) solo se l'autorità sanitaria competente certifica che la deroga è ammissibile e l'acqua è potabile.

3. Entro un anno dall'entrata in vigore di questo regolamento i proprietari di pozzi presentano il certificato dell'autorità sanitaria competente.

## Art. 85 - Insegne e cartelli pubblicitari

1. Lungo le strade e gli spazi pubblici è vietato apporre nuovi cartelli o altri mezzi di pubblicità salvo quanto previsto dal Piano generale degli impianti pubblicitari.<sup>28</sup> Quelli esistenti e non conformi al Piano sono rimossi o regolarizzati a cura e spese dei proprietari entro tre anni.

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

3. Nel centro storico le insegne e la segnaletica da apporre su spazi pubblici o aperti al pubblico o da questi comunque visibili sono sottoposti al parere della commissione comunale per il paesaggio.

4. Le insegne sono realizzate preferibilmente con pittura, incisione, sbalzo o applicazione in rilievo (o un misto di queste tecniche) su tavola di materiali lignei, litici, ceramici o metallici.

5. Nella segnaletica e nell'indicazione di esercizi commerciali, di esercizi pubblici, di luoghi produttivi, di esercizi ricettivi è vietato alterare anche in minima parte la toponomastica storica, sono altresì vietate diciture in lingue straniere o contenenti neologismi e/o acronimi di fantasia, se la lingua italiana esprime chiaramente l'attività o la funzione svolta<sup>29</sup>. Sono consentite solo parole da tempo e stabilmente entrate nella lingua italiana, come "hôtel".

6. Le insegne sono illuminate per riflessione dall'alto verso il basso e non viceversa; le caratteristiche dell'apparecchio illuminante devono escludere l'emissione verso l'alto, sono da preferire lampade ad incandescenza o al sodio ad alta pressione; è escluso l'impiego di materiali plastici, di cassonetti luminosi e di insegne "al neon".

7. Tutti i cartelli e le insegne si adeguano al disposto di questo articolo entro un anno, in difetto e previa diffida, il Comune provvede direttamente, comminando al trasgressore una sanzione amministrativa pari al doppio del costo di rimozione.

## Art. 86 - Bandiere, stemmi e simboli

1. È vietato esporre bandiere, stemmi e simboli diversi da quelli dell'Unione Europea, della Repubblica, della Regione Toscana o del Comune.

2. Fanno eccezione al divieto di cui al comma 3:

- a) le sedi di partiti politici, che possono esporre la propria bandiera e il proprio simbolo, solo insieme alla bandiera della Repubblica;
- b) le sagre e le feste, in cui si espongono anche le bandiere dei quartieri, contrade e rioni;
- c) le bandiere e i simboli che inneggiano a valori riconosciuti dalla Costituzione della Repubblica, come la pace;
- d) le bandiere delle contrade di Siena, in occasione del Palio;
- e) le bandiere delle squadre locali, in occasione di competizioni sportive.

<sup>28</sup> Formato ai sensi del D. Lgs. 15.11.1993, n. 507, art. 3, comma 3; del Codice della strada, art. 23, comma 4, e del Regolamento d'esecuzione del Codice della strada, art. 48, comma 2.

<sup>29</sup> A titolo d'esempio l'insegna di un "barbiere" non sarà modificata in "barber shop", un negozio di calzature non diventerà "casa market", una "pizzicheria" o un negozio di "alimentari" non diventerà "mini market", un "parrucchiere" non diventerà "coiffeur" o "Friseur", una rivendita di vino non diventerà "wine shop" o "bistro" e nemmeno "vineria", ugualmente una "mostra" non diventerà una "show room", una "macelleria" non diventerà né un "market della carne", né "butcher's shop" e neppure "Metzgerei".

### **Art. 87 - Percorsi pedonali**

1. Nel perimetro dei centri abitati, in ogni strada o spazio aperto al pubblico passaggio, se non espressamente vietato ai pedoni, è riservato ai pedoni un passaggio pavimentato, continuo, di larghezza non inferiore a cm 120, privo di gradini, ostacoli e asperità, con pendenza mai superiore all'8%, separato e protetto dal traffico veicolare e completamente libero fino a cm 240 dal suolo.

2. Chiunque interrompa, anche temporaneamente e/o parzialmente, la continuità del passaggio di sezione cm 120 x 240 o ne renda comunque più difficile o pericolosa la percorrenza, in particolare ai disabili e alle carrozzine per bambini, è punito con la sanzione amministrativa di € 500,00 (€cinquecento/00), in aggiunta a qualsiasi altra sanzione.

3. Nessun oggetto o sporgenza di qualsiasi tipo è ammessa tra il piano del marciapiede o del passaggio pedonale e la quota di 220 cm.

### **Art. 88 - Coperture**

1. I tetti sono costruiti a falde inclinate di pendenza costante dal 30% al 36%, il manto è costituito da coppi o da coppi ed embrici alla toscana di laterizio.

2. Sono vietate le coperture piane e le terrazze a tasca nelle coperture inclinate.

3. Per accedere ai tetti è permesso praticare per ogni falda inclinata un abbaino o una finestra da tetto di luce libera massima di m 1,00 x 0,62.

4. Negli edifici produttivi agricoli, industriali e artigianali sono ammesse coperture speciali, come schede o simili, se previste da piani attuativi<sup>30</sup> o già impiegate nelle costruzioni vicine. La Commissione Edilizia può prescrivere coloriture o trattamenti che armonizzino la nuova copertura con l'intorno.

### **Art. 89 - Antenne**

1. Per ogni edificio è vietato installare più di un'antenna per ogni tipo di emissioni da captare.

2. Le antenne sono installate di norma sui tetti in impianti condominiali. Impianti singoli sono permessi solo se il condominio delibera esplicitamente di non installare l'impianto condominiale.

3. Nelle zone A e negli immobili di particolare pregio le modalità d'installazione sono preventivamente concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, che vigila affinché l'impianto non nuoccia al decoro dei luoghi. L'Ufficio Tecnico Comunale può prescrivere accorgimenti per ridurre la visibilità delle antenne.

### **Art. 90 - Strade pubbliche**

1. Tutte le strade pubbliche sono costruite secondo le norme dettate dal D.M. 05.11.2001<sup>31</sup>, recante Norme geometriche e funzionali per la costruzione delle strade.

2. In occasione di importanti lavori di riparazione e ovunque possibile, le strade pubbliche sono portate alle caratteristiche fissate dal D.M. 05.11.2001.

3. Sui tratti delle strade regionali e provinciali che attraversano il territorio comunale è obbligatorio impiegare manto d'usura in conglomerato bituminoso drenante e fonoassorbente (CBDF).

---

30. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale, di cui all'art. 4 della Legge regionale 14.04.1995, n. 64 ha valore di piano attuativo nei casi individuati dagli strumenti urbanistici generali comunali (art. 4, comma 7, Legge regionale 14.04.1995, n. 64).

<sup>31</sup> Suppl. Ord. alla G.U. 04.01.2002, n.3.

## PARTE VIII - NORME D'ARREDO E DECORO URBANO

### Art. 91 - Finalità

1. Gli articoli da 91 a 97 disciplinano gli elementi di finitura ed accessori degli edifici pubblici e privati nel centro storico, per migliorare il decoro urbano e soddisfare i requisiti dei Borghi più belli d'Italia.

2. Per centro storico s'intendono le zone urbanistiche A e B1, come perimetrata dal Regolamento Urbanistico.

### Art. 92 - Impianti tecnologici

1. È vietato installare all'esterno degli edifici, su facciate prospettanti su spazi pubblici o aperti al pubblico o da tali spazi visibili, parti d'impianti tecnologici o loro parti ("split" di condizionatori, parabole televisive e altro), canne fumarie, cavi, tubi di scarico esclusi solo i pluviali.

2. Su ogni copertura può essere installata una sola antenna e una sola parabola condominiali, in posizione non visibile dalla pubblica via.

### Art. 93 - Piante ornamentali

1. È libera e gradita l'esposizione di piante ornamentali e fioriere alle finestre dei piani primi e superiori.

2. Lungo la Via Soccini, i frontisti possono disporre piante ornamentali entro una fascia non superiore ai 60 cm dalle facciate, a condizione che non rechino intralcio o pericolo e siano mantenute in buone condizioni estetiche.

3. Le piante possono essere disposte solo in vasi o cassette di terracotta del tipo approvato dal Comune e sono rimosse due volte il mese per permettere la completa pulizia della strada.

4. Il Comune acquista un congruo numero di cassette prodotte con il proprio stemma e le cede agli interessati a prezzo convenzionato.

### Art. 94 - Infissi esterni

1. Sono vietati gli infissi di metallo e di plastica. I negozi possono avere serrande metalliche.

2. Sono vietate le pellicole riflettenti e la finitura a specchio.

3. Le persiane esterne sono di legno dipinto di marrone scuro (terra di Siena bruciata); fuori delle mura possono essere dipinte anche in verde cipresso scuro, le persiane dello stesso edificio sono tutte dello stesso colore. Nel centro storico, esclusa la via Soccini, in alternativa alle persiane sono ammesse stuoie avvolgibili di sverzino o schiancia.

4. Le serrande di chiusura dei negozi sono dipinte dello stesso colore delle persiane della facciata.

### Art. 95 - Coperture

1. Sono vietate le coperture di lastre lisce od ondulate di plastica, fibra di vetro, fibrocemento, metallo.

2. I lucernari, nel numero massimo di uno per falda, sono realizzati con vetrocamera antisfondamento.

3. Le linee di gronda, se non diversamente decorate, sono rifinite con palombelli o passafuori smensolati, seggiola di castagno e piastrelle di cotto a vista, canale di gronda e pluviali di rame.

4. La parte delle canne fumarie che sporge dalle coperture è realizzata con mattoni faccia a vista o intonacati, o con elementi prefabbricati di cotto, del tipo approvato dal Comune.

#### **Art. 96 - Pubblici esercizi**

1. I tavoli e le sedie posti all'esterno dei pubblici esercizi di somministrazione al pubblico d'alimenti e bevande sono di legno, anche impagliato, ghisa, marmo, vetro; è vietato qualsiasi altro materiale.

2. Ombrelloni e parasole sono di legno e tela naturale color bianco grezzo (*écru*).

3. I pubblici esercizi dispongono all'ingresso un posacenere del tipo approvato, con un piccolo cartello che inviti i clienti a gettarvi la sigaretta ed a non fumare all'interno.

#### **Art. 97 - Accessori**

3. Sono vietati campanelliere e citofoni d'alluminio, di materie plastiche o che comunque non si accordino col carattere storico dell'edificio.

4. Le cassette per la posta sono di norma nell'ingresso degli edifici, quelle che per validi motivi debbano essere poste all'esterno sono del tipo approvato dal Comune; sono in ogni caso vietate cassette di plastica, d'alluminio.

#### **Art. 98 - Termine di adeguamento**

1. Tutti gli elementi disciplinati dagli articoli da 91 a 97 vi si adeguano entro un anno dall'entrata in vigore, in difetto e previa diffida agisce il Comune, comminando all' inadempiente la sanzione amministrativa pari al doppio del costo di rimozione degli elementi difformi.

## PARTE IX – NORME TRANSITORIE E FINALI

### **Art. 91 - Norma transitoria**

1. Le pratiche in corso all'entrata in vigore di questo regolamento e di sue successivi varianti si concludono secondo le norme vigenti al momento della presentazione.

### **Art. 92 - Abrogazioni**

1. Sono abrogate tutte le norme di regolamento o di piano sulle materie oggetto di questo regolamento.

**APPENDICE 1**

**DPR 06.06.2001, n. 380**

**Legge regionale 14.10.1999, n. 52**

## **Regolamento di arredo e decoro urbano**

### **Art. 1 – Finalità**

1. Questo regolamento disciplina gli elementi di finitura ed accessori degli edifici pubblici e privati per migliorare il decoro urbano e soddisfare i requisiti dei Borghi più belli d'Italia.
2. In questo regolamento per centro storico s'intendono la zona urbanistica A delimitata dalla cinta muraria oltre a Piazza Matteotti e Via Roma.
3. Questo regolamento è dettato ai sensi dell'art. 86, comma 2, del regolamento edilizio vigente e, per la materia disciplinata, ne costituisce integrazione e completamento.

### **Art. 2 – Impianti tecnologici**

1. E' vietato installare all'esterno degli edifici, su facciate prospettanti su spazi pubblici o aperti al pubblico o da tali spazi visibili, parti d'impianti tecnologici (motori di condizionatori, parabole televisive e altro), canne fumarie, cavi, tubi di scarico esclusi i pluviali.
2. Sulla copertura di ogni fabbricato può essere installata una sola antenna e una sola parabola condominiali, in posizione possibilmente non visibile dalla pubblica via.

### **Art. 3 – Piante ornamentali**

1. E' libera e gradita l'esposizione di piante ornamentali e fioriere alle finestre dei piani primi e superiori. Se non escono dal filo esterno del muro è possibile l'esposizione anche al piano terra e sui gradini.
2. Lungo le vie del centro storico i frontisti possono disporre piante ornamentali entro una fascia di 60 cm dalle facciate, a condizione che non rechino intralcio o pericolo e siano mantenute in buone condizioni estetiche.
3. Le piante possono essere disposte solo in vasi o cassette di terracotta. Il proprietario deve provvedere anche alla pulizia della strada.

### **Art. 4 – Infissi esterni**

1. Sono vietati gli infissi di alluminio e di plastica. I negozi possono avere le serrande metalliche  
Gli infissi devono stare almeno 15 cm. Entro il filo del muro esterno.
2. Sono vietate le pellicole riflettenti e la finitura a specchio.
3. Le persiane sono di legno dipinto, rispettando i colori originari, le persiane dello stesso edificio sono tutte dello stesso colore. Nel centro storico, esclusa Via Soccini, in alternativa alle persiane sono ammesse stoe avvolgibili di sverzino o schiancia.
4. Le serrande dei negozi sono dipinte dello stesso colore delle persiane della facciata
5. I portoni possono essere in legno e verniciati di verde o marrone.
6. I portoni del centro storico che sono situati in zone particolarmente buie possono essere illuminati da luci esterne consone alla facciata.

### **Art. 5 – Coperture**

1. Sono vietate le coperture di lastre lisce od ondulate di plastica, fibra di vetro, fibrocemento, metallo.
2. I lucernari nuovi nel numero massimo di uno per falda, sono realizzati con retrocamera antisfondamento. Oltre questo limite è possibile aprire nuovi abbaini.
3. Le linee di gronda, se non diversamente decorate, sono rifinite con palombelli o passafuori smensolati, seggiola di castagno e pannelle di cotto a vista, canale di gronda e pluviale di rame. (lamiera zincata per stile Liberty).
4. I camini devono essere di mattoni vecchi o con intonaco del colore della facciata.

#### **Art. 6 – Pubblici esercizi**

1. I tavoli e le sedie posti all'esterno dei pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono di legno, anche impagliato, ghisa, marmo, o ferro; è vietato qualsiasi altro materiale.

2. Ombrelloni e parasole sono di legno e tela naturale color bianco grezzo (ecrù).

3. I pubblici esercizi, dispongono all'ingresso un posacenere di terracotta.

4. Il suolo pubblico dei pubblici esercizi deve essere delimitato da portavasi in ferro o fioriere in terracotta; deve essere tenuto in modo decoroso; il proprietario deve provvedere alla manutenzione dei vasi e alla pulizia della superficie.

5. Le soglie dei locali a pianterreno devono essere di materiali naturali compatibili con la pubblica via.

#### **Art. 7 – Accessori**

1. Sono vietati campanelliere e citofoni, di materie plastiche o che comunque non si accordino col carattere dell'edificio.

2. Le cassette della posta sono di norma nell'ingresso degli edifici, quelle che per validi motivi debbano essere poste all'esterno sono di lega di ghisa colore bronzato, nero antracite oppure con fessura nel muro esterno. Sono vietate cassette di plastica e alluminio.

3. E' vietato esporre stemmi e insegne diversi da quelli della repubblica, della regione Toscana o del Comune.

4. Fanno eccezione al divieto di cui al comma 3:

a) le sedi dei partiti politici, che possono esporre la propria bandiera e il proprio simbolo;

b) le sagre e le feste, in cui si espongono anche le bandiere dei quartieri, contrade e rioni solo una settimana prima e una dopo l'evento.

c) Le bandiere e i simboli che inneggiano a valori riconosciuti dalla Costituzione della Repubblica, come la pace, ecc....

d) le bandiere delle contrade di Siena in occasione del Palio;

e) le bandiere delle squadre locali o di livello nazionale solo in occasione di festeggiamenti a loro dedicati.

5. E' vietato stendere i panni alle finestre la domenica e i giorni festivi.

#### **Art. 8 – Facciate**

1. Le facciate della zona interessata dal regolamento devono essere mantenute per l'intero palazzo e tinteggiate con i colori originari.

2. Ogni intervento sulle facciate deve essere richiesto dalla totalità dei proprietari.

#### **Art. 9 – Disposizioni finali**

1. Questo regolamento entra in vigore il giorno successivo all'esecutività della deliberazione d'approvazione.

2. Tutti gli elementi disciplinati da questo regolamento, vi si adeguano entro tre anni dall'entrata in vigore.



# COMUNE DI BUONCONVENTO

Provincia di Siena

Protocollo n. 4874

In data 15 GIU. 2007

## CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che l'avanti esteso verbale e' stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal giorno 15 GIU. 2007 e' cosi per 15 giorni consecutivi senza opposizioni.

Li

IL SEGRETARIO COMUNALE

## DIVENUTA ESECUTIVA



Art.134 e c. 4 D.Lgs 267/2000  
(Immediatamente eseguibile)



Art.134 e c. 3 D.Lgs 267/2000  
(dopo 10 gg. dalla pubblicazione)



Li 13 GIU. 2007

IL SEGRETARIO COMUNALE