

## ALLEGATO I

### Regolamento Edilizio Comunale

# COMUNE DI GROSSETO Provincia di Grosseto



# REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con D.C.C. n. 123 del 21.12.2020  
Modificato con D.C.C. n. 53 del 31.05.2021  
Modificato con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Dirigente:** Arch. Marco De Bianchi

**Coordinatore gruppo di lavoro:** Arch. Anna Baglioni

**Collaboratori:**

Arch. Maria Elena Angeleri  
Geom. Lino Bevilacqua  
Geom. Roberta Garosi  
Dott.ssa Valeria Giannini  
Geom. Chiara Marrata  
Geom. Stefania Radi  
Geom. Alessia Siracusa  
Geol. Thalita Sodi  
Arch. Francesca Testi  
Dott.ssa Cristina Nannini  
Dott. Massimo Maggi  
Dott. Francesco Vercellino

Ottobre 2022

**Assessore Gestione del Territorio**  
Avv. Fabrizio Rossi

## **INDICE GENERALE**

### **PARTE PRIMA**

#### **PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALE DELL' ATTIVITA' EDILIZIA**

Premessa

Art. 1 – Struttura del Regolamento

Art. 2 – Definizioni uniformi e riferimenti disciplinari generali

### **PARTE SECONDA**

#### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

Art. 3 – Natura, finalità e ambito di applicazione della Parte II del Regolamento

Art. 4 – Contenuto della Parte II del Regolamento

#### **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

Art. 5 – Oggetto del Titolo I

##### **Capo I – S.U.E. e organismi consultivi Art. 6 –**

Sportello Unico dell'edilizia

Art. 7 – S.U.E. modalità di presentazione delle pratiche edilizie e relative procedure Art. 8

– Commissione per il paesaggio

##### **Capo II – Altre procedure ed adempimenti edilizi**

Art. 9 – Autotutela e richieste di riesame dei titoli abilitativi rilasciati o presentati

Art. 10 – Certificato di destinazione urbanistica

Art. 11 – Destinazione d'uso degli immobili

Art. 12 – Proroga dei termini di decadenza del Permesso di Costruire e della SCIA

Art. 13 – requisiti del progetto edilizio

Art. 14 – Elaborati del progetto edilizio

Art. 15 – Visura pratiche edilizie

Art. 16 – Attività edilizia in aree soggette a Piani Attuativi o a Convenzionamento

Art. 17 – Opere non soggette a sanatoria, opere non sanabili

Art. 18 – Opere da eseguirsi con procedura di urgenza

Art. 19 – Demolizioni

Art. 20 – Inabitabilità e inagibilità

Art. 21 – Incentivi per l'edilizia sostenibile

Art. 22 – Strutture e utilizzi temporanei

Art. 23 – Interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico

Art. 24 – Interventi in aree soggette a rischio idraulico

Art. 25 – Interventi in aree non servite da pubblica fognatura

Art. 26 – Territorio Aperto – Parco Regionale della Maremma

#### **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

Art. 27 – Contenuto del Titolo II

##### **Capo I – Norme procedurali sull'esecuzione di lavori**

Art. 28 – Comunicazione di inizio lavori e adempimenti relativi

Art. 29 – Occupazione e manomissione degli spazi pubblici

Art. 30 – Comunicazione di ultimazione lavori

##### **Capo II – Norme tecniche sull'esecuzione dei lavori**

Art. 31 – Prescrizioni per il cantiere

Art. 32 – Terre e rocce da scavo

Art. 33 – Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche

#### **TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

##### **Capo I – Disciplina dell'oggetto edilizio**

Art. 34 – Altezza, distacchi e cubature degli edifici

Art. 35 – Piani interrati

Art. 36 – Piani seminterrati

Art. 37 – Caratteristiche del piano terreno

Art. 38 – Sottotetti e lastrici solari. Caratteristiche delle coperture

Art. 39 – Caratteristiche dei locali di abitazione

Art. 40 – Caratteristiche dei vani accessori

- Art. 41 – Soppalchi e palchi morti
- Art. 42 – Parcheggi e autorimesse
- Art. 43 – Car-port e posti auto coperti
- Art. 44 – Depositi e magazzini
- Art. 45 – Locali diversi dalla residenza: ad uso commerciale, direzionale e laboratori artigianali
- Art. 46 – Abbattimento delle barriere architettoniche
- Art. 47 – Bioedilizia
- Art. 48 – Ubicazione e caratteristiche dei fabbricati in territorio aperto
- Art. 49 – Igiene delle abitazioni nel territorio aperto
- Art. 50 – Servizi igienici nei fabbricati rurali
- Art. 51 – Intonaci, pavimenti, coperture e caratteristiche degli ambienti situati al di sotto delle falde del tetto dei fabbricati nel territorio aperto
- Art. 52 – Smaltimento delle acque nere in aree non servite da fognatura
- Art. 55 – Concimaie
- Art. 54 – Stalle, ovili e porcili
- Art. 55 – Serre
- Art. 56 – Pozzi, vasche di irrigazione e bacini ad uso sportivo
- Art. 57 – Recinzioni, sistemazioni esterne, manufatti per ricovero animali.
- Art. 58 – Costruzioni in legno
- Art. 59 – Impianti tecnologici
- Art. 60 – Antenne radio-televisive, radio-amatoriali e per altre funzionalità
- Art. 61 – Infrastrutturazione digitale degli edifici
- Art. 62 – Impianti di stazioni radio base e antenne per telefonia cellulare ad uso collettivo
- Art. 63 – Modalità di scarico delle acque
- Art. 64 – Impianti igienici
- Art. 65 – Requisiti aeroilluminotecnici
- Art. 66 – Requisiti termici
- Art. 67 – Requisiti acustici
- Art. 68 – Requisiti relativi all'impermeabilità
- Art. 69 – Prescrizioni generali antincendio
- Art. 70 – Norme antincendio per le singole parti degli edifici
- Art. 71 – Norme antincendio per edifici speciali
- Art. 72 – Condotture per gas ed elettriche, bombole e depositi GPL
- Art. 73 – Requisiti relativi alla sicurezza
- Art. 74 – Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo
- Art. 75 – Obblighi generali per l'esecuzione delle opere edili
- Art. 76 – Scale, ascensori e simili
- Art. 77 – Zoccolature e gronde
- Art. 78 – Forni, barbecue, canne fumarie
- Art. 79 – Balconi ed elementi aggettanti
- Art. 80 – Pavimenti e rifiniture interne
- Art. 81 – Murature orizzontali e verticali
- Art. 82 – Acque di scarico, sistemi costruttivi per lo smaltimento
- Art. 83 – Eliminazione di fumi, vapori ed esalazioni
- Art. 84 – Serbatoi di carburanti e combustibili
- Art. 85 – Sistemazione e manutenzione aree scoperte urbane
- Art. 86 – Abitazioni antigieniche

#### Capo II – Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico

- Art. 87 – Marciapiedi, porticati, verande
- Art. 88 – Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili
- Art. 89 – Chioschi
- Art. 90 – Tabelle e numeri civici

#### Capo III – Tutela degli spazi verdi e dell'ambiente

- Art. 91 – Aree a giardino, sistemazioni esterne, zone verdi e parchi
- Art. 92 – Salubrità del terreno

Capo IV – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico

Art. 93 – Decoro degli edifici e arredo urbano

Art. 94 – Intonacatura, tinteggiatura e ornamenti degli edifici

Art. 95 – Chiusura di aree fabbricabili e recinzioni

Art. 96 – Casette per corrispondenza, contatori gas, energia elettrica e acqua

Art. 97 – Sistemi solari passivi, serre solari

Art. 98 – Chiostrine, cortili

TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

Art. 99 – Esercizio delle funzioni di vigilanza e controllo di trasformazioni e usi del territorio

Art. 100 – Sanzioni per violazioni delle norme regolamentari

TITOLO V -Norme transitorie

Art. 101 – Aggiornamento del Regolamento Edilizio

Art. 102 – Disposizioni transitorie

ALLEGATO 1 – Strutture a servizio delle attività commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande

# PARTE PRIMA

## PRINCIPI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

### PREMESSA

Le norme di cui al presente regolamento che non investono e non interferiscono con la strumentazione urbanistica e con le prescrizioni da essa dettate, né con la normativa in materia edilizia che non sia di origine precipuamente locale, sono applicabili retroattivamente in caso di valutazione di istanze di sanatoria, consentendo, per quei caratteri che riguardano il solo aspetto edilizio e le caratteristiche interne degli ambienti, non normati da leggi nazionali o regionali, di dimostrarne la conformità ad oggi, senza bisogno di verifica al momento della realizzazione : in quei casi, si potrà cioè applicare il concetto della conformità semplice, sussistente al momento della presentazione dell'istanza. A titolo meramente esemplificativo venendo espunta, da questo Regolamento, la dimensione minima del corridoio, nell'esaminare una istanza di sanatoria, di esso si dovrà valutare la sola conformità alla norma comunale odierna e alle normative sovracomunali, prescindendo dal rispetto di quella locale precedente; altresì, in una istanza di sanatoria, purché ciò non interferisca con quanto disposto dalla strumentazione urbanistica, potrà essere valutata la sola conformità vigente all'epoca di realizzazione dell'intervento (ancora a titolo esemplificativo, il rapporto di aero-illuminazione per gli edifici anteriori alla normativa che impone il valore di 1/8 della superficie dell'ambiente servito (*D.M. 05.07.1975*) sarà quello imposto dalla regolamentazione comunale vigente all'epoca della realizzazione : 1/10 per gli interventi realizzati in applicazione del Regolamento Comunale del 1957)

Quando, nel testo di questo regolamento, si incontrano riferimenti normativi (*contrassegnati, appunto, con disposizione tra parentesi e carattere corsivo*) che concernono la normativa vigente alla data dell' approvazione di questo elaborato, essi devono intendersi con mero valore di indirizzo alla normativa vigente, senza pretesa di esaustività, né di preclusione riguardo agli eventuali aggiornamenti, successivamente subentrati. La normativa di livello superiore, di carattere nazionale e regionale, viene qui considerata e recepita non nel suo aspetto statico, di vigenza al momento della formazione del presente elaborato, bensì nella sua evoluzione dinamica. Seguendo questo principio è per lo più omessa la formula "ss.mm.ii." ad indicare le successive modifiche ed integrazioni di una norma citata.

I richiami alla normativa nazionale o regionale qui presenti sono rinvii dinamici. Le norme sovraordinate, che sopravvengano all'entrata in vigore del presente regolamento, sono applicate in aggiornamento alle disposizioni dello stesso, senza bisogno di un espresso recepimento, fatti salvi regimi diversi, previsti dalle norme sopravvenute stesse. Per quanto qui non disciplinato si rinvia alla normativa applicabile, sempre dinamicamente intesa.

### **Art. 1 – STRUTTURA DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente Regolamento, ai sensi e per gli effetti dell'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per le relative finalità di semplificazione e uniformità, è redatto secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.
2. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, il Regolamento edilizio si articola in due parti:
  - ➔ **Parte prima** "Principi generali e disciplina generale dell'attività edilizia", nella quale è semplicemente richiamata e non riprodotta la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale;
  - ➔ **Parte seconda** "Disposizioni regolamentari comunali in materia edilizia", nella quale è raccolta la disciplina regolamentare in materia edilizia di competenza comunale, compresa quella delle

modalità costruttive ai sensi dell'art. 4, comma 1 del DPR 380/01, ordinata nel rispetto della struttura generale uniforme dello schema-tipo di Regolamento edilizio.

## **Art. 2 – DEFINIZIONI UNIFORMI E RIFERIMENTI DISCIPLINARI GENERALI**

1. Ai sensi dell'Intesa e del suo recepimento da parte della Regione Toscana, per quanto attiene la disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale, nelle materie elencate al punto 4 dello schema di regolamento edilizio tipo (*Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla D.G.R.T. 524/18*), si fa espresso rinvio a:
  - ➔ le definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, come recepite da parte della Regione Toscana (*in allegato B alla DGRT 524/18 e ricomprese nel D.P.G.R. 39/R/2018*);
  - ➔ la modulistica unificata come recepita e aggiornata dalla Regione Toscana;
  - ➔ la ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente, come recepito e integrato da parte della Regione Toscana in allegato C alla D.G.R.T. 524/18, contenente elenco delle disposizioni inerenti il procedimento per il rilascio, la presentazione e il controllo dei titoli abilitativi edilizi, nonché i requisiti generali delle opere edilizie - lettere da e.1 a e.6 del punto 4 dello schema-tipo, vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, storico culturale e territoriale, le discipline settoriali aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa sui requisiti tecnici delle opere edilizie.
2. In recepimento di quanto disposto dalla normativa regionale (*D.P.G.R. 39/R/2018, Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, comprensivo delle definizioni uniformi recepite con D.G.R.T. 524/2018*), si fa altresì espresso rimando ai relativi parametri.
3. Nella progettazione degli interventi edilizi e per le relative verifiche di conformità, ai sensi del presente Regolamento, si devono utilizzare le definizioni uniformi e i parametri indicati nelle norme sovracomunali (*D.G.R. 524/18 e D.P.G.R.T 39/R/2018*)

## **PARTE SECONDA**

### **DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

#### **Art. 3 – NATURA, FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA PARTE SECONDA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. La presente parte del Regolamento edilizio disciplina l'attività edilizia, ai sensi della vigente normativa nazionale e regionale in materia (*D.P.R. 380/2001 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* e *L.R. 65/2014*), in conformità allo schema-tipo approvato con Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (*G.U. 268 del 16.11.2016*) come recepito da parte della Regione Toscana (*Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018*) per le finalità di tutela e riqualificazione dell'organismo urbano, di mantenimento e miglioramento delle condizioni di vivibilità, decoro e igiene della città.
2. A tale scopo il Regolamento edilizio in conformità alla normativa sovraordinata e al vigente strumento urbanistico, nonché in linea con i principi generali e con le specifiche indicazioni (*di cui ai punti 8 e 9 dello schema di Regolamento edilizio-tipo, Allegato 1 all'Intesa 18.10.2016 e Allegato A alla D.G.R.T. 524/2018*), disciplina le modalità costruttive, le normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza, di decoro e di vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi, le relative forme di controllo e vigilanza.
3. Le disposizioni della presente parte del Regolamento, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni della presente parte del Regolamento Edilizio è oggetto di Ordine di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria nei casi specificati dal presente Regolamento.

#### **Art. 4 – CONTENUTO DELLA PARTE SECONDA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

4. La presente parte del Regolamento, organizzata secondo la struttura dello schema-tipo allegato all'Intesa (*recepito con D.G.R.T. 524/18*), costituisce disciplina dell'attività edilizia (*di cui all'art. 2 comma 4 e all'art. 4 comma 1 del Testo Unico dell'edilizia, D.P.R. 380/01*), con riguardo a:
  - a) le modalità operative per la progettazione, la valutazione, l'esecuzione e il controllo delle diverse tipologie di intervento edilizio;
    - b) i requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di vivibilità degli immobili;
  - c) le prescrizioni in materia di decoro urbano e aspetto esteriore dei fabbricati, nonché le norme di tutela specifica da osservare negli interventi su edifici e contesti di particolare valore storico, culturale e ambientale, in linea con i relativi indirizzi della pianificazione comunale.

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI**

### **Art. 5 – OGGETTO DEL TITOLO I**

1. Il presente Titolo contiene disposizioni di natura procedurale e operativa in materia di Sportello Unico dell'Edilizia, organismi consultivi, procedure e adempimenti edilizi non precisate dalla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale (*disciplina generale elencata nella "ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente", allegato C alla D.G.R.T. 524/18, il cui link è pubblicato in rete civica, sportello unico edilizia, alla sezione "regolamento edilizio"*).

## **CAPO I – S.U.E. E ORGANISMI CONSULTIVI**

### **Art. 6 – SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA (S.U.E.)**

1. Il Comune esercita le funzioni di Sportello Unico dell'Edilizia (*ai sensi dell'art. 5 comma 4bis del D.P.R. 380/01*), ovvero adottando la modalità telematica, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili. Restano fermi:
  - la competenza dello sportello unico per le attività produttive (*definita dal regolamento di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160*);
  - le modalità e gli strumenti di gestione telematica e i relativi servizi on line, adottati dai diversi Enti, nell'ambito delle relative competenze e dell'autonomia statutaria.
1. Il S.U.E. garantisce, per tramite della sezione web dedicata all'interno della rete civica comunale e dei servizi on line, l'informazione in merito a:
  - i riferimenti normativi per l'attività edilizia;
  - gli adempimenti dovuti in relazione ai diversi tipi di intervento edilizio;
  - la modulistica unificata per l'attività edilizia;
  - l'organizzazione degli uffici;
  - le modalità di deposito delle pratiche;
  - lo stato di avanzamento dell'iter delle diverse pratiche;
  - le modalità di accesso agli atti.
1. I servizi di Sportello Unico dell'Edilizia, quando relativi ad attività produttive, sono resi accessibili tramite lo Sportello Unico per le Attività produttive (S.U.A.P)

### **Art. 7 – S.U.E., MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE E RELATIVE PROCEDURE**

1. Il Comune di Grosseto si è dotato di un portale per la presentazione telematica delle pratiche edilizie che gestisce le procedure abilitative (*in ottemperanza ai disposti della Legge 241/90 "Norme sul procedimento amministrativo"*). Il richiedente presenta le proprie istanze corredate di tutti gli elaborati progettuali necessari, le quali saranno gestite dallo Sportello Unico dell'Edilizia (S.U.E. ).
2. Dopo il ricevimento dell'istanza, si provvede all'assegnazione di ciascun procedimento per i fini istruttori edilizi, paesaggistici, idrogeologici, ambientali, ecc. e nel contempo si procede all'invio delle richieste di Parere agli Uffici/Enti esterni, qualora necessari. Durante tale fase istruttoria potrà essere richiesta documentazione integrativa con relativa sospensione dei termini per la conclusione del procedimento amministrativo. Conclusa la fase istruttoria e acquisiti gli eventuali pareri esterni, si provvede al rilascio del titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire : P.d.C.) da parte del S.U.E.
3. Nel caso di opere non soggette al rilascio del Permesso di Costruire, ma realizzabili tramite S.C.I.A. (ordinaria o ad efficacia differita), C.I.L.A. e C.I.L. l'istanza deve essere presentata tramite la medesima modalità di cui sopra e sarà successivamente gestita dal SUE.

## **Art. 8 – COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

### **- Procedimento per la nomina. Competenze e corresponsioni.**

1. La Commissione per il paesaggio, di seguito denominata per brevità Commissione, è un organo collegiale tecnico consultivo (*istituito in base all'art. 148 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", e art. 153 della L.R.T. 65/2014 "Norme per il governo del territorio"*)
2. La nomina dei componenti della Commissione compete alla Giunta comunale tramite valutazione comparativa dei candidati, che per la stessa si avvale della Struttura comunale alla quale è demandato il procedimento dell'autorizzazione paesaggistica.
3. Mediante procedura ad evidenza pubblica sono raccolte le candidature dei soggetti interessati alla nomina; il bando di selezione, approvato dal Dirigente del Settore competente, viene pubblicato all'albo on line del Comune per trenta giorni, nonché dove prescritto dalla normativa vigente al momento della pubblicazione; il bando è trasmesso agli ordini delle professioni idonee (*ai sensi della L.R.T. 65/2014*) alla funzione, nonché alle Università della Toscana, ai Comuni della Provincia di Grosseto, alla Provincia di Grosseto. Il bando di selezione, quale *lex specialis*, regola tutti gli aspetti della procedura qui non disciplinati e definisce i criteri, gli elementi valutabili, nonché le relative ponderazioni.
4. Accertato il possesso dei requisiti di idoneità (*di cui all'art. 153 c.6 della L.R.T. 65/2014*) e dei requisiti di partecipazione del bando di selezione da parte del Responsabile del Servizio comunale competente, il Dirigente sottopone i candidati a valutazione comparativa e redige una relazione delle operazioni effettuate, col supporto, per le attività amministrative, di un dipendente con profilo amministrativo; a conclusione dei lavori si esprime formulando la valutazione comparativa per la Giunta comunale in termini numerici. Il Dirigente del Settore è affiancato da uno o più esperti con profilo professionale tecnico o amministrativo scelti anche internamente all'Amministrazione.
5. Il provvedimento di nomina dei componenti della Commissione per il paesaggio approva anche una graduatoria che ha validità dalla data di esecutività della delibera fino alla nomina della nuova Commissione, ed è utilizzata qualora uno dei componenti per qualsiasi motivo cessi dalla carica prima della scadenza naturale.
6. I membri della Commissione possono essere chiamati a far parte dell'Autorità competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica-V.A.S. (*prevista dal D. Lgs. 152/06 e dalla L.R.T. 10/2010*), ai sensi del Disciplinare per il funzionamento della Commissione Tecnica di V.A.S.
7. Oltre alle sue competenze (*definite nella L.R.T. 65/2014 e dal D.Lgs. 42/2004 nonché altre normative specifiche*), la Commissione esprime parere non vincolante in ogni ulteriore caso su richiesta dell'Amministrazione comunale per pareri su opere di rilevante interesse architettonico e paesaggistico, o per altre misure da determinare con atti dirigenziali.
8. Nel rispetto delle condizioni, limitazioni, ed esclusioni (*ai sensi dell'art. 153 della L.R.T. 65/2014 e delle ulteriori norme applicabili*), ove ne ricorrano i presupposti ai membri della Commissione è corrisposto un gettone a titolo di rimborso forfettario per la partecipazione alle sedute, il cui importo è determinato dalla Giunta comunale.

### **- Inconferibilità ed incompatibilità. Conflitti di interesse. Durata, decadenze, revoca.**

1. Oltre agli elementi ostativi alla nomina e/o di incompatibilità (*previsti dalla L.R.T. 65/2014*), per tutta la durata del mandato i membri della Commissione, nonché i tecnici ad essi legati in associazione professionale, non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza del Comune di Grosseto, fatta salva la conclusione degli adempimenti riferiti ad eventuali incarichi assunti precedentemente alla nomina, tramite previa valutazione del Dirigente.
2. Non possono far parte della Commissione:
  - a) i soggetti che, per norme vigenti, in rappresentanza di altre amministrazioni, devono esprimersi in sede di controllo e/o consultiva sui procedimenti sottoposti alla Commissione.
  - b) i Consiglieri comunali, i membri della Giunta comunale ed i dipendenti del Comune di Grosseto.
1. Al fine di adeguare il rapporto alle procedure di prevenzione anticorruzione, ogni componente della Commissione sottoscrive le dichiarazioni che il Responsabile della prevenzione della

corruzione e trasparenza predisporre.

2. I componenti della Commissione sono tenuti al rispetto del *Codice di Comportamento Integrativo dei Dipendenti del Comune di Grosseto (ai sensi dell'art. 54, comma 5, del D.Lgs. 165/2001, e dell'art. 2 del D.P.R. 62/2013)*, nei termini ivi indicati. Negli atti di incarico verrà richiamata l'osservanza delle disposizioni dettate dal Codice di Comportamento del Comune e dal Codice generale.
3. Gli stessi dichiarano anticipatamente all'esame di ogni seduta la sussistenza/non sussistenza di conflitti di interessi ai sensi del predetto Codice e norme correlate, di cui viene dato atto nel verbale di volta in volta.
4. I componenti della Commissione restano in carica cinque anni, a decorrere dalla data di esecutività della delibera di nomina, e possono continuare ad espletare le proprie funzioni in regime di proroga fino alla nomina della nuova commissione.
5. I componenti che non partecipino a tre sedute consecutive oppure a nove sedute non consecutive, nel corso di un anno solare, senza giustificato motivo, decadono immediatamente dall'incarico.
6. Lo svolgimento dell'incarico in una delle situazioni di incompatibilità comporta la decadenza dall'incarico, decorso il termine perentorio di quindici giorni dalla contestazione all'interessato dell'insorgere della causa di incompatibilità.
7. I componenti della Commissione che non rispettino gli obblighi di astensione sono revocati.
8. La decadenza e la revoca sono formalizzate con determinazione del Dirigente.
9. I componenti possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento, dandone comunicazione scritta al Dirigente, con preavviso di trenta giorni dalla ricezione della stessa.
10. Qualora uno dei componenti, per qualsiasi motivo, cessi dalla carica prima della scadenza naturale, si provvede alla sua sostituzione, secondo le modalità qui definite; la durata dell'incarico del nuovo componente è limitata al tempo residuo sino alla scadenza del termine quinquennale, calcolato a decorrere dall'esecutività della delibera di nomina dell'intera Commissione.

#### **- Convocazione e modalità di funzionamento. Disposizioni di rinvio**

1. La Commissione si riunisce previa convocazione, a cura del segretario verbalizzante della Commissione o del responsabile del procedimento, tramite avviso da inviare con posta elettronica certificata almeno cinque giorni prima della data fissata per lo svolgimento della seduta. In caso di comprovata urgenza i tempi possono ridursi alle quarantotto ore precedenti la data dello svolgimento della seduta. In alternativa alla convocazione tramite posta certificata, agli effetti del presente articolo, ha valore di convocazione la comunicazione della data in seduta, di cui viene dato atto in calce al verbale; in tal caso i componenti non presenti ricevono la convocazione nei termini detti sopra.
2. I documenti relativi agli argomenti da trattare sono a disposizione dei componenti della Commissione presso il responsabile del procedimento, a partire dalle ventiquattr'ore precedenti la convocazione; eventuale ulteriore documentazione può essere distribuita durante la riunione, per motivata urgenza.
3. La Commissione, validamente costituita (*ai sensi dell'art. 153 della L.R.T. 65/2104*), decide all'unanimità, salvo che un componente ne richieda espressamente la votazione, in tal caso decide col voto della maggioranza dei presenti. Delle sedute viene redatto verbale, sottoscritto analogicamente o digitalmente dai componenti, dal segretario che partecipa senza diritto di voto, e dal responsabile del procedimento. Il verbale contiene il nome dei presenti, la durata della seduta, l'elenco delle istanze trattate, i pareri espressi con l'indicazione se siano stati espressi all'unanimità o a maggioranza; in tale ultimo caso devono essere riportati i voti contrari alla decisione assunta e le posizioni di astensione motivate da parte del membro che le esprime. Il verbale si intende approvato nella seduta di riferimento. Tutti i processi verbali vengono conservati a cura del responsabile del procedimento. Il Responsabile del Procedimento o uno dei componenti della Commissione sottoscrive digitalmente gli elaborati progettuali al fine di attestare l'avvenuto esame da parte della Commissione.

Il verbale della commissione sarà pubblicato "on line", oltre che affisso presso la sede del Settore Gestione del territorio.

4. Alle riunioni partecipa con funzioni di relatore il responsabile del procedimento senza diritto di voto, assicurando il supporto tecnico, organizzativo e amministrativo all'attività della Commissione; può assistere senza diritto di voto alle sedute il Dirigente e/o il Responsabile di Servizio a cui è demandato il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica; svolge funzione di segretario verbalizzante un dipendente del Settore con profilo professionale anche amministrativo, individuato dal Dirigente. Le sedute della Commissione non sono pubbliche. Possono essere invitati alle riunioni dalla Commissione, oppure possono chiedere di essere invitati, i professionisti tecnici esterni incaricati delle pratiche in esame dagli utenti. La Commissione può invitare dipendenti del Comune e dipendenti in rappresentanza di altre pubbliche amministrazioni, per chiarimenti o comunicazioni relativi ad argomenti iscritti all'ordine del giorno da trattare.
5. Le sedute si considerano riunite, di norma c/o la sede del Settore in Grosseto, Viale Sonnino, 50, ordinariamente con cadenza ogni quindici giorni.
6. In casi di rilevata necessità, e compatibilmente con gli strumenti di cui dispone l'Amministrazione, le sedute possono essere effettuate tramite strumenti informatici in video – audio conferenza secondo le modalità definite dalla Commissione nel rispetto dei criteri di trasparenza e tracciabilità, purché tutti i partecipanti possano essere identificati con certezza e che di tale identificazione si dia atto nel verbale della seduta, che sia possibile regolare lo svolgimento della riunione e constatare i risultati.
7. Compiti della Commissione per il Paesaggio: il parere della Commissione, è espresso in conformità al presente Regolamento ed alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riferimento alla conformità dell'istanza con il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.

## **CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI**

### **Art. 9 – AUTOTUTELA E RICHIESTA DI RIESAME DEI TITOLI ABILITATIVI RILASCIATI O DEI PROCEDIMENTI EDILIZI PRESENTATI**

1. Il Permesso di Costruire, può essere annullato per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva in relazione alle vigenti disposizioni di legge in materia.
2. L'annullamento del Permesso di Costruire, da parte dell'Autorità competente, nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire nel rispetto delle disposizioni di legge sovraordinate regionale e statale.
3. L'adozione dei provvedimenti inibitori e sanzionatori attraverso l'istituto dell'autotutela è subordinata al previo accertamento, da parte del comune, dell'impossibilità di tutelare l'interesse pubblico protetto mediante conformazione dell'intervento segnalato alla normativa vigente. In detta ipotesi, il comune individua le opere e le modalità esecutive necessarie per conformare agli strumenti o agli atti comunali adottati o approvati ed al vigente regolamento edilizio l'intervento segnalato e ne ordina all'interessato l'esecuzione entro un termine perentorio, comunque non inferiore a trenta giorni.

### **Art. 10 – CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

1. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere richiesto attraverso l'apposita modulistica reperibile sul sito istituzionale o all'Ufficio pubbliche relazioni del comune, in bollo, ed indirizzato al Servizio Pianificazione Urbanistica del Comune e deve essere corredata di:
  - indicazione degli estremi catastali (foglio, particella ed eventuale subalterno);
  - estratto di mappa catastale aggiornato con evidenza delle particelle;
  - ricevuta versamento per “costi istruttoria” e “diritti di segreteria”, negli importi dovuti.
2. L'assenza anche di uno solo dei suddetti elementi comporta l'automatica sospensione dell'istanza, fino ad avvenuta integrazione.
  3. Il certificato di destinazione urbanistica con apposizione di relativo bollo, è rilasciato entro il

termine di giorni 30 (trenta), dalla data di richiesta o di avvenuta integrazione.

#### **Art. 11 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. La destinazione d'uso è un elemento costitutivo delle unità immobiliari ed individua l'aspetto funzionale dell'immobile. Le categorie funzionali e i mutamenti della destinazione d'uso sono disciplinati dalla vigente legislazione statale e regionale.
2. La destinazione d'uso di ogni unità immobiliare ai sensi dell'art.9 bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art.99 della L.R.T. 65/2014 ss.mm.ii. è quella risultante:
  - da Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati e ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;
  - nel caso di assenza dei suddetti titoli abilitativi, o di loro indeterminatezza, da atti in possesso della Pubblica Amministrazione;
3. Gli immobili ubicati in territorio aperto si considerano edifici rurali, siano essi abitazioni o annessi, quando la loro diversa destinazione non sia stata accertata mediante:
  - deruralizzazione con o senza piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
  - da Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione di opere rilasciati e ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti;
  - deruralizzazione con piano aziendale, eseguita secondo la normativa regionale al tempo vigente;
  - Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi di Costruire, condoni edilizi, attestazioni di conformità od altri titoli abilitativi all'esecuzione d'opere rilasciati ai sensi delle disposizioni al tempo vigenti, dai quali risulti la destinazione d'uso diversa da quella agricola;
  - l'iscrizione dell'immobile al nuovo catasto edilizio precedente alla data del 07/05/1995, data di entrata in vigore della L.R.T. n° 64 del 1995 che ha stabilito l'onerosità della deruralizzazione.
4. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è ammesso solo nei casi in cui la nuova destinazione sia conforme a quella prevista dallo strumento urbanistico generale vigente ed a condizione che siano rispettate le condizioni-igienico sanitarie e quelle della specifica destinazione, atte a conseguire la relativa Agibilità.

#### **Art. 12 – PROROGA DEI TERMINI DI DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE E DELLA S.C.I.A.**

1. I termini di inizio e di ultimazione dei lavori, salvo l'intervento di atti normativi sovracomunali speciali, possono essere prorogati solo per fatti estranei alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo; sono riconosciute come tali, e danno quindi diritto alla proroga del termine di ultimazione le seguenti fattispecie, elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo:
  - a) sequestro penale del cantiere;
    - b) provvedimento di sospensione dei lavori;
  - c) attivazione di concordato fallimentare o dichiarazione di fallimento dell'originario intestatario del titolo abilitativo in caso di acquisto del bene dalla curatela del fallimento;
  - d) ritrovamenti archeologici cui consegua un blocco dei lavori da parte della competente Soprintendenza;
    - e) impedimenti derivanti da eventi naturali eccezionali e imprevedibili;
  - f) situazioni particolari in cui deve essere assicurata la prosecuzione di un servizio contemporaneamente all'esecuzione delle opere e ciò non fosse prevedibile al momento della richiesta del Permesso di costruire.
1. L'istanza di proroga deve essere completa di idonea documentazione fotografica dello stato dei

luoghi e della documentazione che attesti l'esistenza delle condizioni per il rilascio e la loro estraneità alla volontà dell'intestatario del titolo abilitativo.

### **Art. 13 – REQUISITI DEL PROGETTO EDILIZIO**

1. Il progetto edilizio deve verificare:
  - a) il rispetto dei vincoli insistenti sull'immobile per le relative finalità, e pertanto il preventivo ottenimento delle autorizzazioni e nulla osta prescritti dalle relative norme di Legge, quali a titolo esemplificativo:
    - vincoli di Bene culturale, paesaggistico o archeologico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
    - vincoli di rispetto di varia natura (aeroportuale, ferroviario, cimiteriale e altri);
    - vincoli idrogeologico e rischio idraulico;
    - vincoli ambientali (siti Bio-Italy, Parco della Maremma, ecc.).
  - b) la conformità alla disciplina urbanistico-edilizia di livello nazionale e regionale, nei diversi settori afferenti alla tutela idraulica, geologica e sismica, alla sicurezza statica e antincendio delle costruzioni, alle distanze minime dai confini e tra le costruzioni, alle dotazioni di parcheggi prescritti, all'accessibilità anche da parte dei soggetti diversamente abili, l'igiene e salubrità delle costruzioni, la protezione contro il rumore, il contenimento dei consumi energetici;
  - c) la conformità allo strumento urbanistico comunale e al Regolamento Edilizio, verificando in particolare:
    - la disciplina di tutela idraulica, geologica e sismica definita dallo strumento urbanistico;
    - la disciplina generale e particolare definita dallo strumento urbanistico e i relativi requisiti in termini di dotazioni riferite ai diversi usi;
    - la disciplina igienico-sanitaria delle costruzioni e dei locali e i relativi requisiti generali e particolari (distanze minime dai confini e tra le costruzioni, dotazioni generali di impianti e servizi, dimensionamento, posizionamento, areazione e illuminazione dei locali);
    - la sostenibilità ambientale dell'intervento edilizio con particolare riferimento al “parere idroesigente” da acquisire dall'ente gestore Acquedotto del Fiora.
    - la disciplina di decoro e tutela dell'immagine urbana definita dal presente Regolamento.
1. Per gli interventi che lo strumento urbanistico assoggetti ad approvazione di un Piano urbanistico attuativo comunque denominato, ovvero alla stipula di una convenzione o alla verifica di sostenibilità ambientale, tali adempimenti devono essere esperiti preliminarmente alla presentazione del progetto per l'acquisizione del titolo edilizio.
2. Il Responsabile del procedimento nella materia edilizia avrà cura di acquisire i pareri di competenza di altri Settori e servizi entro i termini stabiliti per la proposta motivata qualora si rendano necessari ai fini del provvedimento abilitativo. Sono comunque indispensabili nel caso di procedimenti relativi ad opere di urbanizzazione primaria il parere del Settore LL.PP. e quello del Settore Polizia Municipale, nel caso di nuovi o modifiche agli esistenti passi carrabili e ai casi di viabilità.
3. Il responsabile del procedimento edilizio si riserva la possibilità di convocare la conferenza dei servizi interna al Comune, per progetti particolarmente complessi che possano interessare altri profili di competenza dell'amministrazione comunale.

### **Art. 14 – ELABORATI DEL PROGETTO EDILIZIO**

1. La documentazione da depositare ai fini dell'acquisizione dei diversi titoli edilizi, deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poter verificare la conformità del progetto alla vigente normativa in materia edilizia e urbanistica, tramite idonei elaborati rappresentativi dello stato precedente all'intervento, dello stato di progetto e dello stato di sovrapposizione; a tale scopo la documentazione necessaria è definita dalle disposizioni normative e/o regolamentari nazionali e regionali vigenti (*DPGRT 88/R 2020 e relativo allegato*).
2. Ai fini di una corretta lettura dell'intervento edilizio nel suo complesso, gli elaborati di stato sovrapposto, in caso di titoli a variante, devono riportare sempre, oltre al sovrapposto con la

- precedente soluzione progettuale, anche la sovrapposizione tra lo stato antecedente ai lavori e quello di progetto, come variato, evidenziando in giallo le parti demolite e in rosso quelle costruite.
3. Per una efficace applicazione della modalità telematica al deposito delle pratiche edilizie e per consentire la lettura e comprensione degli elaborati grafici, sono definite le seguenti specifiche tecniche di formato e di rappresentazione degli elaborati progettuali prodotti in forma digitale:
- Formato file: .pdf (per progetti particolarmente complessi può essere richiesta la presentazione anche di file in altri formati, quale .dwf, per le verifiche istruttorie del caso);
  - Formato di rappresentazione: per agevolare l'apertura e la visualizzazione del file di disegno sullo schermo, il formato di rappresentazione dovrà essere ordinariamente in formato UNI A3; formati maggiori saranno utilizzabili in caso di progetti complessi interessanti superfici vaste d'intervento;
  - Codifica e nome del file: relativamente ai file di rappresentazione grafica per piante, prospetti, sezioni, il nome del file dovrà essere preceduto da sigla costituita da tre lettere in maiuscolo, separata con tratteggio basso ( \_ ), dalla relativa descrizione, così definita:
    - le prime due lettere ad indicare se trattasi di Stato Legittimato (SL), Stato Attuale (SA), Stato di Progetto (SP), oppure Stato Sovrapposto (SS), precisando che dette rappresentazioni non possono convivere all'interno del medesimo file;
    - la terza lettera a indicare se trattasi di planimetrie ai vari livelli (P), sezioni (S), viste prospettiche (V);
- A titolo esemplificativo il file contenente la pianta del piano primo dello stato di progetto sarà così denominato: SPP\_piano primo
- Qualora in seguito venga presentata una tavola sostitutiva per revisione/aggiornamento andrà implementato il nome file aggiungendo la sigla R (revisione) seguita da un numero progressivo, a partire da "1", per cui nell'esempio: SPP\_piano primo\_R1

#### **Art. 15 – VISURA DELLE PRATICHE EDILIZIE**

Lo sportello unico gestisce la procedura di richiesta da parte dei progettisti e di cittadini di visura, di pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali.

La visione delle pratiche edilizie può essere effettuata da soggetti aventi adeguato titolo / delega.

L'estrazione di copie è soggetta al pagamento di un contributo variabile a seconda del formato (cartaceo, digitale).

#### **Art. 16 – ATTIVITA' EDILIZIA IN AREE SOGGETTE A PIANI ATTUATIVI O A CONVENZIONAMENTO**

1. Nelle aree in cui lo strumento urbanistico vigente assoggetta gli interventi edilizi alla predisposizione di Piani Attuativi, le richieste o i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati all'approvazione di tali strumenti urbanistici di dettaglio, e alla stipula della relativa convenzione, con i termini, modalità e contenuti definiti dalla vigente normativa urbanistica.
2. I titoli e gli interventi edilizi devono essere conformi alla particolare disciplina dei Piani attuativi.
3. Ove lo strumento urbanistico preveda l'obbligo di convenzionamento per la realizzazione diretta di interventi edilizi, le richieste e i depositi dei titoli abilitativi sono subordinati alla stipula di dette convenzioni, nei termini e con le modalità definiti dallo strumento medesimo.

#### **Art. 17 – OPERE NON SOGGETTE A SANATORIA, OPERE NON SANABILI**

1. Non necessitano di alcun provvedimento di sanatoria:
  - a) le modifiche interne agli edifici (*come definite all'art. 26 della L. 47/1985, eseguite in data anteriore all'entrata in vigore della Legge medesima, in attuazione dei disposti di cui all'art. 48 della L. 47/1985, nonché con riferimento ai contenuti della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 18/07/1986, n. 3466/25 - in detto caso all'atto di presentazione di un'istanza edilizia il professionista dovrà idoneamente documentare e asseverare la sussistenza delle*

condizioni di cui all'art. 48 della L. n° 47/85);

- b) le tolleranze costruttive per le fattispecie e nei modi disciplinati dalla normativa nazionale e regionale (*art 34-bis del D.P.R. 380/2001, art 198, comma 4 LRT 65/14*);
  - c) l'erronea rappresentazione grafica ai sensi dell'art 198, comma 4 LRT 65/14 rilevata in pratiche edilizie depositate, limitatamente alle situazioni in cui alla rettifica non consegua una variazione dei parametri edilizi-urbanistici e sia coerente rispetto a quanto descritto o rappresentato in documenti ufficiali riferiti al medesimo intervento edilizio; - in tal caso il professionista presenterà idonea dichiarazione asseverata, allegando tutta la documentazione necessaria a dimostrare l'errore manifesto comprensiva di foto, tavole o i files sostitutivi a rettifica dei precedenti già depositati, da intendersi così integralmente sostituiti.
1. Per le opere non sanabili e non assoggettabili a ripristino ai sensi di Legge, si rimanda allo specifico *"Regolamento per la determinazione delle sanzioni paesaggistiche, urbanistico-edilizie, vincolo idrogeologico"* potendo altresì ammettersi, nell'ambito di detta procedura, ai fini di una tempestiva adeguamento degli immobili alla disciplina vigente, l'esecuzione di opere di conformazione, sulla base di idonea ordinanza e entro i relativi termini, limitatamente a:
    - a) puntuali opere di manutenzione straordinaria, per adeguamento sismico-statico, antincendi, impiantistico, igienico-sanitario, nonché per conformazione alla disciplina urbanistica comunale e alla disciplina di decoro del presente regolamento, ovvero ai fini del rispetto di vincoli sovraordinati, dietro parere dell'Ente competente;
    - b) demolizione di opere abusivamente realizzate e non conformi.

I provvedimenti di cui sopra operano esclusivamente in relazione ai profili amministrativi, dietro pagamento delle relative sanzioni pecuniarie e pertanto non producono alcun effetto estintivo del reato, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.

#### **Art. 18 – OPERE DA ESEGUIRSI CON PROCEDURA D'URGENZA**

1. Possono essere iniziate in assenza di Permesso di costruire o S.C.I.A.:
  - a) opere da eseguirsi su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità;
  - b) opere che presentino documentato carattere di necessità e urgenza.
1. Nei casi di cui al comma precedente, entro 24 ore dall'inizio delle opere deve essere data comunicazione al Sindaco, specificando natura ed entità delle medesime, nonché la motivazione che ha determinato la necessità di procedere con urgenza.
2. Nel termine di 20 giorni dalla data di presentazione della comunicazione, l'interessato deve integrarla con regolare richiesta di Permesso di costruire, oppure con il deposito di S.C.I.A. in funzione del tipo di intervento ricorrente.
3. In mancanza della presentazione della richiesta di Permesso di costruire ovvero in caso di mancato deposito della S.C.I.A., le opere sono considerate come eseguite in assenza di titolo e soggette alle procedure sanzionatorie ai sensi di legge.

#### **Art. 19 – DEMOLIZIONI**

1. Gli interventi di demolizione, parziale o totale sono consentiti, nel rispetto del vigente strumento urbanistico e dei vincoli di tutela presenti, quando interessino:
  - a) superfetazioni prive di valore storico-architettonico e documentale, previa analisi storico critica che ne dimostri l'effettiva consistenza: in tal caso è necessario il preventivo deposito di SCIA edilizia;
  - b) manufatti o parti di essi realizzati in assenza/diformità di titolo edilizio: in tal caso è necessario invio di comunicazione.

#### **Art. 20 – INABITABILITA' E INAGIBILITA'**

1. Si definisce inagibile l'edificio o l'unità immobiliare per la quale vengano a mancare i requisiti definiti dalla Legge (*art. 24 del D.P.R. 380/2001, art. 149 della L.R.T. 65/2014*).
2. In presenza di condizioni di inabitabilità o inagibilità degli immobili, anche quando sia stato in precedenza rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità, o depositata l'attestazione ai sensi di Legge, l'Autorità competente può ordinare i lavori di risanamento necessari, ovvero dichiarare, ai sensi delle vigenti disposizioni di Legge fra cui l'art. 222 del R.D. 1265/1934, l'inagibilità

dell'edificio o della parte di esso per la quale siano venuti a mancare i requisiti.

3. I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono:
  - a) pregiudizio alla sicurezza per inidoneità statica-sismica, rischio d'incendio;
  - b) condizioni di degrado tali da pregiudicare la salute o l'incolumità degli occupanti;
  - c) alloggio improprio (*ovvero qualsiasi unità immobiliare avente caratteristiche tipologiche di assoluta e totale incompatibilità con la destinazione ad abitazione es. garage, stalle, annessi, cantine, ecc.*);
  - d) mancanza dei requisiti prescritti dal D.M. 5/07/1975, salvo situazioni aventi diritto alle condizioni di deroga.
4. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con Ordinanza del Responsabile dell'ufficio competente o del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e l'Attestazione di agibilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.
5. Un edificio dichiarato inabitabile/inagibile non può essere utilizzato fino a quando non sono rimosse le cause che hanno determinato la dichiarazione di inagibilità.
6. La mancata presentazione entro il termine prescritto della attestazione asseverata nei casi indicati dall'*art. 149 della L.R.T. 65/2014* comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 100,00.
7. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico e, ove previsto dalla legge, di accessibilità è attestata nei casi e secondo le forme di cui agli artt. 149 e 150 della L.R. 65/2014.
8. Per le richieste di agibilità presentate anteriormente al 28.12.1994 (data di entrata in vigore del D.P.R. 22.4.1994 n. 425) e non definite, gli interessati possono integrare la documentazione già depositata con quella eventualmente carente ai sensi dell'*art. 149 della L.R. 65/2014*, ivi compresa l'attestazione asseverata.
9. In caso di immobile oggetto di sanatoria straordinaria l'attestazione di agibilità dovrà verificare i requisiti igienico sanitari facendo eventualmente ricorso alle valutazioni tecnico discrezionali di cui all'*art. 45*, oppure acquisendo parere della USL competente.
10. Nel caso di sanatoria straordinaria, la rispondenza alle norme inderogabili deve essere asseverata attraverso le procedure di cui all'*art. 149 della L.R. 65/14* mediante idonea documentazione allegata all'istanza di condono o comunque successivamente trasmessa a integrazione della medesima. Per quanto attiene, in particolare, alle norme in materia di sicurezza statica, la rispondenza è attestata dal certificato di idoneità di cui alla lettera b) del c. 3 dell'*art. 35 della L. 47/85*. Resta fermo che le opere oggetto di condono non devono contrastare con le disposizioni vigenti in materia di prevenzione incendi e infortuni.
11. Per gli edifici o le unità immobiliari realizzate anteriormente al 24.8.1934 (data di entrata in vigore del R.D. 1265/1934) la sussistenza dei requisiti per l'utilizzazione può essere asseverata mediante apposita dichiarazione, che attesti: a) la conformità urbanistico-edilizia del bene anche in ordine alla destinazione d'uso; b) il possesso dei requisiti di salubrità; c) il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture, redatta da tecnico abilitato e degli impianti; d) il regolare accatastamento del bene.

#### **Art. 21 – INCENTIVI PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE**

1. Agli interventi edilizi che prevedano un'elevata qualità costruttiva, tale da superare i parametri e i requisiti di Legge in materia di livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, si applicano gli incentivi di carattere economico previsti dalla strumentazione urbanistica comunale.

#### **Art. 22 – STRUTTURE E UTILIZZI TEMPORANEI**

1. Si considerano strutture temporanee quelle strutture fisiche assimilabili, per dimensioni e funzioni, a manufatti edilizi, ma destinate a un utilizzo circoscritto nel tempo e con caratteristiche fisiche tali da non determinare trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ai sensi di Legge e garantirne una facile rimozione.
2. Le Strutture temporanee devono in particolare presentare tutte le seguenti caratteristiche:
  - a) sistemi di ancoraggio al suolo tali da garantirne una facile rimozione;
  - b) materiali che costituiscono le strutture e le chiusure verticali e orizzontali del tipo prefabbricato, così da garantirne un agevole smontaggio;

- c) chiusure verticali e orizzontali, salve le particolari esigenze derivanti da vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio, o particolari requisiti connessi alle dimensioni o alla specialità delle funzioni ospitate;
- d) periodo di montaggio non superiore a sei mesi continuativi, al quale deve necessariamente seguire un periodo di smontaggio pari almeno alla durata del periodo in cui sono state mantenute.
1. La realizzazione di strutture temporanee per periodi superiori a sei mesi è ammessa esclusivamente nel caso che esse siano destinate a servizio di attività pubblica, seppure gestita da soggetti privati, ovvero a servizio di attività di carattere privato ma riconosciuta di interesse pubblico, preceduta da conforme deliberazione assunta dalla Giunta che dia atto dell'esistenza di un pubblico interesse.
  2. Le costruzioni temporanee di cui sopra, in quanto non comportanti trasformazione permanente non sono soggette a titoli edilizi ma al deposito di idonea S.C.I.A. amministrativa (*ai sensi dell'art. 19 della L. 241/1990*), nel rispetto dei principi e della disciplina comunale di igiene, vivibilità, decoro urbano e di tutela dell'aspetto esteriore degli edifici, e comportano la presentazione di :
    - dichiarazione di impegno a rimuovere i manufatti temporanei alla scadenza del termine indicato e ricondurre in pristino l'originario stato dei luoghi;
      - planimetria di zona in scala 1:1.000 o 1:2.000;
      - rappresentazione grafica del manufatto;
      - documentazione fotografica dei luoghi;
      - atti di assenso necessari, in caso di beni sottoposti a vincoli sovraordinati;
      - perizia di stima sull'entità e il costo degli interventi necessari per lo smontaggio e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi;
      - polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa per l'importo della perizia di cui alla precedente lettera, incrementata del 30%, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la dichiarazione di impegno allo smontaggio.
  3. Qualora la costruzione temporanea interessi impianti, strutture o aree di proprietà comunale, ancorché gestiti da terzi, la S.C.I.A. è depositata presso la Direzione competente, mentre per immobili di proprietà di privati o di altri Enti, è depositata presso la Direzione urbanistica.
  4. Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dalla Direzione depositaria della S.C.I.A. amministrativa, su richiesta dell'interessato, previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi. In caso che la rimozione della struttura non avvenga entro i termini indicati la fidejussione è azionata ai fini dell'esecuzione in danno del soggetto inadempiente.

#### **Utilizzi temporanei di immobili**

5. Per le finalità di mitigazione del degrado generato dall'abbandono degli immobili, temporanee utilizzazioni di immobili per periodi non superiori a 6 mesi sono ammissibili, senza che ciò comporti variazione dell'originaria destinazione d'uso, nel presupposto della legittimità urbanistico-edilizia, nonché nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - che gli utilizzi dell'immobile interessato da progetto di utilizzo temporaneo siano dismessi da almeno un anno;
  - che l'immobile non presenti condizioni di pericolosità;
  - che sia assicurata la sicurezza statica e antincendio dell'immobile;
  - che sia assicurata la sicurezza e funzionalità degli impianti necessari in relazione all'uso;
  - che sia assicurata la presenza delle dotazioni igieniche idonee in relazione all'uso;
1. La temporanea utilizzazione di immobili stabili per funzioni pubbliche o di interesse pubblico è ammessa per periodi temporali di norma non superiori a dodici mesi, su conforme indicazione della Giunta comunale.
2. L'attivazione di utilizzi temporanei, alle condizioni di cui ai precedenti comma, può avvenire tramite deposito di apposita S.C.I.A. ai sensi della L. 241/1990, di natura amministrativa. Tali temporanee utilizzazioni non comportano alcuna variazione dell'originaria destinazione d'uso dell'immobile.
3. Qualora si intenda proseguire i temporanei utilizzi oltre i termini individuati dalla S.C.I.A., si devono attivare le procedure per il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle prescrizioni e dei requisiti della vigente disciplina degli usi contenuta nel Regolamento Urbanistico.

### **Art. 23 – INTERVENTI IN AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO**

1. Per quanto attiene gli interventi ricadenti in aree soggette a Vincolo Idrogeologico il relativo parere (Autorizzazione o D.I.L.) deve essere richiesto tramite Domanda Unica attivando il relativo endo-procedimento corredata della documentazione tecnica necessaria.
2. Ai fini del Vincolo Idrogeologico, l'Amministrazione Comunale può autorizzare i seguenti interventi sia con procedimento ordinario, sia di regolarizzazione:
  - a) la trasformazione della destinazione d'uso dei terreni attuata per la realizzazione di edifici, manufatti edilizi, opere infrastrutturali ed altre opere costruttive, diverse da quelle di competenza dell'Unione di Comuni Montana Colline Metallifere;
  - b) la realizzazione di opere o infrastrutture e movimenti di terreno che possono alterare la stabilità dei terreni e la regimazione delle acque diversi da quelli di competenza dell'Unione di Comuni Montana Colline Metallifere.
1. Le istanze di Vincolo Idrogeologico devono essere presentate all'Amministrazione Comunale mediante un procedimento amministrativo a se stante, tramite il portale per la presentazione telematica delle pratiche edilizie.

### **Art. 24 – INTERVENTI IN AREE SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO**

1. Le istanze di Rischio Idraulico devono essere presentate all'Amministrazione Comunale mediante specifico procedimento amministrativo, tramite il portale per la presentazione telematica delle pratiche edilizie.
2. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica elevata viene indicata come linea di riferimento in basso per il computo dell'altezza massima (H max) una quota sopraelevata rispetto a quella individuata all'art. 17 del regolamento 39/R, comunque non superiore alla quota del battente idraulico di riferimento calcolato per eventi con tempo di ritorno duecentennale.

### **Art. 25 – INTERVENTI IN AREE NON SERVITE DA PUBBLICA FOGNATURA**

1. Il Comune di Grosseto si è dotato di un Regolamento per la disciplina degli scarichi di acque reflue domestiche o ad esse assimilate in aree non servite da pubblica fognatura. I relativi procedimenti possono di seguito riassumersi in:
  - Nulla osta preventivo al rilascio dell'autorizzazione allo scarico (attività di verifica e controllo a livello progettuale);
  - Autorizzazione allo scarico (attività di verifica ex post alla fase effettiva di realizzazione dell'impianto), variazioni e volturazione;
  - Regolarizzazione di scarichi esistenti e relative procedure sanzionatorie.
2. In caso di scarichi di acque reflue domestiche o assimilabili al di fuori della pubblica fognatura, deve essere preventivamente presentata apposita istanza corredata della documentazione necessaria.
3. All'attestazione di abitabilità/agibilità deve essere allegata copia dell'autorizzazione in corso di validità allo scarico, salvo il caso di impianti a circuito chiuso che non prevedano lo scarico di acque reflue sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo, per i quali l'autorizzazione allo scarico non sia dovuta.
4. Per altre tipologie di scarico di acque reflue in ambiente occorre l'apposita autorizzazione delle specifiche autorità competenti (Regione Toscana).

### **Art. 26 PARCO REGIONALE DELLA MAREMMA**

1. Nel territorio comunale è presente il Parco Naturale della Maremma costituito da:
  - a. la zona del Parco Naturale della Maremma (area Parco), che comprende i rilievi collinari dell'uccellina, la fascia delle pinete litoranee, la costa e l'area palustre e riva dx e sx del fiume Ombrone, ed un'ampia fascia territoriale eminentemente agricola e ricadente nelle zone della bonifica maremmana;
  - b. area contigua al Parco, che comprende indistintamente tutto il comprensorio agricolo posto a monte della S.S. Aurelia fino ai crinali collinari.
2. L'area Parco risulta normata dalle Norme Tecniche di Attuazione e dal Regolamento del Parco, che sostituiscono le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e rimandano alla strumentazione comunale solamente per tutto ciò che non è puntualmente previsto; nell'area

contigua si applicano le “Direttive” e anch'esse prevalgono sulla strumentazione urbanistica comunale qualora la stessa risulti in contrasto.

3. Per quanto concerne la delega paesaggistica per intervento edilizi ricadenti all'interno dei confini del Parco Regionale della Maremma (*in conformità ai contenuti dell'art. 146 c. 6 del D.Lgs, 42/2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”*) il Comune esercita la funzione autorizzatoria.
4. L'Ente Parco Regionale della Maremma all'interno dell'area Parco, ha la competenza dei procedimenti amministrativi per il Vincolo Idrogeologico e la Valutazione d'Incidenza Ambientale.

## **TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 27 – CONTENUTO DEL TITOLO II**

Il presente Titolo II contiene disposizioni di natura procedurale e operativa in materia di esecuzione dei lavori non precisate dalla disciplina generale dell'attività edilizia operante in modo uniforme su tutto il territorio nazionale e regionale (*disciplina generale elencata nella “ricognizione della disciplina generale dell'attività edilizia vigente”, allegato C alla D.G.R.T. 524/18*)

## **CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 28 – COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI E ADEMPIMENTI RELATIVI**

1. Il titolare di Permesso di costruire deve dare comunicazione scritta dell'inizio dei lavori, fornendo i riferimenti dell'impresa esecutrice, del Direttore dei Lavori, del Responsabile per la sicurezza ove previsto e di tutti gli altri soggetti necessari, come da modulistica allo scopo predisposta e disponibile in rete civica. Qualunque successiva variazione di tali riferimenti deve essere tempestivamente comunicata, anche nei casi di opere eseguite in forza di S.C.I.A. edilizia.
2. Al momento dell'inizio dei lavori, siano essi soggetti a permesso di Costruire o a S.C.I.A., deve essere collocato sul luogo dei medesimi un cartello a caratteri ben visibili indicante:
  - le opere in corso di realizzazione;
  - la natura del titolo abilitativo all'esecuzione delle opere e gli estremi del medesimo;
  - il nominativo dell'intestatario del titolo abilitativo;
  - il nominativo del progettista;
  - il nominativo del direttore dei lavori;
  - il nominativo dell'esecutore dei lavori;
  - il nominativo del calcolatore delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del direttore dei lavori delle strutture (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione (ove prescritto);
  - il nominativo del coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione (ove prescritto);
  - gli estremi della Notifica preliminare di cui al D.L.gs. 81/2008, quando dovuta;
  - ogni altro dato o nominativo previsto da norme vigenti.
3. Nei casi di realizzazione di nuovi edifici, il titolare del Permesso di Costruire è tenuto inoltre a collocare, sul luogo dei lavori, apposita cartellonistica raffigurante in assonometria o prospettiva l'opera progettata, al fine di illustrare l'intervento.

### **Art. 29 – OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI**

1. Qualora durante i lavori o comunque per l'esecuzione dei medesimi si renda necessario occupare o manomettere il suolo pubblico, deve essere richiesta e ottenuta la relativa autorizzazione amministrativa dell'Ente proprietario, previo pagamento del canone dovuto.
2. Nel caso che l'esercizio del cantiere abbia causato manomissioni o danneggiamenti del suolo e degli spazi pubblici, è fatto obbligo, per il committente e per l'impresa, di provvedere alle opere necessarie per il pieno ripristino delle ordinarie condizioni di utilizzo e funzionalità.
3. Per salvaguardare gli utilizzi pubblici, nei casi di interruzioni delle lavorazioni o di mancato completamento dell'opera nei termini di validità del titolo edilizio, le occupazioni di suolo pubblico

potranno protrarsi per un tempo non superiore a diciotto mesi a partire dalla data di fermo del cantiere, decorso il quale termine si dovrà procedere alla restituzione degli spazi all'uso pubblico previa effettuazione delle opere di ripristino eventualmente necessarie, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma che precede.

### **Art. 30 – COMUNICAZIONE DI ULTIMAZIONE LAVORI**

1. L'avvenuta ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal titolare del Permesso di costruire o della S.C.I.A., contestualmente alla presentazione della certificazione di fine lavori, ai sensi di Legge, con la quale si asseveri la conformità dell'opera al progetto contenuto nel titolo abilitativo o nelle varianti ad esso. A seguito di tale comunicazione il titolo edilizio estingue la propria efficacia e non può più costituire presupposto per qualsiasi ulteriore opera o variante.
2. Quando non sia data regolare comunicazione della fine dei lavori, le opere si considerano comunque in corso e ciascuno dei soggetti interessati all'esecuzione delle stesse continua a mantenere le responsabilità previste dalla vigente normativa.
3. Nel corso dell'intervento edilizio, e comunque prima della presentazione della certificazione di abitabilità o agibilità, il titolare del Permesso di costruire o di altro titolo abilitativo deve provvedere ai seguenti ulteriori adempimenti:
  - a. richiesta del numero civico all'ufficio Toponomastica del Comune, nei casi di realizzazione di nuovi accessi dalla pubblica via o variazione della numerazione civica preesistente;
  - b. richiesta di allacciamento alla pubblica fognatura, quando non già presente;
  - c. domanda di autorizzazione allo scarico in acque superficiali nei casi ammessi.

## **CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI**

### **Art. 31 – PRESCRIZIONI PER IL CANTIERE**

1. Nei cantieri dove si eseguono opere edilizie di qualsiasi natura ed entità, devono essere rispettate le vigenti norme di prevenzione infortuni e sicurezza sui cantieri e di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, nonché ogni altra disposizione in materia di conduzione dell'attività edilizia in genere.

### **Art. 32 – TERRE E ROCCE DA SCAVO**

1. Per la disciplina delle terre e rocce da scavo e per la loro gestione si rimanda alla normativa di settore (*Parte IV del D.Lgs. 152/2006, D.P.R. 120/2017*)

### **Art. 33 – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI STRUTTURALI IN ZONE SISMICHE**

La materia è disciplinata dall'interrelazione delle normative nazionale e regionale, dinamicamente intese. A titolo indicativo, con valore di mera guida all'interpretazione e applicazione delle norme, alla data di approvazione del presente Regolamento, si espone il quadro che segue.

*1. Risulta normativo il combinato disposto tra il D.P.R. 380/2001 - art. 93 "Denuncia dei lavori e presentazione dei progetti di costruzioni in zone sismiche", art. 94 bis "Disciplina degli interventi strutturali in zone sismiche" e la L.R.T. 65/2014 art. 169 "Deposito dei progetti relativi ad interventi di minore rilevanza", art. 170 bis "Interventi privi di rilevanza", art 181 "Regolamenti", tra i cui contenuti : elenco delle varianti non sostanziali per le quali non occorre il preavviso di cui all'art 169, elenco di interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza nel rispetto delle linee guida emanate dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti (D.M. 30/04/2020), le piccole modifiche prive di rilevanza eseguite in corso d'opera e non configurabili come variante al progetto.*

*In relazione ai contenuti dei disposti normativi sopra richiamati, gli interventi edilizi si possono così suddividere:*

- a) *interventi "rilevanti" nei riguardi della pubblica incolumità – soggetti a deposito alla Struttura Tecnica Regionale (Settore Sismica).*
- b) *interventi di "minore rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità - soggetti a deposito alla Struttura Tecnica Regionale (Settore Sismica);*

- c) interventi "privi di rilevanza" nei riguardi della pubblica incolumità – soggetti a deposito, nell'ambito della pratica edilizia, presso il Comune; la non rilevanza viene asseverata dal progettista, il quale produce la documentazione elencata all'art. 170 bis, co. 3 della L.R.T. 65/2014.*
3. Per i progetti relativi alle richieste di accertamenti di conformità in sanatoria (*ai sensi dell'articolo 182 della L.R.T. 65/2014*) si applicano le disposizioni contenute nella normativa pertinente (*L.R.T. 65/2014, DPR 380/2001*).

# TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ' URBANA, PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI

## CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

### Art. 34 - ALTEZZA, DISTACCHI E CUBATURE DEGLI EDIFICI

- 1 I parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio sono definiti dalla normativa nazionale e regionale vigenti al momento della realizzazione dell'opera (*D.P.G.R.T. 39R del 24 giugno 2018, in attuazione dell'Intesa Stato-Regioni del 20.10.2016, G.U. n°268 del 16.11.2016*).
- 2 Per i distacchi valgono le indicazioni e prescrizioni contenute nello strumento urbanistico, con particolare riferimento alla normativa nazionale e regionale (*D.M. 2.4.1968 n.1444, D.P.R. 380/2001, Codice della strada, Codice Civile - ferma restando la specifica normativa dei piani attuativi*). Nel caso di area libera contigua ad altra parimenti libera il proprietario che intenda costruire a distanza minore di quella regolamentare dal confine dovrà comprovare di aver stipulato un atto registrato con il confinante, debitamente trascritto, per la costituzione di servitù che garantisca tra i due fabbricati la permanenza di una zona libera nel rispetto della normativa (*D.M. 2.4.68 n.1444*). Tale servitù deve essere costituita in modo da non poter essere rinunciata né estinta, né modificata senza il consenso del comune.
- 3 Per esigenze dimostrate di isolamento acustico e/o termico, quando non in contrasto con i valori paesaggistici o monumentali di aree e di immobili classificati di valore storico dal vigente P.R.G. e nel rispetto del Codice Civile e delle norme di settore relative ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, distacchi e superfici) non costituisce aumento di volume l'incrementi di spessore delle murature esterne per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm. Tale deroga non verrà computata ai fini del volume urbanistico, qualora venga presentata, prima del rilascio del titolo abilitativo, idonea documentazione progettuale redatta da tecnico abilitato ai sensi della normativa vigente (*D.Lgs. 192 del 19/8/2005 in attuazione della L. 10/1991 in materia di contenimento energetico nonché del D.P.C.M. 5/12/1997 in relazione alla determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*).

### Art. 35 - PIANI INTERRATI

1. Si considerano piani interrati quelli che si sviluppano al di sotto della quota 0,00 di riferimento oltre la misura che definisce il piano prevalentemente interrato ai sensi di quanto disposto dalla normativa sull'unificazione dei parametri edilizi (*D.P.G.R.T. 39R/2018 art 10*):
2. I piani interrati non possono essere utilizzati come locali abitabili. Con carattere esemplificativo, sono esclusi i seguenti utilizzi :
  - a. soggiorno, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
  - b. alloggi mono-stanza;
  - c. uffici, studi professionali, gabinetti medici;
  - d. negozi di vendita;
  - e. laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
  - f. officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
  - g. parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma a riparazioni, lavaggi, controlli e vendite;
  - h. depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, salvo quanto previsto al successivo art. 46;
    - i. aule scolastiche e sale di lettura;
    - j. stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.
3. I piani interrati possono invece essere destinati a locali accessori, in cui la permanenza delle persone è limitata temporalmente, relativamente ai possibili utilizzi; quali,

esemplificativamente :

- a. servizi igienici, bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva;
  - b. ripostigli, magazzini, cantine e depositi in genere;
  - c. autorimesse di solo posteggio;
  - d. locali per alloggio macchinari;
  - e. scale e vani scala;
  - f. corridoi e disimpegni;
4. Per tutti i locali ai piani interrati, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato un ricambio d'aria, anche mediante accorgimenti e apparecchiature meccaniche.
5. Ulteriormente agli utilizzi previsti al comma 3 sono ammissibili ai piani interrati, salvo naturalmente il rispetto di tutte le norme di settore, le seguenti attività economiche:
- sale da spettacolo, ritrovo e riunioni;
  - palestre, locali per fitness-sauna-bagni terapeutici;
  - sale da ballo, discoteche;
  - lavanderie di servizio all'attività principale.

Per le destinazioni di cui al presente punto 5, prima del rilascio del provvedimento legittimante dovrà essere acquisito un parere igienico-sanitario da parte della competente A.U.S.L. 9 di Grosseto , e in generale tutti pareri igienico-sanitari e di sicurezza da parte delle autorità competenti per le valutazioni specifiche di merito e le eventuali richieste di deroga.

1. Per il recupero e la valorizzazione delle Mura Medicee di Grosseto è ammesso il riuso dei locali interrati e non (esemplificativamente: le cosiddette “troniere” con le loro articolazioni) per lo svolgimento di attività di ristorazione, espositive e commerciali , previa acquisizione dei pareri igienico-sanitari e di sicurezza, nonché il parere della Soprintendenza per le valutazioni specifiche di merito e le eventuali richieste di deroga.

#### **Art. 36 - PIANI SEMINTERRATI**

1. Sono considerati piani seminterrati quelli che si sviluppano in parte al di sotto della quota 0,00 di riferimento in modo da non superare la misura che determina il discrimine tra piano prevalentemente fuori terra e piano prevalentemente interrato (*normativa sull'unificazione dei parametri edilizi: D.P.G.R.T. 39R/2018 art 10*)
2. I locali dei piani seminterrati possono essere abitabili quando rispettano i requisiti igienico-sanitari definiti dalla normativa nazionale e regionale vigente (*D.M. Sanità 05 Luglio 1975*) e la quota all'intradosso del solaio del locale rispetto alla quota 0 di riferimento, corrisponda ad almeno 2/3 della altezza interna netta.
3. I piani seminterrati, fino ad un'altezza di mt.1,50 dalla quota 0.00 fino all'intradosso del solaio, non sono considerati livello, ai fini del numero delle elevazioni.
4. Ai fini dell'abitabilità devono essere rispettate tutte le condizioni circa l'areazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli del presente regolamento e alla normativa vigente.
5. Per tutti i locali ai piani interrati, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, deve essere garantito l'isolamento dall'umidità e assicurato un ricambio d'aria, anche mediante accorgimenti e apparecchiature meccaniche.

### **Art. 37 - CARATTERISTICHE DEL PIANO TERRENO**

1. Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo tramite vespai ventilati di almeno cm. 30 di spessore oppure da solai, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno con griglie metalliche, in in materiali a ciò idonei.
2. Nei locali al piano terreno ad uso di abitazione, che non abbiano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento, dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano strada o di campagna circostante e comunque dovrà essere sopraelevato a garantire il rispetto della normativa in materia di rischio idraulico; in alternativa, nel caso di intereventi su edifici esistenti, compreso i casi di ampliamenti, è possibile l'uso abitativo del piano terreno anche nel caso di pavimento posto al disotto dei 30 cm sul piano strada , purchè siano garantiti un adeguato isolamento e impermeabilizzazione rispetto al suolo.
3. Tutte le aperture che affacciano sul marciapiede pubblico non possono essere munite di serramenti che si aprano verso l'esterno per eliminare inconvenienti e molestie, salvo che siano richieste da motivi di sicurezza; nel qual caso dovranno essere costruite nel rispetto della normativa di riferimento.

### **Art. 38 - SOTTOTETTI E LASTRICI SOLARI. CARATTERISTICHE DELLE COPERTURE**

1. I locali sotto le falde dei tetti esistenti, laddove presentino i requisiti di abitabilità riguardo ad altezze, dimensioni minime, nonché illuminazione e ventilazione e nel rispetto della volumetria consentita dalla strumentazione urbanistica vigente, oltre quelli aventi le caratteristiche a ciò previste da apposita normativa (*L.R.T. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sotto tetti"*), sono o possono diventare abitabili, qualora risulti garantito il rispetto di tutti i requisiti connessi a questa qualità .
2. In caso di nuova edificazione possono essere previsti dei locali sottotetto non abitabili, comunemente chiamati "soffitte", non aventi caratteristiche di quelli che costituiscono superficie edificabile e volume ai sensi della normativa regionale; la distanza tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e l'intradosso dello spiccato di falda non potrà essere, per almeno due lati, superiore a cm. 30, la pendenza, nei casi di coperture inclinate, non potrà superare il 30%. Tali locali potranno interessare l'intera superficie coperta del fabbricato e, altresì, potranno usufruire di aperture nelle pareti verticali, nel rispetto della normativa vigente, ovvero nelle falde inclinate per una superficie massima di mq. 1,00, ciascuna nel limite di n. 1 apertura per ogni 30 mq. di superficie di piano. Tali locali saranno accessibili mediante collegamento verticale interno all'unità immobiliare di riferimento purché non si tratti di scala fissa e non potranno essere dotati di intercapedini o controsoffittature, potranno essere realizzati nella misura di un unico locale non ulteriormente suddiviso per ogni unità immobiliare. I locali, realizzati ai sensi del presente comma, non rientrano nella volumetria massima ammissibile, e non potranno, in nessun caso, essere utilizzati per destinazioni diverse.
3. Sono ammessi tenditoi coperti, aperti per la maggior parte del perimetro, con altezza interna utile massima di mt. 2,20
4. Il lastrico solare , ovvero la copertura di un volume edilizio, è ammesso in ogni caso anche per l'intera superficie coperta del fabbricato; sul lastrico solare sono ammessi elementi decorativi facilmente rimovibili, quali tende parasole o grigliati in legno, P.V.C., alluminio e simili, nonché i vani extra-corsa degli impianti di sollevamento
5. Le coperture, i loro aggetti sporgenti e gli eventuali locali ascensori sporgenti da esse, devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve corrispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento di diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti, nella rete fognante. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche è assolutamente vietato introdurre acque nere ed inquinanti. Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

## **Art. 39 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

1. Ferme restando le specifiche discipline e classificazioni, sia nazionali che regionali, in materia di esercizi di ospitalità, alberghi e residenze turistico-alberghiere, complessi ricettivi strutture ricettive extra-alberghiere, campeggi e villaggi turistici, i locali abitabili di uso residenziale, ovvero i soggiorni, le sale da pranzo, le cucine, gli studi e le camere da letto posti in edifici di abitazione, devono avere le caratteristiche appositamente definite dalla normativa nazionale e regionale vigente al momento della loro realizzazione, ed in caso di procedimenti a sanatoria, anche al momento della presentazione dell'istanza, fatte salve le semplificazioni procedurali introdotte in premessa, qualora applicabili (*normativa vigente all'approvazione del presente regolamento : D.M. 5.07.1975 "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione", la L. 457/78 : "Norme per l'edilizia residenziale", la L. 13/89 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"*).
2. **Altezze minime** - Nel caso di locali con soffitto inclinato o misto o locali sottotetto, comunque in tutti casi in cui un ambiente non abbia un'unica altezza costante, ma altezze variabili, l'altezza media interna minima deve intendersi il risultato del rapporto tra volume in senso geometrico e superficie calpestabile dell'ambiente, senza scendere in nessun punto sotto ml. 1,80. Nei solai con intradosso a travetti, l'altezza viene presa tra travetto e travetto se il loro interasse è superiore a mt. 1, sotto al travetto se è inferiore.
3. **Superfici minime, volumi minimi ammessi per singoli locali e caratteristiche:** si rinvia alla normativa richiamata al comma 1, ed ulteriormente :
  - a. Sono ammesse cucine in nicchia (o posto di cottura) anche prive di finestra propria, purché sussista adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli e ci sia ampia e diretta comunicazione di larghezza minima mt. 1,50 ed apertura a tutta altezza, salvo esclusivamente eventuali, necessarie, architravature strutturali, con altro locale (soggiorno, pranzo) la cui superficie finestrata apribile sia commisurata alla somma della superficie dei due locali (cucina in nicchia e soggiorno); altresì, la cucina in nicchia è ammessa, senza le precedenti prescrizioni circa la sua comunicazione con altro ambiente di cui è a servizio, qualora autonomamente dotata di adeguata superficie aer-illuminante corrispondente al rapporto di 1/8 con la propria superficie in pianta.
  - b. Stanze da letto, soggiorno, cucina, studio, debbono essere provvisti di finestre apribili, nella misura minima disposta dalla normativa nazionale e regionale vigente (*D.M. 5 luglio 1975 : esso dispone 1/8 della superficie di pavimento dell'ambiente*).
  - c. L'alloggio monostanza, oltre alla superficie utile minima comprensiva dei servizi, non inferiore a quanto disposto dalle normative nazionale e regionale deve avere uno sviluppo in pianta privo di articolazioni che contraddicano la sua peculiare caratteristica di ambiente unico.
  - d. Le unità immobiliari a destinazione residenziale dovranno essere provviste di almeno un servizio igienico della dimensione minima di mq. 3,00, riducibili a mq. 2,50 in caso di alloggio monostanza, dotato di apertura diretta all'esterno per il ricambio dell'aria della superficie minima di mq. 0,50. In caso di unità immobiliari esistenti provviste di servizi igienici con sola aerazione meccanizzata potrà continuare ad essere utilizzata tale modalità in sede di manutenzione e/o ristrutturazione. Qualsiasi bagno o servizio igienico deve avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di mt. 2,00, realizzati con materiale impermeabile e lavabile, e non può avere accesso diretto dalla cucina;
  - e. Le unità immobiliari a destinazione residenziale diverse dall'alloggio monostanza dovranno avere almeno una camera da letto.

## **Art. 40 - CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI**

1. **Vani accessori diretti:** Sono quei vani a servizio dei vani principali e con essi direttamente comunicanti, generalmente posti al loro stesso piano. Sono locali accessori a servizio diretto: ingressi, corridoi o disimpegni, posti di cottura, ripostigli, guardaroba, bagni, lavanderie, soppalchi, scale interne. Detti vani accessori devono avere altezza media minima

internautile non inferiore a mt. 2,40 con minima assoluta non inferiore a mt. 1,80. Nel caso di soffitto inclinato o misto, comunque in tutti casi in cui un ambiente non abbia un'unica altezza, costante, ma altezze variabili, l'altezza media minima interna utile deve intendersi definita dal rapporto tra volume e superficie calpestabile dell'ambiente. Sono ammesse deroghe alle suddette altezze interpiano nei casi puntualmente indicati dalla strumentazione urbanistica vigente in applicazione della normativa regionale.

2. **Vani accessori indiretti comunicanti:** Sono quei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, comunicanti direttamente e internamente con detti vani principali anche se generalmente posti a un piano diverso. Sono locali accessori a servizio indiretto ad esempio soffitte, cantine, magazzini, depositi occasionali, bagni secondari, lavanderie e stenditoi, ripostigli, con relativi spazi di collegamento. Per detti vani l'altezza media minima interna utile dovrà essere non inferiore a mt. 2.00. Sono ammesse deroghe nei casi puntualmente indicati dalla strumentazione urbanistica vigente in applicazione della normativa regionale.
3. **Vani accessori indiretti non comunicanti:** Sono quei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare, accessibili attraversando spazi esterni o non propri dell'unità immobiliare. Per detti vani l'altezza media minima interna utile dovrà essere non inferiore a mt. 2.00. In questa tipologia rientrano i locali tecnici, che possono avere una superficie in pianta non superiore a 6 mq, salvo comprovate esigenze di carattere funzionale, e possono essere realizzati in aderenza al fabbricato o inglobati in esso o interrati; in casi eccezionali i locali tecnici possono avere altezza minore di 2.00 mt, solo se destinati a alloggiamento di impianti i vani residuali come, ad esempio, per i vani sottoscala o vani soffitte. Sono ammesse deroghe nei casi puntualmente indicati dalla strumentazione urbanistica vigente in applicazione della normativa regionale.
4. I vani accessori diversi da quello di cui al punto precedente dovranno essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o essere dotati di impianto di aspirazione meccanica, ad eccezione di ripostigli, guardaroba e locali per il mero deposito di oggetti senza permanenza di persone che potranno essere ciechi.
5. I locali garage e le autorimesse di solo posteggio devono rispettare le vigenti normative di prevenzione antincendio.

#### **Art. 41 - SOPPALCHI E PALCHI MORTI**

Il Soppalco è vano abitabile (differentemente dal palco morto) e deve avere le seguenti caratteristiche :

- avere una superficie di calpestio non superiore al 50% del vano a servizio del quale viene realizzato
- il rapporto : volume d'aria complessivo dell' ambiente (tra parte sottostante e soprastante il calpestio del soppalco)/somma delle superfici dei due ambienti maggiore o uguale a 2,70
- altezza interna di tutti gli ambienti sotto e sopra il calpestio non minore di 2,40 (da considerarsi come altezza media in caso il solaio soprastante l'ambiente abbia quote diverse)
- il lato del soppalco che prospetta verso l'ambiente sottostante dovrà essere completamente aperto su di esso, con parapetto di protezione conforme a quanto previsto dalla normativa vigente per parapetti e protezioni verso il vuoto, scale, ecc., e il soppalco dovrà presentarsi come ambiente unico, senza alcun elemento divisorio ad eccezione di eventuale servizio igienico, realizzabile solo qualora ulteriore rispetto ad altro, già presente nell'unità immobiliare.
- In caso di locali con destinazione diversa dalla residenza, sia la parte soprastante sia quella sottostante il soppalco devono avere le caratteristiche previste dalla normativa per la specifica destinazione d'uso.
- I soppalchi che siano destinati ad abitazione permanente debbono rispondere alle caratteristiche prescritte dal presente Regolamento per tale tipo di locali. In tal caso la verifica dei requisiti di aerazione ed illuminazione può essere operata considerando complessivamente le superfici finestrate apribili sia del soppalco che del locale su cui il medesimo si affaccia.

Al di sotto delle altezze minime e medie, delle caratteristiche generali elencate ai punti precedenti e a condizione che l' ambiente abitabile sul quale affaccia conservi comunque una altezza media di mt 2,70 ed una minima di mt 2,40, potrà essere realizzato un "palco morto" : ambiente della profondità

massima di mt. 2,00, raggiungibile solo con scala non fissa.

#### **Art. 42 - PARCHEGGI E AUTORIMESSE**

1. Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggio in misura non inferiore a quanto disposto dalla normativa nazionale e regionale in materia e dallo strumento urbanistico vigente. Nel caso di infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse per l'insediamento degli esercizi commerciali di grande distribuzione devono altresì essere rispettate le prescrizioni contenute nelle normative nazionale e regionale di settore (*D.C.R.T. 233/1999 art 10, LR 62 del 23/11/2018 "Codice del Commercio" e suo Regolamento di Attuazione.*)
2. Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla manovra e alla sosta degli autoveicoli;
3. I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione, ovvero in aree esterne, oppure promiscuamente, sia completamente che parzialmente entro terra, od anche in aree che non facciano parte del lotto; purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario (*ai sensi della L. n.122/89*).
4. Le autorimesse private anche suddivise in box auto, possono essere ricavate nella stessa costruzione, sia completamente che parzialmente entro terra. L'autorimessa singolarmente confinata entro murature deve avere dimensioni minime di mt. 3,00x6,00, 3,20 x 6,00 in caso di box per persone disabili, con apertura e disposizione tali da consentire l' effettivo ingresso e sosta di un autoveicolo; negli edifici esistenti o in fase di realizzazione alla data di entrata in vigore del presente R.E.C. si possono derogare tali dimensioni minime in caso di interventi per chiudere/delimitare spazi/ superfici già definiti, nel rispetto di quanto predisposto dai regolamenti comunali vigenti alla data di realizzazioni del fabbricato. Il posto-auto non confinato da elementi fisici ma solo indicato da segnaletica orizzontale, deve avere dimensioni minime come da disciplina di settore .
5. Le autorimesse pubbliche e/o di uso pubblico devono rispettare la normativa vigente di cui al D.M. 5/11/2001 n.6792 punto 3.4.7.
6. In tutti gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie superiore a mq. 500,00 e per i relativi interventi di : a) ristrutturazione edilizia riguardante l'intero fabbricato comprensiva della modifica complessiva degli impianti elettrici, b) sostituzione edilizia, c) ristrutturazione urbanistica e d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva, così come definiti dalla normativa vigente in materia, dovrà essere prevista la predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio di parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle vigenti disposizioni edilizie di dettaglio fissate nel presente regolamento. Le infrastrutture elettriche di cui al presente comma, relativamente ai soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, dovranno essere predisposte per un numero di spazi a parcheggio e box auto non inferiore al 20 per cento di quelli totali.
7. Quanto disciplinato dal presente comma si applica anche in caso di realizzazione delle strutture di cui al seguente articolo 43

#### **Art. 43 - CAR-PORT E POSTI AUTO COPERTI**

1. In aggiunta agli standard minimi previsti dalla L. 122/1989, è consentita la realizzazione di posti auto coperti, ovvero Car-port, con l'osservanza dei distacchi previsti dal Codice Civile, nonché sul confine del lotto, previo assenso dei proprietari confinanti.
  2. Tali strutture devono avere le seguenti caratteristiche:
    - a) altezza media non superiore a mt. 2,40 pendenza minima della copertura : 5%
    - b) dimensioni in pianta da mt. 2,50x5,00 a non oltre mt. 3,50 x 6,00 per ogni unità immobiliare, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente per i portatori di handicap;
    - c) se isolate, dovranno avere le seguenti caratteristiche : accessibilità dell'autoveicolo garantita sul lato minore del car-port; struttura portante in legno con colorazione a

- tonalità naturali, ovvero in metallo verniciato di colore marrone, antracite, o colori diversi se giustificati dai fabbricati nel lotto di pertinenza e/o nel contesto; manto di copertura in legno impermeabilizzato, rame, cotto, o in polycarbonato trasparente interposto tra due strati di cannuciatto; risultare aperte su tutti i lati
- d) se aderenti al fabbricato di cui sono pertinenza, potranno essere in muratura e devono risultare aperti almeno sul fronte anteriore e posteriore;
  - e) in ogni caso, i car-port, i posti auto, tutte le autorimesse in genere e i percorsi a loro servizio dovranno risultare idoneamente pavimentati, anche con betonelle, imbrecciatura o altra soluzione tecnica idonea a determinare un percorso carrabile; fatta eccezione per le corti asfaltate esistenti e regolarmente autorizzate, l'asfalto è ammesso solo di colorazione neutro-terrosa; per il percorso d'accesso non è consentito il semplice manto erboso.

#### **Art. 44 - DEPOSITI E MAGAZZINI**

1. Magazzini, depositi e locali assimilati quali archivi, ecc., dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, possono essere ricavati sia ai piani superiori che ai piani seminterrati e piani interrati, e devono corrispondere alle specifiche norme di settore.

#### **Art. 45 - LOCALI DIVERSI DALLA RESIDENZA: AD USO COMMERCIALE, DIREZIONALE E LABORATORI ARTIGIANALI**

1. I locali di cui al presente articolo comprendono, esemplificativamente :
  - a. uffici, negozi di vendita e pubblici esercizi, studi professionali, gabinetti medici e ambulatori, laboratori odontotecnici e simili, saloni di bellezza, barbieri, parrucchieri ed attività affini, sale di esposizione, sale per circoli culturali e affini, sale di lettura o destinate ad attività ludiche;
  - b. sale per congressi, sale da gioco, palestre, laboratori scientifico-tecnici, officine meccaniche e affini, laboratori artigianali in genere - oltre e diversi da quelli già ricompresi nel precedente punto a) - cucine collettive e sale mense o refettori, aule scolastiche, (*disposizioni di cui al D.M. 18.12.1975; art. 152 del R.U. sulla disciplina della distribuzione e localizzazione funzioni*)
    - c. locali di ritrovo e per pubblico spettacolo ed intrattenimento;
    - d. laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro;
  - e. locali e vani di servizio e accessori degli stabilimenti balneari, quali cabine, servizi igienici, etc.
2. I locali di cui al precedente punto a) devono avere altezza interna utile non inferiore a mt. 2,70, fatte salve diverse prescrizioni di cui alle normative nazionale e regionale. Nel caso di soffitti inclinati o misti tale altezza deve intendersi come altezza media che (qui come in qualsiasi altro punto del presente Regolamento) deve sempre essere intesa nel rispetto del concetto di media ponderata. Devono altresì essere dotati di un servizio igienico, provvisto di antibagno o disimpegno con altezza utile interna non inferiore a mt. 2,40, da intendere media nel caso di soffitti inclinati o misti, e che comunque garantisca condizioni igienico-sanitarie soddisfacenti. Devono inoltre soddisfare le condizioni stabilite per i locali di abitazione, per quanto riguarda le caratteristiche illuminotecniche e di areazione. Nel caso di riuso del patrimonio edilizio esistente di fabbricati ricadenti nei Tessuti Antico e Storico, qualora le caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare dessero luogo a condizioni che non consentono di fruire di areazione pari ad almeno 1/30 della superficie in pianta e/o aeroilluminazione naturale, si dovrà ricorrere alla areazione e illuminazione artificiale secondo quanto previsto dalla normativa di settore.
3. I locali di cui al precedente punto b) devono avere altezza interna utile non inferiore a mt. 3,00, da intendere media nel caso di soffitti inclinati o misti; disporre di almeno un servizio igienico, con antibagno o disimpegno, di altezza interna utile non inferiore a mt. 2,40, da intendere media nel caso di soffitti inclinati o misti. Nel caso di riuso del patrimonio edilizio esistente di fabbricati ricadenti nei Tessuti Antico e Storico, qualora le caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare dessero luogo a condizioni che non consentono di fruire di areazione e /o illuminazione naturale si dovrà ricorrere alla areazione e illuminazione

- artificiale mediante appositi evacuatori di fumo e calore.
4. I locali di cui al punto c), segnatamente le discoteche, le sale cinematografiche e gli altri locali affini, nonché i locali di cui al precedente punto d), devono risultare conformi alla normativa nazionale e regionale vigente in materia; inoltre, devono avere altezza interna utile non inferiore a mt. 3,50, da intendersi media nel caso di soffitti inclinati e/o misti. Devono essere dotati di appositi servizi igienici con antibagno e/o disimpegno, adeguatamente dimensionati e in numero sufficiente in rapporto alla specifica destinazione del locale, nel rispetto della disciplina fissata in materia igienico-edilizia ed avere un'altezza interna utile non inferiore a mt. 2,40, da intendere media nel caso di soffitti inclinati o misti. Nel caso di riuso del patrimonio edilizio esistente di fabbricati ricadenti nei Tessuti Antico e Storico, qualora le caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare dessero luogo a condizioni che non consentono di fruire di aerazione e /o illuminazione naturale si dovrà ricorrere alla aerazione e illuminazione artificiale mediante appositi impianti tecnologici. I servizi igienici potranno essere dotati di impianto di aspirazione meccanica.
  5. I locali di cui al punto e) devono avere altezza interna utile non inferiore a mt. 2,40, da intendere media nel caso di coperture inclinate o miste. Le cabine-spogliatoio, per quanto attiene loro numero e dimensioni, dovranno rispettare la normativa vigente (*D.P.G.R.T. 2018/47/R*). Deve inoltre essere assicurato il rispetto della legislazione sulle barriere architettoniche, ed è obbligatoria la presenza di una cabina di dimensioni minime mt. 2,00x1,50 ogni 10 o frazione di 10 cabine da realizzare. I servizi igienici devono essere dotati di antibagno/disimpegno.
  6. Tutti i locali adibiti a servizio igienico, di cui al presente articolo, devono essere realizzati nel rispetto della normativa di carattere igienico-edilizio
  7. Sono fatte salve le specifiche normative e/o disposizioni in materia di realizzazioni di strutture di particolari dimensioni e/o rilevanza con destinazione diversa da quella residenziale.

#### **Art. 46 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, in occasione di qualunque intervento eccedente la manutenzione straordinaria, è fatto obbligo di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscano l'accessibilità alle persone diversamente abili nel rispetto delle normative nazionale e regionale vigente al momento della realizzazione dell'intervento (*L.13/89, suo regolamento attuativo D.M. 236/89; L.R.T. 47/91, L.R.T. 40/2011*).
2. Nei sopraccitati interventi eccedenti la manutenzione straordinaria si deve garantire il soddisfacimento di requisiti analoghi a quelli descritti per la nuova edificazione, fermo restando il rispetto delle normative vigenti a tutela dei beni ambientali, artistici ed archeologici, storici e culturali.
3. Le specificazioni indicate dalla normativa vigente al momento dell'intervento edilizio hanno valore prescrittivo; tuttavia, in sede di progetto, potranno essere proposte soluzioni alternative purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione. In tal caso, la dichiarazione prevista dalla legge dovrà essere accompagnata da schemi grafici con i quali illustrare l'efficacia delle alternative proposte. Nei casi, peraltro, in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di superamento di alcune barriere architettoniche, sarà possibile derogare ad alcune delle prescrizioni in base a valutazioni che verranno effettuate dall'Amministrazione Comunale secondo il parere dell'Ufficio competente all'istruttoria dei progetti, sempre fatta salva la necessità di reperimento di una efficace soluzione alternativa.
4. Tutte le unità immobiliari sede di attività aperte al pubblico, nell'esecuzione dei lavori di cui sopra, saranno oggetto di specifici ed obbligatori controlli da parte dell'Autorità competente al fine di verificare, tra l'altro, il rispetto della presente normativa.
5. Nessuna autorizzazione o licenza per l'esercizio dell'attività commerciale e/o di somministrazione potrà essere rilasciata, anche nel solo caso di subentro, se non previa dimostrazione, anche sotto forma di perizia giurata da sottoscrivere - su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale - da parte di tecnico abilitato, del soddisfacimento dei requisiti necessari per l'accessibilità di quanto richiesto, secondo quanto previsto sia dalle leggi vigenti in materia che dalle prescrizioni del presente regolamento.

#### **Art. 47 - BIOEDILIZIA**

1. In tutti gli interventi di qualsiasi natura disciplinati dal presente Regolamento Edilizio debbono essere impiegati materiali e tecnologie sani, tali da non indurre effetti globalmente dannosi (per esseri viventi, ambiente, compatibilità tra materiali).
2. Per i fini di cui al comma precedente è consigliato l'uso di materiali "sani" secondo le Norme Tecniche Bioedilizia Italia.

#### **Art. 48 - UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI IN TERRITORIO APERTO**

1. Per gli interventi di nuova costruzione e sul patrimonio edilizio esistente che eccedono la manutenzione straordinaria nel territorio aperto si applicano le disposizioni relative ai fabbricati rurali e non rurali, residenziali e non residenziali, contenute nella strumentazione di pianificazione territoriale e urbanistica e nella normativa regionale (*Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico/Piano Operativo, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano di Indirizzo Territoriale Regionale, Piano del Parco della Maremma, LRT 65/14 "Norme per il governo del territorio", Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della LRT 65/14 contenente disposizioni per la qualità del Territorio Rurale*).
2. Qualunque nuova costruzione nel territorio aperto dovrà essere inserita in modo coerente nel sistema insediativo esistente, rispettarne i caratteri di ruralità e non variare la maglia territoriale e poderale esistente, dovrà essere ubicata prioritariamente lungo le strade esistenti, al fine di evitare nuova viabilità, nel rispetto delle distanze di mt. 10 dalle strade e comunque fatte salve le prescrizioni indicate nel Codice della strada. La realizzazione di più fabbricati dovrà rispettare i criteri di aggregazione caratteristici del "centro aziendale". La progettazione dovrà rispettare quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti e tener conto delle caratteristiche intrinseche del territorio comunale: aree con vincoli ambientali, rischio idraulico, ecc.

#### **Abitazioni:**

3. Nelle nuove abitazioni in territorio aperto, il piano di calpestio relativo al piano terra, nei casi in cui non siano previsti locali interrati o seminterrati, sarà elevato di almeno mt. 0,30 dalla quota del "piano campagna" o dalla quota della strada esistente lungo la quale l'abitazione dovrà essere ubicata. Nel caso in cui l'abitazione ricade in area soggetta a "Rischio Idraulico" l'individuazione del piano di calpestio dovrà tener conto di eventuali "battenti idraulici" attesi.
4. Intorno alle costruzioni, per l'intero sviluppo del perimetro, deve essere realizzata una pavimentazione di larghezza non inferiore a mt. 1,00 finalizzata alla salubrità dei muri perimetrali.
5. Le aree di pertinenza delle abitazioni nel territorio aperto dovranno essere provviste di idonee regimazioni delle acque, affinché non si verifichino fenomeni di ristagno.

#### **Annessi agricoli:**

6. Per gli annessi agricoli valgono le stesse considerazioni sul "rischio idraulico" indicate per le abitazioni. Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle prescrizioni previste dalla strumentazione urbanistica comunale vigente.

#### **Art. 49 - IGIENE DELLE ABITAZIONI NEL TERRITORIO APERTO**

1. Devono essere naturalmente garantiti tutti i criteri di salubrità e igienicità appositamente previsti dalla normativa connessi all'abitabilità.
2. Nella costruzione di abitazioni rurali devono essere attuati i migliori accorgimenti tecnici allo scopo di separare convenientemente la parte residenziale da quella aziendale.
3. Negli edifici di nuova costruzione, i locali di ricovero degli animali, devono essere collocati in edifici a se stanti, separati dai locali di abitazione, ad una distanza di almeno mt. 20,00, ferma restando la normativa di settore relativa agli allevamenti zootecnici.

#### **Art. 50 - SERVIZI IGIENICI NEI FABBRICATI RURALI**

1. Ad esclusione delle abitazioni, per le quali si rinvia ai requisiti delle civili abitazioni, vige l'obbligo del rispetto di dimensioni minime dei servizi igienici, solo in caso di specifiche prescrizioni impartite dall'autorità sanitaria in relazione a particolari funzioni (degustazione prodotti, spogliatoi personale, etc.), leggi e regolamenti specifici (superamento barriere architettoniche, normativa specifica agriturismo, ecc.).
2. Tutti i servizi igienici e i sistemi di smaltimento reflui, salvo i casi in cui siano serviti da fognatura pubblica, devono comunque rispettare quanto previsto dal "Regolamento Comunale per la disciplina degli scarichi non in pubblica fognatura" e gli scarichi devono essere regolarmente autorizzati ai sensi della normativa di settore (*D.Lgs. 152/2006 e L.R.T. 20/2006.*)

## **Art. 51 - INTONACI, PAVIMENTI, COPERTURE E CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI SITUATI AL DI SOTTO DELLE FALDE DEL TETTO DEI FABBRICATI NEL TERRITORIO APERTO**

Nei fabbricati rurali devono essere rispettate le seguenti indicazioni:

### **1. Intonaci:**

- a. Conservare le caratteristiche costruttive prevalenti della zona o del sito su cui è ubicata la costruzione, mediante il mantenimento dell'intonaco esterno o della facciata (di pietra, tufo e mattone), se prevalente questo tipo di finitura;
- b. tutti i fabbricati intonacati esternamente devono rispettare una gamma di colori compresi tra il bianco e il neutro terroso;
- c. tutti gli ambienti interni devono rispettare le normative igienico - sanitarie, sia se intonacati che se a faccia vista.

### **2. Pavimenti:**

- a. Tutti i vani interni di ogni costruzione, devono essere pavimentati, ammettendo, per gli annessi, il battuto di cemento;
- b. gli ambienti di lavoro devono rispettare le normative igienico – sanitarie specifiche previste dalla normativa di settore per le varie tipologie di utilizzo : cantine, sale mungitura, preparazione prodotti etc.

### **3. Coperture:**

- a. Tutte le costruzioni poste nel territorio aperto devono essere coperte con tetto a falde con pendenza compresa tra il 20 e il 35% : sono pertanto ammesse le coperture a capanna, a padiglione (queste ultime da riservarsi solo a volumi a più di un livello fuori terra). Sono altresì ammesse coperture a capanna con pendenza minima del 12% per annessi di dimensioni rilevanti (cantine, frantoi, locali di trasformazione, ecc.)
- b. il manto esterno dovrà essere in laterizio, nelle consuete forme del coppo, del coppo e tegola, o ad essi riconducibili, fatta salva, e solo per gli annessi, l'utilizzabilità di materiali e/o forme diversi per particolari esigenze da dimostrarsi opportunamente, mettendo comunque in atto accorgimenti, cromatismi, finiture compatibili con il contesto di riferimento, specifico e rurale in genere. E' consentito altresì l'uso delle tegole fotovoltaiche.
- c. Le nuove coperture e gli interventi sulle coperture esistenti che eccedano la manutenzione ordinaria dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa nazionale e regionale riguardo alle cadute dall'alto (*D.P.G.R.T. 75R/2013*).

### **4. Sottotetti:**

- a. Sono ammessi locali sottotetto comunemente chiamati "soffitte" con le caratteristiche di cui all'art. 38

### **5. Soppalchi e palchi morti:**

- a. In tutti i fabbricati posti nel territorio aperto, sia residenziali, accessori alla residenza o accessori al fondo, possono essere realizzati soppalchi e palchi morti con le caratteristiche di cui al precedente articolo 41.

## **Art. 52 - SMALTIMENTO ACQUE NERE IN AREE NON SERVITE DA FOGNATURA**

1. In mancanza di rete fognante pubblica, gli scarichi prodotti dai fabbricati dovranno essere autorizzati e gestiti nelle forme previste dal "Regolamento Comunale per la disciplina degli scarichi non in pubblica fognatura" e ai sensi delle normative nazionale e regionale vigenti

(D.Lgs.152/2006 e L.R.T. 20/2006).

2. All'interno delle aree ricadenti nelle "Zone di rispetto" (di cui all'art. 18 della L.R.T. n.38/2004 "Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali"), è vietata la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati.
3. Le colonne di scarico dovranno essere separate tra acque nere e acque chiare. Le acque nere e grigie dovranno avere pozzetti di ispezione prima e dopo gli impianti di depurazione per le verifiche degli organi competenti sulla corretta funzionalità degli impianti esistenti; le acque chiare potranno essere canalizzate ed immesse in scoline naturali ovvero disperse nel terreno. Le colonne di scarico delle acque nere dovranno essere prolungate sopra le coperture con idonei sfiati (per evitare depressioni che ostacolano il corretto funzionamento dell'impianto) e dovranno essere dotate di cappello di ventilazione e reticella anti-insetti.

#### **Art. 53 - CONCIMAIE**

1. Le concimaie dovranno essere realizzate a pertinenza di attività di allevamento e la fattibilità dell'opera in rapporto alle caratteristiche geologiche del terreno ed alla eventuale presenza di falde dovrà essere asseverata mediante relazione geologica prodotta da professionista abilitato.
2. Dovranno essere costruite in conformità alle normative specifiche vigenti e garantire impermeabilizzazione per una idonea protezione del suolo e della falda sottostante.
3. Dovranno distare almeno mt. 25 da edifici rurali destinati ad abitazione, da pozzi, acquedotti o serbatoi.
4. Dovranno essere dotate di canalette di scolo fino ai pozzetti di raccolta e di reflui derivanti dovranno essere trattati, smaltiti o oggetto di riutilizzazione agronomica nei modi previsti dalla normativa vigente.

#### **Art. 54 - STALLE, OVILI E PORCILI**

1. I ricoveri per animali devono essere realizzati secondo quanto previsto dalle normative nazionali, regionali, comunitarie, atte a salvaguardare il benessere animale, con particolare attenzione a:
  - migliorare le condizioni di stabulazione in termini di dimensioni individuali, tipologia e pulizia della lettiera e caratteristiche della luce naturale;
  - i materiali e i manufatti con i quali gli animali possono entrare facilmente in contatto, come quelli utili alla costruzione dei diversi locali della stalla, dei recinti e delle attrezzature, non devono in alcun modo essere nocivi per gli animali stessi;
  - tutte le strutture d'allevamento devono essere costruite con materiali facilmente pulibili e disinfettabili e non devono presentare spigoli o sporgenze taglienti o pericolose che possano provocare lesioni agli animali;
  - l'illuminazione, l'umidità relativa e la temperatura ambientale deve essere mantenuta entro limiti non dannosi per gli animali anche grazie all'utilizzo di moderne tecniche di ventilazione, rinfrescamento e riscaldamento;
  - lo spazio individuale di ciascun animale deve essere adeguato alle sue esigenze fisiologiche, etologiche e produttive.
2. Tutte le stalle, porcilaie, ed altri locali adibiti al ricovero del bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua per il lavaggio e gli abbeveratoi, non alimentata direttamente dalla rete idropotabile.
3. Il pavimento delle stalle adibite al ricovero dei bovini ed equini deve essere impermeabile e dotato di scoli, raccolta e idoneo trattamento dei reflui.
4. I locali per la conservazione dei prodotti dovranno essere pavimentati con materiale impermeabile e le pareti rivestite con materiale lavabile e dotati di tutti quegli accorgimenti necessari ad ottemperare alle prescrizioni sanitarie.
5. La costruzione di porcilaie e altri allevamenti intensivi dovrà avvenire avendo particolare cura alla loro ubicazione, posizionandoli ad una adeguata distanza da strade, abitazioni, agriturismi, centri abitati e comunque previo parere dell'autorità sanitaria competente
6. Le stalle dovranno essere dimensionate con caratteristiche specifiche alla tipologia di allevamento e secondo la disciplina di settore vigente in materia.

#### **Art. 55 - SERRE**

1. Le serre si suddividono in temporanee o fisse e devono essere realizzate nel rispetto delle norme e regolamenti regionali.
2. In caso di coltivazioni idroponiche o aeroponiche, dovrà essere dimostrata la compatibilità ambientale con particolare riguardo a consumi idrici, climatizzazione, restituzione delle acque, etc., e nel rispetto di quanto previsto nella strumentazione urbanistica comunale.

#### **Art. 56 - POZZI, VASCHE DI IRRIGAZIONE E BACINI AD USO SPORTIVO**

1. I pozzi con qualsiasi destinazione d'uso delle acque ad esclusione dell'uso potabile possono essere realizzati in qualunque parte del territorio comunale, con esclusione delle aree ricadenti all'interno delle "Zone di rispetto" (di cui all'art. 18 della L.R.T. n.38/2004 "Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali") e con le limitazioni espresse nell'Elaborato GEO\_05P "Norme per la tutela dell'integrità fisica del territorio rispettando le normative impartite dal Codice Civile e da Enti predisposti alla tutela del territorio competenti in materia. E' vietata la realizzazione di pozzi superficiali in tutto il territorio comunale interessato dall'intrusione salina.
2. La richiesta di perforazioni di nuovi pozzi con qualsiasi uso è sottoposta a comunicazione asseverata CILA previa ottenimento di tutti gli eventuali presupposti legittimanti. Tale comunicazione, deve essere supportata da uno studio geologico – idrogeologico redatto da professionista abilitato. Se in progetto la perforazione supera i mt. 30,00 dal piano di campagna dovrà essere fatta comunicazione a ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) ai sensi della Legge 464/84.
3. I bacini e le vasche di irrigazione potranno essere realizzate esclusivamente nella porzione di territorio esterna all'area urbanizzata così come definita alla lettera a, Art.2 del R.U.vigente. La raccolta delle acque meteoriche nel territorio urbanizzato potrà avvenire tramite la messa in opera di serbatoi a tenuta o manufatti similari a tenuta, resta esclusa la raccolta delle acque meteoriche a cielo aperto.
4. Le vasche di irrigazione senza opere murarie, realizzate nel resede di fabbricati, ma realizzate ai soli fini di bonifica agraria per irrigazione, di piccole dimensioni (fino a mq. 100) possono essere realizzate senza alcuna autorizzazione o comunicazione salvo ottenimento degli altri atti autorizzativi o nulla osta riguardanti la presenza di eventuali condizioni o vincoli; se l'intervento ricade fuori dal resede deve essere realizzato ai sensi delle disposizioni statali e regionali.
5. I bacini ad uso venatorio senza opere murarie potranno essere autorizzati previo nulla-osta o autorizzazioni in conformità alle vigenti normative in materia esclusivamente nelle aree agricole non coltivate.
6. Tali impianti dovranno essere sottoposti a periodica manutenzione al fine di impedire l'impaludamento del terreno circostante per infiltrazione o altre cause e per impedire il crearsi di focolai di insetti.
7. La realizzazione di bacini e vasche dovrà essere supportata da relazione geologica - idrogeologica, a firma di professionista abilitato, ai sensi della normativa vigente e dovrà comprendere uno studio dei fabbisogni irrigui basato sui valori riportati nella "Tabella dei volumi irrigui di riferimento e ulteriori indicazioni per la valutazione tecnica dei fabbisogni per le principali colture in toscana" visionabile nell'Allegato C del Regolamento della Regione Toscana 16 agosto 2016, n. 61/R o su eventuali studi specifici di settore quale giustificativo al dimensionamento della vasca.
8. Alle pratiche relative ai manufatti di cui ai commi 3 e seguenti dovrà essere allegata una dichiarazione a firma del tecnico abilitato (progettista e/o geologo) ove si dichiara:
  - a) se il manufatto rientra nei casi di esclusione di cui al comma 5 dell'Art.1 della L.R. 64/2009;
  - b) in quale classe d'impianto ricade ai sensi del comma 1, Art.3 del DP.G.R. 18/R/2010.Nella documentazione allegata alla pratica deve essere dato atto di aver adempito o di adempire contestualmente a quanto previsto dalla normativa regionale di settore.

## **Art. 57 – RECINZIONI, SISTEMAZIONI ESTERNE, MANUFATTI PER RICOVERO ANIMALI NEL TERRITORIO APERTO**

1. Le recinzioni in territorio aperto dovranno essere conformi a quanto prescritto dalla strumentazione comunale.
2. Si potrà derogare all'altezza prescritta solo per recinzioni inerenti la sicurezza e la incolumità di persone e per le recinzioni atte a proteggere particolari tipi di attività (voliere e allevamenti di particolari razze di animali).
3. Per le sistemazioni esterne, pavimentazioni, sono vietati materiali quali ceramiche, marmi lucidi, cemento grezzo, asfalti "comuni" : fatta eccezione, quindi, per tipologie particolari di asfalti che consentano la permeabilità e ben si integrino, per cromatismi e finiture, con il contesto territoriale
4. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali è ammessa la realizzazione di Volumi Tecnici di superficie di mq. 6,00 lordi con altezza inferiore a mt. 2,40 al colmo, fatta salva la dimostrazione di particolari tipi di impianti commisurati alle esigenze dell'unità immobiliare a cui afferiscono, che dovranno risultare da idonea documentazione tecnica, e comunque nei limiti dimensionali previsti per le opere pertinenziali (*art. 3 comma 1 lettera e.6) del D.P.R. 380/01*).
5. E' consentita l'installazione di manufatti per il ricovero di animali, come previsto dalla strumentazione urbanistica comunale. Tali manufatti dovranno essere schermati da piante autoctone per limitarne l'impatto visivo.
6. I Box cani, per un massimo di 5 animali con l'obbligo dell'iscrizione all'anagrafe canina, potranno avere: una superficie di mq. 2,00 dell'altezza di mt. 2,20 completamente tamponati lateralmente, una copertura per mq. 8,00, spazi per sgambatura realizzati con recinzione in rete metallica e pali in ferro o legno dell'altezza di mt. 2,50. La struttura dovrà essere realizzata in legno o altro materiale idoneo, lavabile e disinfettabile, nelle colorazioni marrone, rosso o verde. E' prescritto l'idoneo trattamento dei reflui per garantire la tutela dei corpi idrici, come previsto dalla normativa (*D.P.G.R. 36/R/2008*).

## **Art. 58 - COSTRUZIONI IN LEGNO**

1. Le costruzioni in legno aventi rilevanza edilizia possono essere realizzate per utilizzazioni quali :
  - a. vendite prodotti agricoli;**

Tutte le aziende agricole e le residenze rurali possono installare strutture di modeste dimensioni completamente in legno atte alla vendita del prodotto agricolo dell'azienda. Tali strutture dovranno essere solamente ancorate al suolo senza alcuna opera muraria e dovranno essere rimosse qualora l'azienda non abbia più la necessità di vendita diretta.
  - b. attività sportive (caccia);**

L'installazione di manufatti in legno per appostamenti fissi di caccia è individuata dalla normativa regionale e ricompresa tra le opere di edilizia libera.
  - c. attività ricreative;**

In tutto il territorio comunale di pertinenza ad ogni attività culturale e ricreativa autorizzata, possono essere installati manufatti precari in legno o altro materiale, compatibile con la zona, come previsto dalla normativa regionale relativa a manufatti privi di rilevanza edilizia
2. I manufatti di cui al presente articolo, qualora temporanei o legati ad attività economiche, dovranno essere rimossi al termine dell'attività ripristinando lo stato dei luoghi
  3. Il rispetto del comma precedente deve essere garantito da un atto di impegno alla rimozione
  4. le costruzioni in legno prive di rilevanza edilizia sono normate al successivo articolo 85.

## **Art. 59 - IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **Impianti elettrici:**

1. Qualunque nuova costruzione o ristrutturazione di unità immobiliare o di singoli vani o locali a prescindere dalla destinazione d'uso, dovrà essere dotata di impianto elettrico realizzato in conformità delle normative vigenti.

2. La redazione del relativo progetto è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati della normativa vigente in materia al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria (*D.M. 37/2008*).

#### **Altri impianti:**

3. Nel caso d'installazione d'impianti d'areazione o impianti d'aria condizionata o altro genere d'impianto tecnico a servizio dell'unità immobiliare, o più unità immobiliari, alla domanda di titolo abilitativo, qualora necessario, deve essere allegato uno schema dell'impianto firmato da un tecnico abilitato o il progetto ai sensi della normativa vigente in materia al momento della realizzazione dell'intervento (*D.Lgs. 192/2005, D.M. 37/2008*).
4. Tutte le installazioni di impianti tecnologici, di qualsiasi entità e natura, devono rispettare l'ordine architettonico della facciata ed introdurre nella medesima la minima alterazione possibile. Nei Tessuti Antico, Storico e Storico Unitario non è consentita l'installazione di impianti tecnologici a vista su facciate prospicienti o visibili dalla pubblica via. E' sempre opportuno schermare tali impianti con sistemi e materiali congrui al tessuto e al fabbricato, per non ledere il cosiddetto "decoro architettonico dell'edificio", rifiniti in maniera tale da minimizzarne la visibilità e a garantirne il miglior inserimento nel contesto. L'installazione degli impianti è consentita sulle facciate posteriori, non visibili dallo spazio pubblico, o in alternativa le stesse dovranno essere oggetto di un progetto relativo a tutta la facciata nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e di quelle vigenti in materia di inquinamento acustico e quando il macchinario non arrechi alcuna turbativa all'equilibrio architettonico e decorativo della facciata. Per le canalizzazioni si deve ricorrere alla posa sottotraccia; qualora ciò non risulti possibile, come dovrà risultare da idonea documentazione tecnica, si potrà derogare rispettando le seguenti norme generali:
  - le tubazioni e canalizzazioni siano disposte, per quanto riguarda il loro sviluppo in linea verticale, in corrispondenza dei limiti di facciata o dei discendenti dei pluviali;
  - le tubazioni e canalizzazioni siano disposte, per quanto riguarda il loro sviluppo in linea orizzontale, al di sopra di fasce marcapiano o altri elementi decorativi o alla quota di imposta dell'aggetto di gronda;
  - i cavi siano dipinti dello stesso colore della facciata o altro elemento decorativo che li nasconde.
5. Il rilascio dell'abitabilità o agibilità per i locali interessati è subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia al momento della realizzazione dell'intervento (*D.M. 37/2008*) e del collaudo ove prescritto da apposita normativa.

#### **Impianti idrici:**

6. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili e/o agibili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio e/o locale. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile degli edifici e gli impianti autoclave devono essere conformi alle prescrizioni contenute nel regolamento dell'ente gestore.

#### **Art. 60 - ANTENNE RADIO-TELEVISIVE, RADIO-AMATORIALI E PER ALTRE FUNZIONALITA'**

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni edilizie, restauri e risanamenti conservativi, nelle manutenzioni straordinarie di edifici, e in genere in tutti gli interventi che eccedano la manutenzione ordinaria, con più di una unità immobiliare o nei quali, tuttavia, possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.
  2. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni ovvero, laddove tale soluzione non possa essere attuata, in appositi incassi, opportunamente rivestiti e comunque adeguatamente mascherati, in modo tale da consentire una idonea e dignitosa soluzione architettonica.
3. E' comunque facoltà del Comune richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

4. E' esclusa la possibilità di installazione di antenne per la radio-amatoria e qualsiasi altro tipo di dispositivi esterni per la stessa finalità all'interno della cerchia muraria - tessuto antico - e in quello storico.

#### **Art. 61 – INFRASTRUTTURA DIGITALE DEGLI EDIFICI**

1. La presente disciplina regolamentare viene emanata in recepimento di quanto disposto dalla normativa vigente (*art. 135/bis del D.P.R. n. 380/2001*) in merito alla necessità di dotazione degli edifici, di infrastrutture fisiche multi-servizio a banda ultra larga. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di titolo abilitativo edilizio sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multi-servizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di interventi ristrutturazione edilizia che richiedano il rilascio di un permesso di costruire (*ai sensi dell' articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01*). Per infrastruttura fisica multi-servizio interna all'edificio si intende il complesso delle installazioni presenti all'interno degli edifici contenenti reti di accesso cablate in fibra ottica con terminazione fissa o senza fili che permettono di fornire l'accesso ai servizi a banda ultralarga e di connettere il punto di accesso dell'edificio con il punto terminale di rete.
2. Tutti gli edifici di nuova costruzione e in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10 del D.P.R. 380/01 , devono essere equipaggiati di un punto di accesso, dove per punto di accesso si intende il punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consente la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda ultralarga.
3. I cavodi verticali di alloggiamento dell'infrastruttura di cablaggio, dovranno essere ubicati nei vani scala ed essere facilmente accessibili. Poiché l'infrastruttura ha impatto sugli elementi della costruzione muraria (muri, strutture portanti, solai, pavimenti, ecc.), può interferire con gli altri impianti e può incidere sulle prestazioni strutturali e qualitative dell'edificio, è necessario che le caratteristiche dell'infrastruttura siano definite insieme alla fase progettuale della struttura dell'edificio e degli altri impianti, evitando ponti termici ed acustici ed avendo cura che la posa dell'infrastruttura non sia a contatto con tubazioni dell'impianto idrico o in vicinanza di canne fumarie e sorgenti di calore.

#### **Art. 62 - IMPIANTI DI STAZIONI RADIO BASE E ANTENNE PER TELEFONIA CELLULARE AD USO COLLETTIVO**

1. Gli interventi di installazione e/o modifica di impianti SRB ed antenne per telefonia mobile ad uso collettivo, sono disciplinati dal Piano Comunale di settore e dalle normative nazionale e regionale vigenti.

#### **Art. 63 - MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE**

1. Le acque pluviali devono essere allontanate attraverso apposita tubazione totalmente indipendente e convogliate nella fognatura pubblica, Le modalità di allaccio e smaltimento dei reflui prodotti dai fabbricati sono contenute nel Regolamento dell'Ente gestore della fognatura pubblica.
2. Le acque pluviali possono essere stoccate in depositi, accuratamente schermati alla vista o interrati per essere utilizzate per la manutenzione di spazi verdi anche privati

#### **Art. 64 - IMPIANTI IGIENICI**

1. Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici : W.C., lavabo, bidet, vasca o doccia (*D.M. Sanità 05.07.1975*) .
2. Tutte le unità immobiliari destinate ad attività di vario genere con permanenza di personale (uffici, studi professionali, bar, ecc..) dovranno essere provviste di almeno un W.C. ed un lavabo a servizio esclusivo del personale; fatto salvo quanto la normativa nazionale e

regionale vigente dispone per quei locali obbligatoriamente dotati di servizio igienico accessibile al pubblico (*L 13/89 e suo R.A. 236/89, L.R.T. 47/91*).

3. Ogni immobile destinato ad attività lavorativa deve avere numero e qualità di servizi igienici (W.C., lavabi e docce) nel rispetto di normativa e ulteriori disposizioni/disciplina di settore nazionali e regionali.

#### **Art. 65 - REQUISITI AEROILLUMINOTECNICI**

1. Gli edifici devono essere progettati in modo che l'aero-illuminazione dei loro locali sia naturale, diretta ed adeguata. Possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta, oppure artificiale:
  - a. I locali destinati ad attività che richiedono condizioni di aero-illuminazione specifiche di diversa/minore intensità;
  - b. I locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni, gli spazi cottura e gli spazi destinati al disimpegno;
  - c. I locali aperti al pubblico di grande dimensione a destinazione commerciale;
2. I servizi igienici e i punti cottura, qualora non dotati di superficie finestrata apribile, dovranno avere idoneo impianto di aspirazione forzata.
3. La superficie finestrata apribile delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi residenziali, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, è determinata dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia (*D.M. "Sanità" 05 Luglio 1975 : non inferiore a 1/8 di superficie calpestabile del locale servito*).
4. Negli edifici esistenti rientranti nella cerchia delle mura ("*Tessuto Antico*" nella attuale strumentazione urbanistica) e nella fascia ad esse limitrofa denominata "Tessuto Storico" o "Storico Unitario" classificati dal Regolamento Urbanistico vigente nelle classi comprese tra la classe 1 fino alla classe 4, o per edifici esistenti anche al di fuori di quelle aree, ma di particolare valore estetico/tradizionale, nei soli casi di ristrutturazione edilizia conservativa, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria, ~~manutenzione ordinaria~~, potrà essere consentita una minore superficie finestrata, fermo restando un minimo di 1/15, quando risulti problematico il rispetto delle caratteristiche formali, tipologiche e di stabilità della costruzione. Tale disposizione si applica anche negli edifici esistenti nel territorio aperto appartenenti alle classi fino alla numero 3 di cui al regolamento urbanistico.
5. Per quanto concerne la ventilazione dei locali, in presenza di apparecchi a fiamma libera, e per quanto non espressamente indicato nel presente articolo devono essere rispettate le specifiche tecniche di cui alla normativa vigente in materia.
6. Qualora venga effettuata chiusura tramite vetri o altri elementi trasparenti comunque in grado di proteggere dagli agenti atmosferici, di terrazze, altri ambienti analoghi sui quali aprono locali abitabili, senza che il nuovo spazio configuri unico ambiente con quello servito ma continui ad esserne separato da infisso, le nuove schermature dovranno essere tali che la loro superficie aero-illuminante garantisca il soddisfacimento del rapporto di 1/5 con la superficie complessiva risultante.

#### **Art. 66 - REQUISITI TERMICI**

1. Tutti i locali abitabili devono presentare un sufficiente isolamento termico in applicazione della normativa in materia, vigente al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria, dettante norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, con particolare riguardo alle pareti disperdenti, alle coperture e ai pavimenti (*D.L.gs 192/2005*). Tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale per tutti i locali abitati ed i servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle pareti non devono presentare tracce di condensa permanente.
  2. Relativamente agli ambienti di lavoro, i locali classificati come laboratori (ambienti destinati ad attività industriali, artigianali, commerciali, produttive e di servizi, ove possono essere installati macchinari di produzione e di lavoro), archivi e magazzini con permanenza di addetti, fatte salve particolari esigenze connesse

alle tecniche di lavorazione o alla loro pericolosità e valutabili di volta in volta nel rispetto della normativa vigente, devono essere adeguatamente climatizzati, assicurando il benessere termico in relazione all'attività svolta.

3. Nei locali classificati come uffici di tipo amministrativo, sale-lettura, sale-riunioni, ambulatori, refettori, spogliatoi, servizi igienici e disimpegni, con esclusione dei depositi ed archivi senza permanenza di addetti, vale quanto disposto dalla normativa vigente in materia; deve essere comunque assicurata una temperatura minima dell'ambiente di 18°centigradi durante la stagione invernale, mentre nella stagione estiva deve essere comunque garantito il benessere micro-climatico negli ambienti di lavoro ai sensi della normativa vigente in materia (*D.L.gs 81/2008*).
4. Sono comunque regolati dalla normativa in materia vigente al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria (*D.L.gs 192/2005, relativi regolamenti di attuazione*) i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso; nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle suddette prescrizioni normative sarà graduata in relazione al tipo d'intervento, secondo la tipologia individuata dalla normativa in materia vigente al momento della realizzazione dell'intervento eccedente la manutenzione ordinaria.

#### **Art. 67 - REQUISITI ACUSTICI**

1. Nei casi previsti dall'apposito regolamento comunale di cui Delibera Comunale N° 54 del 31/05/2022 per la disciplina delle attività rumorose, devono essere adottati particolari ed adeguati accorgimenti per realizzare un sufficiente isolamento acustico, nel rispetto della normativa in materia vigente al momento della realizzazione dell'intervento (*D.P.C.M. 05.12.1997 per quanto riguarda la normativa nazionale, D.P.G.R.T. n° 1018 del 2017 "Linee guida per i controlli sui requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05.12.1997" per quanto riguarda la normativa regionale; Regolamento Comunale per la disciplina delle attività rumorose*).

#### **Art. 68 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ**

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante dagli agenti atmosferici, ed i muri perimetrali portanti devono risultare asciutti.
2. Il piano di calpestio dei locali al piano terra deve, quantomeno, poggiare su vespaio areato dello spessore minimo di cm.30, indipendentemente dalla quota del pavimento interno rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.
3. In ogni caso, qualora i suddetti locali risultino al di sotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine areata che li circondi per la parte interrata, salvo l'utilizzo di particolari prodotti in grado di garantire ugualmente impermeabilità e salubrità.
4. Gli scannafossi non potranno superare la larghezza utile di cm. 100, al di fuori della sagoma, ovvero della superficie coperta del fabbricato e della proiezione a terra di porticati e verande e dovranno avere una copertura calpestabile, eventualmente permeabile. Non rientrano nella definizione di scannafossi gli scassi a cielo aperto perimetrali all'edificio.
5. Il solaio più basso di ambiente abitabile di qualsiasi edificio deve comunque essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò da eventuale documentazione da allegare alla richiesta del titolo abilitante l'esecuzione dei lavori.
6. Tutte le murature devono essere isolate da strati continui impermeabili posti al di sotto del piano di calpestio interno. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati al livello del terreno, costruiti sul vespaio, devono essere opportunamente isolati mediante uno strato di materiale impermeabile. Le coperture piane delle costruzioni devono essere opportunamente impermeabilizzate mediante strati di materiale impermeabile continui, secondo i più idonei sistemi tecnologici.
7. Il comune può autorizzare la realizzazione di intercapedini su porzioni di terreno pubblico, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di sotto-servizi, purché dette intercapedini

siano lasciate completamente libere. Eventuali griglie di areazione aperte sul marciapiede, devono essere carrabili e comunque conformi alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

#### **Art. 69 - PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO**

1. Le strutture e gli impianti degli edifici devono avere caratteristiche tali da prevenire gli incendi, evitandone l'insorgenza e limitandone le conseguenze. Dovrà essere garantita l'incolumità delle persone e la tutela dei beni e dell'ambiente, ai sensi della normativa vigente in materia al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria; (*D.P.R. 29/07/82 n° 577; D.P.R. 37/1998 "Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi a norma art 20 comma 8 L. 59/1997"*)

#### **Art. 70 - NORME ANTINCENDIO PER LE SINGOLE PARTI DEGLI EDIFICI**

1. Per le varie tipologie di locali devono essere rispettate le disposizioni normative in materia antincendio vigenti al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria.
2. Le autorimesse aventi superficie inferiore a mq. 300 mq dovranno rispettare requisiti richiesti dalla normativa vigente (*D.M.I. del 1/2/1986, Codice Antincendi 3 agosto 2015*); quelle di superficie superiore a mq. 300 mq sono soggette al rilascio del certificato prevenzione incendi (*come prescritto dal D.P.R. 151/2011*).
3. I vani di ascensori in edifici civili aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di mt. 20, quelli installati in edifici civili aventi altezza in gronda maggiore di mt. 24 e quelli installati in edifici destinati ad attività produttive anche se con corsa inferiore a mt. 20 e tutti i montacarichi saranno soggetti a parere preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (*ai sensi del D.P.R. 2011 n°151*).
4. I locali per impianti termici, alimentati a gasolio o ad olio combustibile, superiori a kW 35 dovranno avere i requisiti richiesti dalla legge (*D.M. 28.04.2015*); quelli alimentati da combustibili gassosi aventi pressione massima di 0,5 bar dovranno avere i requisiti richiesti (*D.M.I. del 12/04/1996*).
5. I locali per impianti termici superiori alle kW. 116 saranno soggetti al rilascio del certificato prevenzione incendi.
6. I locali per impianti termici inferiori alle kW. 35 dovranno avere i requisiti richiesti dalla normativa di settore (*D.M. 37/2008*) e non potranno essere installati nei locali autorimessa.

#### **Art. 71 - NORME ANTINCENDIO PER EDIFICI SPECIALI**

1. Per le varie tipologie di locali devono essere rispettate le disposizioni normative in materia antincendio vigenti al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria.
2. Per i locali di pubblico spettacolo e di trattenimento in genere con capienza superiore ai cento posti è prescritto, ai sensi della normativa vigente (*D.P.R. 151/2011*), il certificato prevenzione incendi, così come negli alberghi, pensioni, motels, dormitori e simili con oltre 25 posti letto, così come i locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda superiore a mq. 400 comprensiva dei servizi e depositi.
3. Per gli edifici destinati a determinate attività industriali per i quali vi siano rischi di incidenti rilevanti valgono le prescrizioni di cui alla normativa vigente (*D.P.R. n°175 del 17/05/1988*).

#### **Art. 72 - CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE, BOMBOLE E DEPOSITI GPL**

1. Per le varie tipologie di locali devono essere rispettate le disposizioni normative in materia antincendio vigenti al momento della realizzazione dell'intervento che ecceda la manutenzione ordinaria.
2. Per quanto riguarda gli impianti alimentati a gas per uso domestico, questi devono essere realizzati a regola d'arte e rispondenti alle normative vigenti (*D.M. 37/2008*).
3. Per i depositi di gas liquefatti in bombole superiori a 75 Kg e per i depositi di gas in serbatoi fissi superiori a 0,3 mc se liquefatti e 0,75 mc se compressi dovrà essere richiesto o parere preventivo e sopralluogo al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini del rilascio del

certificato prevenzione incendi (*D.M. 16/02/1982 e D.M. 31/03/1984 e successive modifiche e integrazioni*)

4. I depositi di gas liquefatti in bombole inferiori a 75 Kg. dovranno essere installati all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, come fuori i balconi o in nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno. E' comunque vietato realizzare depositi di bombole nelle chiostre e nei cortili chiusi da tutti i lati.
5. Le condutture principali dei gas combustibili devono essere esterne al fabbricato ed a vista, oltre ad offrire resistenza agli urti accidentali; le tubazioni della distribuzione interna devono essere protette, nell'attraversamento delle murature, con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno e munite di rubinetti d'intercettazione del flusso, le stesse ed i raccordi devono essere in grado di sopportare senza perdite una pressione costante.
6. La tubazione flessibile di collegamento tra quella fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del G.P.L.
7. Le giunzioni del tubo flessibile, sia alla tubazione fissa che all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza in modo da evitare particolare usura, fuga di gas e possibilità di sfilamento del tubo stesso.
8. Per evitare la fuori-uscita del gas petrolio liquefatto in caso di spegnimento della fiamma, può risultare utile l'applicazione di adatti dispositivi in commercio.
9. E' comunque escluso l'utilizzo di G.P.L. in qualunque forma in locali siti sotto il piano di campagna.
10. Le condutture per gas ed elettriche devono rispondere ai requisiti richiesti dalla legge (*L. n.46/90, D.M. 37/08*).

#### **Art. 73 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono rimanere stabili nelle condizioni d'impiego e rispettare la normativa vigente in materia (*D.M. 236 del 14 giugno 1989, D.P.R. 81/2008, Direttiva 2006/42 CE, D.M. 17.01.2018*). Di seguito, senza carattere di esaustività ma indicativamente, si riportano alcune disposizioni.
2. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
3. Tutti i parapetti in genere ed in particolare quelli dei balconi, delle finestre e delle scale non devono essere sfondati ed attraversati per urto accidentale, né essere scalabili e dovranno avere un'altezza minima di cm. 100 ed essere inattraversabili da una sfera di cm. 10 di diametro.
4. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge, senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
5. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati con presa d'aria di dimensioni proporzionate alla potenza termica dell'apparecchio. Non sono comunque consentite fiamme libere nei locali prevalentemente interrati.
6. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

#### **Art. 74 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO**

1. Nel caso che al Sindaco pervenga denuncia che un edificio o qualche sua parte minacci rovina con pericolo della pubblica incolumità, egli incaricherà l'ufficio preposto di fare le relative constatazioni, e ove la denuncia risulti fondata, vi sia cioè pericolo alle persone in un luogo di pubblico transito, ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti.
2. Nei casi di estrema urgenza il proprietario ha l'obbligo di provvedere ad un sommario puntellamento.
3. In caso di mancata osservanza da parte degli interessati delle disposizioni indicate e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco può, a cura e spese del proprietario o dei

proprietari inadempienti, far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione della costruzione o della parte di essa che minacci rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale. Le spese sostenute dall'amministrazione comunale saranno rimesse al proprietario responsabile della manutenzione del fabbricato.

#### **Art. 75 - OBBLIGHI GENERALI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE EDILI**

1. Ogni opera edile deve eseguirsi in conformità delle disposizioni di legge vigenti, del presente regolamento, delle norme di attuazione della strumentazione urbanistica secondo le migliori norme costruttive ed avere tutti i requisiti di igiene, decoro e solidità; debbono altresì essere osservate le buone regole dell'arte del costruire, con particolare riferimento alle prescrizioni vigenti nonché alle disposizioni in materia di sicurezza nei cantieri.

#### **Art. 76 - SCALE, ASCENSORI E SIMILI**

1. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale comuni dei fabbricati con più di due piani deve essere non inferiore di mt.1,20.
2. Al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di migliorare la fruibilità e l'accessibilità degli immobili nei casi di :
  - edifici esistenti, realizzati in precedenza alle disposizioni sul superamento delle barriere architettoniche;
  - ovvero, edifici ad esse successivi, ma non obbligati dalla normativa all'installazione di un ascensore, con requisiti nel rispetto della normativa in tema di barriere architettoniche;

è ammesso l' inserimento di elevatore in corpi scala esistenti, quando non sia possibile installare un ascensore nel rispetto della normativa in tema di barriere architettoniche, purchè sia dimostrata l' impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici, da attestare a cura e responsabilità del tecnico asseverante: nel caso in cui si renda necessario ridurre l'ampiezza delle scale condominiali esistenti, dovrà essere garantita un'ampiezza finale, ad opere concluse, non inferiore a cm 90, senza applicazione di tolleranze, nonché la conformità alla vigente disciplina sulla sicurezza delle costruzioni anche con riferimento agli aspetti geologici e geotecnici;

3. Ogni scala non può servire più di mq. 400,00 di superficie per piano e deve essere provvista in sommità di una superficie netta di areazione non inferiore a mq.1,00.
4. Ogni scala, in edifici superiore a mt. 24,00 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e ai piani alterni di una bocca antincendio.
5. In edifici superiori a mt. 30,00 di altezza una scala non può servire più di mq. 300,00 di superficie coperta, oltre detta altezza non possono essere serviti più di mq. 250. In entrambi i casi la scala dovrà essere del tipo a prova di fumo.

#### **1. Zoccolature**

- a. Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità.
- b. Particolari esigenze tecniche, architettoniche e/o ambientali possono consigliare in proposito, circostanziate richieste da parte del Comune, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

#### **2. Gronde**

- a. Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento nei diversi elementi e materiali ai prospetti ed alle stesse coperture.
- b. Le coperture devono essere munite di canali di materiale impermeabile per la raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse alla rete fognante o a raccolta finalizzata al riuso.
  - c. I pluviali saranno distribuiti in quantità di uno ogni 50 mq di tetto o frazione.
- d. Qualora i pluviali, nella parte basamentale siano esterni al lotto e su aree di transito veicolare, debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di mt 3,00.

#### **Art. 78 – FORNI, BARBECUE, CANNE FUMARIE**

1. I camini industriali o dei forni per il pane, pasticcerie e simili, sono soggetti alle norme previste dalla legislazione in materia.
2. Possono essere equiparati ai suddetti, i camini dei forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.
3. I forni privati familiari e i barbecue possono essere installati in qualsiasi parte del territorio comunale, purché non creino disagi alle persone e con le condizioni di cui sopra, e non contrastino con la normativa specifica. Sono fatti salvi quei dispositivi semplicemente appoggiati al suolo, senza opere murarie, che rientrino nell'ambito delle opere prive di rilevanza edilizia (*art. 137 della L.R.T. 65/2014*).

#### **Art. 79 - BALCONI ED ELEMENTI AGGETTANTI**

1. Balconi, pensiline, nonché qualunque altro elemento in aggetto, praticabile e non, non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza inferiore a mt. 8,00, e in ogni caso per quanto riguarda il Tessuto Antico, Storico e Storico Unitario. La realizzazione di tale aggetti è consentita solo a quota pari o superiore a mt. 3,00 in presenza di marciapiede; in assenza di marciapiede rialzato l'altezza minima deve essere di mt. 4,50.
2. Nessun aggetto maggiore di cm.10 può essere ammesso al di sotto della quota di mt. 3,00, quando interessa prospetti che si affacciano sulla pubblica viabilità non provvisto di marciapiede.
3. Nel tessuto Antico, in quello Storico e Storico Unitario, è vietata la realizzazione di balconi ed aggetti lungo fronti strada caratterizzati prevalentemente da edifici esistenti, anche non contigui, realizzati a filo strada, aventi facciate prive dei predetti elementi.
4. La gronda quale elemento di margine della copertura aggettante dal muro esterno dell'edificio non può essere più sporgente di 1 mt.

#### **Art. 80 - PAVIMENTI E RIFINITURE INTERNE**

1. Il pavimento di tutti i locali terreni, destinati ad abitazione, dovrà essere protetto dall'umidità del suolo con vespai bene areati.
  2. Tutti gli ambienti dovranno essere intonacati e/o opportunamente rifiniti.
3. Negli edifici di rilevanza storica (classe 1-2) è prescritta la conservazione ed il ripristino delle finiture originarie.

#### **Art. 81 - MURATURE ORIZZONTALI E VERTICALI**

1. Per quanto riguarda le nuove costruzioni - nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente - devono essere rispettate le prescrizioni e norme vigenti in relazione ai tipi dei materiali utilizzati, le norme in vigore in materia statica, sismica, di risparmio energetico, isolamento acustico, salubrità degli ambienti, sicurezza.
2. I muri esterni delle case di nuova costruzione o riadattate dovranno avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale che permetta di garantire gli interni dalle variazioni atmosferiche esterne, dall'umidità e dai rumori nel pieno rispetto della normativa vigente in materia al momento della realizzazione dell'intervento. I muri esterni di locali riscaldati e soggetti al rispetto dei requisiti acustici passivi non potranno avere dimensione inferiore a cm. 30,00; la prestazione minima richiesta sarà quella definita dalla normativa specifica al momento della realizzazione dell'intervento. A quanto precede sono ammesse deroghe solo in virtù di comprovati sistemi costruttivi che diano dimostrazione del raggiungimento del valore prestazionale richiesto dalla normativa, garantendo comunque uno spessore minimo di cm. 25,00.
3. I solai, sia piani che inclinati, per edifici di abitazione devono essere costruiti con materiale e spessori tali da garantire l'isolamento, termico, dall'umidità e dai rumori di calpestio.
4. Le strutture divisorie tra diversi appartamenti dovranno ritenere uno spessore che permetta di garantire le caratteristiche di coibenza nel rispetto della normativa per il contenimento dei consumi energetici e di isolamento acustico.
5. I materiali saranno messi in opera secondo la normativa prevista e le raccomandazioni dei

produttori.

#### **Art. 82 – ACQUE DI SCARICO, SISTEMI COSTRUTTIVI PER LO SMALTIMENTO**

1. Per i nuovi edifici e per gli esistenti che subiscano intervento che eccede la manutenzione ordinaria dovranno essere rispettate le normative vigenti in materia al momento dell'intervento (*D.Lgs. 152/2006*)
2. Le acque di scarico sono distinte in:
  - a. acque pluviali o chiare che comprendono le acque di origine meteorica;
  - b. acque nere che comprendono tutte le acque di rifiuto di insediamenti sia civili che produttivi.
3. Le acque chiare dovranno pervenire alla fognatura a mezzo di un pozzetto d'ispezione a tenuta idraulica; quelle nere a mezzo di un pozzetto ispezionabile contenente un sifone con braca di ispezione a valle del fabbricato.
4. Gli allacciamenti di scarichi industriali, di scarichi di officine, di lavaggi, ecc. possono essere consentiti solo dopo che sia stato effettuato un particolare trattamento dei liquami, nel rispetto il regolamento dell'Ente gestore
5. Allorquando la rete della fognatura cittadina raggiungerà zone precedentemente non servite, i proprietari dei fabbricati dotati di diversi sistemi di smaltimento hanno l'obbligo ad effettuare a loro spese gli allacciamenti alla fognatura stessa.

#### **Art. 83 - ELIMINAZIONE DI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI**

1. Le emissioni in atmosfera dovranno essere effettuate in conformità alle normative vigenti in materia al momento dell'intervento (*D.Lgs. 152/2006*)
2. Nel rispetto delle normative vigenti in materia, è condizione necessaria per l'attestazione di abitabilità o agibilità che ogni focolare, forno, stufa e simili, di qualunque tipo purché non elettrico, sia dotato di apposita canna fumaria, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, prolungata almeno un metro al di sopra della falda del tetto, costruita con tecniche e materiali atti ad evitare inconvenienti tecnici alle murature sulle quali vengano installate.
3. E' vietato collocare lo sbocco della canna fumaria al di sotto dei tetti adiacenti o al livello del parapetto delle terrazze; tale sbocco deve essere di norma posto a distanza non inferiore a mt.10,00 e comunque rispettare le normative specifiche in merito alle distanze dalle finestre di abitazioni antistanti. Se tali abitazioni sono poste alla stessa altezza, lo sbocco deve superare di mt.1,00 la falda del tetto.
4. Per gli impianti elettrici di cucina o di riscaldamento è sufficiente l'installazione di idoneo impianto di aspirazione forzata.
  1. **Usi Industriali.**
    - a. In merito all'emissione in atmosfera di qualsiasi sostanza solida, liquida o gassosa, proveniente da impianti industriali di produzione di beni o servizi, ivi compresi gli impianti di imprese artigianali si rinvia alle prescrizioni della normativa di settore vigente.
    - b. La procedura relativa alla richiesta di autorizzazione di emissione in atmosfera provenienti da detti impianti è dettata dalla normativa Regionale.
  2. **Usi Civili.**
    - a. Tutti i locali destinati a cucina dovranno avere prese d'aria in conformità alle normative sugli impianti con fiamme libere.
    - b. Nel caso di edifici con impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo, di impianti particolari (ospedali, laboratori etc.) dovranno essere installate le necessarie canne fumarie e di ventilazione richieste dalla normativa vigente, poste in opera con gli accorgimenti previsti dalla normativa specifica.
    - c. I comignoli delle canne fumarie dovranno essere tali da non ostacolare il tiraggio, impedire l'entrata nella canna di acqua o neve, favorire la dispersione dei fumi nell'atmosfera.
    - d. Tutte le parti di canne fumarie al di sopra dei piani di copertura dovranno essere adeguatamente ancorate.

#### **Art. 84 - SERBATOI DI CARBURANTI E DI COMBUSTIBILI**

1. E' ammessa l'installazione di serbatoi di carburanti e combustibili, previa istanza al Sindaco, sia interrati che a cielo aperto, nonché alloggiati in idonei locali, nel rispetto delle distanze dai confini come da C.C. e nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente in materia antincendio. L'eventuale successiva rimozione dovrà essere effettuata nei modi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

#### **Art. 85 - SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE AREE SCOPERTE URBANE**

1. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti non possono essere realizzate costruzioni, se non autorizzate, ad esclusione dei manufatti classificati tra le opere prive di rilevanza edilizia (*art. 137 della L.R.T. 65/2014*). I manufatti riconducibili a tale casistica, nel numero massimo di uno per ogni area di pertinenza, non potranno avere dimensioni superiori a mq. 6,00 lordi, altezza massima interna mt. 2,20, dovranno essere in legno opportunamente trattato, comunque con esclusione dell'utilizzo di materiali di fortuna, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo.
2. Non sono consentiti muri di recinzione all'interno di cortili condominiali o corti comuni a più fabbricati; potranno essere realizzate solo siepi di divisione o reti a maglia sciolta. Le aree di pertinenza private possono essere delimitate da rete a maglia sciolta di altezza mt. 1,80, compreso l' eventuale cordolo di cm. 20 di altezza.
3. Ad esclusione delle chiostre e dei cavedi, gli spazi scoperti non utilizzati per parcheggi auto, dovranno essere sistemati a verde assicurando il regolare smaltimento delle acque mediante le opere occorrenti per proteggere l'edificio da infiltrazioni d'umidità del terreno, nel rispetto dell'indice di permeabilità prescritto dalla normativa.
4. All'interno dei giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare gli alberi di medio ed alto fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare e prendersi cura degli alberi stessi nel rispetto dell'apposito regolamento che norma il verde urbano.
  5. Qualsiasi abbattimento o sostituzione di piante ad alto o medio fusto, a tutela della flora cittadina, deve essere autorizzato dall'Ufficio Verde Urbano del Servizio Lavori Pubblici o da altri organi preposti, ove previsto.

#### **Art. 86 - ABITAZIONI ANTIGIENICHE**

1. L'alloggio è da ritenersi antigienico:
  - a) quando si presenta privo dei servizi igienici propri incorporati nell'alloggio (almeno un servizio igienico interno all'alloggio dovrà avere le seguente dotazione completa : w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia);
  - b) quando presenta tracce d'umidità permanente dovuta a capillarità, condensa o igroscopicità;
    - c) quando presenta requisiti d'aero-illuminazione naturale gravemente insufficienti
    - d) quando presenta altre cause eventuali d'insalubrità.

### **CAPO II – DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO**

#### **Art. 87 – MARCIAPIEDI, PORTICATI, VERANDE**

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono avere finitura superficiale antisdrucciolevole.
2. Nei piani pilotis di fabbricati condominiali, anche di proprietà esclusiva, è possibile delimitare le proprietà private mediante setti murari trasversali, perpendicolari al prospetto principale, in maniera tale che ne venga mantenuta la permeabilità visiva. Non è consentita alcuna chiusura sul fronte strada principale dei porticati pubblici o di uso pubblico; è invece consentita la messa in opera di strutture trasparenti, sugli altri lati, che potranno poggiare sui muri di altezza pari a mt. 0,60.
3. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, nel caso di aree cortilive, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o

- parti di edifici, poste ad una quota inferiore, con un dislivello maggiore a mt. 0,50.
4. Lungo tutti gli edifici e le recinzioni ricorrenti su strade (pubbliche o private di uso pubblico) e le piazze, i marciapiedi devono avere larghezza tale da mantenere sempre – anche laddove l’apertura di un passo carrabile impone la sua parziale occupazione con una rampa di accesso – un percorso in piano, continuo con quanto precede e con quanto segue la parte impegnata dalla rampa, di larghezza non inferiore a mt. 1,00. In alternativa a questa misura, è possibile adottare altre tipologie di realizzazione dei marciapiedi – ad esempio la complanarità delle due parti (parte pubblica e parte privata) ad esso adiacenti da entrambi i lati – comunque efficaci a consentire l’agevole deambulazione di persone con ridotta o impedita capacità motoria, in particolare di coloro che devono servirsi di mezzi quali carrozzelle.
  5. Relativamente alla struttura di sottofondo, alla pavimentazione, al cordonato, alla qualità dei materiali da impiegarsi, agli allineamenti da osservarsi nella formazione di marciapiedi su suolo pubblico, la competenza è demandata al competente Servizio Comunale.

#### **Art. 88 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI**

1. Le immissioni su strada da luoghi pubblici e privati dovranno essere segnalate come da Codice della Strada e norme di settore. Il titolo abilitativo per l'apertura di passi carrabili dovrà essere preceduto da idoneo parere dell'Ufficio competente per la verifica di conformità al Codice della Strada
2. Le rampe d’accesso a locali interrati o seminterrati dovranno essere realizzate con pendenze, dimensioni, sviluppi nel rispetto delle vigenti norme.
3. Le rampe di cui al comma 2 devono essere collegate alla viabilità pubblica in modo che si abbia, per una distanza di almeno mt 3,50 dall’area pubblica, una pendenza non superiore al 6%; sono fatte salve le rampe esistenti che non rispettano questa prescrizione, a condizione che venga adeguato l’accesso, a cura e spese del proprietario, attraverso appositi accorgimenti finalizzati al miglior utilizzo del passo carrabile.
4. All’occorrenza, per migliorare la visibilità del conducente del veicolo in immissione, possono essere installati appositi accorgimenti a cura e spese del proprietario.
5. Le rampe d’accesso a locali interrati o seminterrati devono essere fruibili ed essere realizzate in materiale antisdrucchiabile con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato e ad un’altezza di mt. 1,00.
6. Il titolo abilitativo per la realizzazione dei passi carrabili di cui alla normativa vigente in materia (“*Nuovo Codice della Strada*” D.Lgs. n° 285 del 1992) è subordinato al rilascio del parere da parte del Servizio Comunale competente alla verifica della rispondenza alle norme previste dal Codice della Strada e al relativo Regolamento d’applicazione. Le modalità d’esecuzione saranno impartite dal Servizio Manutenzioni e comporteranno la cauzione che il richiedente dovrà corrispondere per la manomissione del suolo pubblico a tutela della esecuzione dei lavori a regola d’arte. La cauzione sarà restituita dopo comunicazione di fine lavori e verifica del competente Servizio nei modi stabiliti dallo specifico Regolamento Comunale.
7. Laddove il passo carrabile attraversa il marciapiede dovranno essere adottate soluzioni che consentano l’agevole transito sul medesimo di mezzi di trasporto per disabili, nel rispetto di quanto indicato al precedente articolo.

#### **Art. 89 - CHIOSCHI**

1. Indipendentemente dalla loro collocazione sul territorio, su suolo pubblico o privato, e nel rispetto delle norme urbanistico-edilizie vigenti, nonché della specifica normativa regolamentare comunale, i chioschi si distinguono in :
  - a. chioschi del tipo fisso : quelle strutture che pur realizzate con caratteri costruttivi non propriamente tradizionali, mantengono in modo permanente la loro presenza nell'area di pertinenza, in tal senso possono considerarsi trasformazione urbanistico-edilizia del territorio.
  - b. chioschi del tipo semi-fisso : quelle strutture ancorché fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio, che presentano carattere di precarietà dal punto di vista temporale, la cui presenza sul territorio è quindi limitata nel tempo.

2. Per i chioschi per rivendita di giornali, cosiddette edicole, vale la specifica normativa di riferimento approvata dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 90 - TABELLE E NUMERI CIVICI**

1. Le tabelle stradali ed i numeri civici sono assegnati dal Comune e collocati sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possono fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di sostenere le spese di ripristino in vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.
2. Quanto sopra ha validità anche per altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.
3. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Comune i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi, nei modi previsti dal competente servizio.

### **CAPO III – TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE**

#### **Art. 91 - AREE A GIARDINO, SISTEMAZIONI ESTERNE, ZONE VERDI E PARCHI, PISCINE**

1. E' prescritto che le aree di pertinenza dei fabbricati prevalentemente residenziali siano sistemate a giardino nella misura minima del 30% della superficie del lotto rimasta scoperta. Dovrà inoltre essere mantenuto un Rapporto di Permeabilità riferito all'intera superficie del lotto non inferiore a quello previsto dalla normativa vigente in materia (*D.P.G.R.T. 39R/2018, D.C.R.T. 230/94*). Il richiesto requisito di permeabilità può essere raggiunto, oltre che con la superficie erbosa, con betonelle posate su sabbia non stuccate, con asfalti permeabili o altro materiale idoneo. Le aree suddette devono essere tenute dai proprietari in stato di perfetto ordine e pulizia, evitando accumuli di materiali, provviste ed altro.
2. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto altresì obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno, di potare e prendersi cura delle alberature.
3. L'abbattimento o sostituzione delle piante devono essere autorizzati dalle autorità competenti fatto salvo quanto indicato nel comma 2 dell'art 2 dell'apposito Regolamento di tutela del verde pubblico e privato.
4. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.
5. Nelle aree di pertinenza di edifici esistenti è consentita l'installazione di manufatti privi di rilevanza edilizia (*art. 137 della L.R.T. 65/2014*).
6. Nel rispetto dello strumento urbanistico vigente, la realizzazione di piscine, **in area urbana**, è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza di fabbricati ad uso residenziale, turistico ricettivo e di servizio alla persona, con estensione massima pari a 100 m<sup>2</sup> di specchio d'acqua e non dovrà superare una profondità massima di 2m dal piano di campagna, con le seguenti indicazioni:
  - 6.1 La piscina non potrà avere un volume geometrico superiore al 20% del volume lordo del fabbricato principale a cui è asservita;
  - 6.2 Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie edificabile (SE) massima di mq 10,00 oltre 2 mq per la scala di accesso, con una altezza tra pavimento e intradosso del solaio di copertura non superiore a ml 2,20;
  - 6.3 Il ciclo idraulico deve essere preferibilmente a circuito chiuso (senza scarico di contro-lavaggio); nel caso in cui fosse tecnicamente impossibile escludere lo scarico di contro-lavaggio è vietato immetterle direttamente in ambiente, pertanto tali acque dovranno subire un trattamento idoneo, così come indicato del Regolamento Regionale;
  - 6.5 L'eventuale gestione del fine vita dei filtri deputati al controlavaggio delle acque della piscina, dovrà avvenire in ottemperanza a quanto indicato nella Parte IV del d.lgs. 152/2006;
  - 6.4 Deve essere allegata alla pratica la relazione di funzionamento con riferimento al

volume della piscina e al sistema utilizzato per abbattimento degli inquinanti presenti nelle acque;

6.6 Il responsabile della piscina deve tenere un registro della disinfezioni con indicato il tipo di prodotto utilizzato, la quantità e la data della disinfezione;

6.7 Nel caso di scarico dovuto allo svuotamento totale della piscina quest'ultimo potrà essere effettuato secondo normativa vigente;

6.8 Previo le tempistiche riportate al punto 6.6. le acque di scarico potranno essere utilizzate per l'irrigazione del giardino di pertinenza evitando ristagni e tramite un immissione graduale nell'ambiente;

6.9 E' vietata l'immissione delle acque di svuotamento all'interno dell'eventuale impianto di trattamento delle acque reflue;

6.10 Il contorno vasca dovrà essere realizzato in materiale lavabile, disinfettabile, antimuffa e antiscivolo;

6.11 E' severamente vietato l'utilizzo delle acque provenienti da pubblico acquedotto per il riempimento delle piscine ad uso residenziale; risulta quindi necessario che il proprietario dichiari la provenienza;

6.12 Condizione necessaria per la realizzazione di nuove piscine è la messa a disposizione delle acque nei casi di emergenza.

#### **Art. 92 - SALUBRITÀ DEL TERRENO**

1. Non è permesso edificare in un terreno che risulti contaminato da materiali inquinanti o insalubri, se non dopo che essi siano stati rimossi completamente e smaltiti nei modi di legge, e il terreno sia stato ricondotto in condizioni salubri, secondo le prescrizioni dell'Autorità Comunale competente.
2. L'edificazione su un suolo soggetto a rischio idraulico è consentita nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti in materia.
3. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni, sostenuti da muri, devono essere dotate di impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni.

### **CAPO IV – RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO**

#### **Art. 93 - DECORO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO**

1. Gli interventi di nuova edificazione, così come quelli sul patrimonio edilizio esistente, devono puntare alla qualità architettonica e funzionale e al decoro urbano.
2. Le costruzioni e i manufatti a carattere semi-permanente o provvisorio (cabine telefoniche, contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, ecc.) le serrande, gli ornamenti di carattere commerciale reclamistico, le attrezzature tecniche (sostegni e cavi per l'energia elettrica, le antenne radio e televisione, gli apparecchi di illuminazione stradali, ecc.), le indicazioni turistiche stradali devono essere realizzati e previsti in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro compatibili con l'arredo urbano preesistente e devono essere autorizzati in rapporto alle singole procedure amministrative codificate dalla normativa di settore per le specifiche tipologie d'intervento.
3. E' vietato qualsiasi intervento che alteri, ovvero possa nuocere al decoro dell'ambiente, agli elementi architettonici o possa limitare vedute di sfondi architettonici, paesaggistici, o il diritto di veduta garantito dal codice civile.
4. Tutti gli elementi di arredo urbano e di sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per la corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali, spazi di sosta per la ricreazione, fontanelle, ecc.), devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili a norma della vigente legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
5. Il motore esterno degli impianti di condizionamento deve trovare alloggiamento in fronti che non affaccino direttamente su spazi pubblici o che siano comunque visibili da essi, e devono comunque trovare idoneo alloggiamento, al di sotto di balconi, sotto-gronda, velette, etc, comunque in modo da mitigarne la presenza.

#### **Art.94 - INTONACATURA, TINTEGGIATURA E ORNAMENTI DEGLI EDIFICI**

1. E' fatto obbligo, nella realizzazione di intonaci esterni e nelle coloriture e tinteggiature delle pareti degli edifici di qualsiasi genere, nell'ambito del territorio comunale di osservare le prescrizioni e le indicazioni stabilite per ogni singolo contesto dalle N.T.A. della vigente strumentazione urbanistica.
2. Tutti i muri di fabbrica visibili da spazi pubblici, nonché le pareti ed i soffitti degli anditi devono essere in tutta la loro superficie mantenuti in buono stato, costantemente puliti, intonacati e colorati.
3. Non è fatto obbligo di intonaco e coloritura per gli edifici di costruzione laterizia diligentemente condotta a paramento a vista, con profilatura regolare e a taglio netto, e per altri in cui la finitura esterna sia in marmo o pietra da taglio e in cemento armato a faccia vista, nonché in metallo od altri materiali.
4. Nella coloritura delle pareti delle fabbriche e dei muri visibili da spazi pubblici, non sono consentite le tinte dissonanti col contesto di riferimento e con quello urbano in genere.
5. Il restauro e la coloritura dei fronti degli edifici o complessi edilizi di uniforme architettura affacciati su spazi pubblici, ancorché appartenenti a più proprietari, dovranno essere realizzati in modo da non pregiudicare l'unità e l'armonia architettonica del complesso stesso.
6. Per quanto riguarda gli interventi sulle facciate degli edifici ricadenti nei Tessuti Antico, Storico e Storico Unitario, Consolidato unitario e Consolidato Unitario Pubblico, nonché di classe compresa da 1 a 4 di cui al vigente Regolamento Urbanistico nell'intero territorio comunale, la realizzabilità è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni :
  - aver cura di riproporre, con essi, le finiture e l'aspetto attuali in tutte le loro parti: eventuali balze basamentali, ripartizioni in fasce a rilievo o cromatiche che sottolineino allineamenti e partizioni di facciata; non devono essere creati elementi dissonanti percepibili, sia internamente all'edificio che tra un fabbricato e l'altro, in relazione cioè al contesto;
  - rispetto dell'ulteriore condizione che eventuali cappotti, per quanto riguarda i fronti-strada, non pregiudichino in alcun modo l'usufruità del marciapiede pubblico;
  - l'intervento proposto dovrà essere supportato da esaustiva documentazione fotografica che dia conto efficacemente di tutti gli aspetti dell'esistente, al fine di preservare i caratteri architettonici significativi delle facciate

#### **Art. 95 - CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI E RECINZIONI**

1. Tutte le aree, escluse quelle ricomprese nel territorio aperto per le quali valgono le specifiche disposizioni di cui al precedente art. 57, possono essere delimitate e/o recintate.
2. Tali spazi dovranno altresì essere mantenuti in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Comune può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.
3. Qualora i proprietari intendono eseguire le recinzioni, queste devono:
  - a. se prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico : essere formate o con siepe sempreverde, o con recinzione ~~metallica~~, di altezza massima pari a mt. 1,80 eventualmente sovrastante muretto di altezza non superiore a cm. 60, comunque nel rispetto del totale complessivo di mt. 1,80.
  - b. se all'interno dei singoli lotti o fra più lotti : essere realizzate come al precedente punto, o in alternativa, con rete metallica a maglia sciolta di altezza massima pari a mt. 1,80, compreso l'eventuale muretto dell'altezza massima di cm. 20;
  - c. avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico ed alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico;
  - d. avere gli eventuali cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, arretrati dal ciglio stradale o realizzati in modo da consentire il rispetto delle disposizioni di cui al vigente codice della strada;
4. Tali recinzioni possono, altresì essere integrate con eventuali elementi di decoro tipo pilastri e pensiline di riparo dagli agenti atmosferici in prossimità degli accessi, nonché con apposti

- spazi per l'alloggiamento dei contatori (luce, acqua, gas, ecc.).
5. In particolari casi, ove sia documentata la necessità e/o l'esigenza di recinzioni di tipo speciale e/o particolare, finalizzate alla prevenzione e alla sicurezza, potranno essere autorizzate dal Comune, a protezione di spazi pubblici e privati, recinzioni con caratteristiche e dimensioni diverse da quelle indicate al precedente comma. Il Comune può comunque autorizzare e/o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie.
  6. Sono fatte salve eventuali prescrizioni specifiche dettate dalla normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi. Per quanto riguarda le recinzioni delle aree ricadenti nel piano del territorio aperto, ferme restando le disposizioni contenute nelle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, dovranno altresì essere rispettate le disposizioni di cui al precedente art. 57.

#### **Art. 96 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA, CONTATORI GAS, ENERGIA ELETTRICA E ACQUA**

1. Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.
2. I contatori per l'erogazione del gas, per l'energia elettrica, e per l'approvvigionamento idrico devono essere collocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato secondo le disposizioni degli enti gestori.
3. I contatori del gas non possono essere installati nei locali autorimessa.

#### **Art. 97 – SISTEMI SOLARI PASSIVI, SERRE SOLARI**

1. Le serre solari, sono sistemi di controllo ambientale passivo, volto a conseguire un miglioramento delle prestazioni energetiche e del comfort abitativo di un edificio o di una unità immobiliare. Dovranno essere disposte nei fronti da sud-est a sud-ovest con funzione di captazione solare, essere prive di riscaldamento e di impianti di climatizzazione, ed avere pareti e/o copertura vetrata, rispettando le linee guida regionali. Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione ed aerazione dei locali che vi affacciano, secondo le norme regolamentari vigenti. Il guadagno energetico dovuto alla realizzazione deve essere indicato nella relazione tecnica ai sensi della normativa vigente (*D.Lgs 192/2005*) che deve specificarne l'entità, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. La serra solare non è ambiente abitabile ma è da considerarsi volume tecnologico e può sviluppare una superficie coperta non superiore al 20% della superficie edificabile/edificata della unità immobiliare di riferimento. La superficie della serra irraggiata dal sole deve essere almeno il 50% del totale di tutta la sua superficie perimetrale, comprensiva delle sue pareti di appoggio, ed in materiale trasparente; la superficie orizzontale a sua copertura dovrà essere per almeno il 50% trasparente, con previsione di ombreggianti per il periodo estivo. La serra deve risultare apribile per almeno il 50% della sua estensione perimetrale; deve inoltre essere collocata in adiacenza al fabbricato, in modo da integrarsi con l'organismo edilizio, valorizzandolo, e può insistere anche su spazi condominiali, qualora predisposta al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio

#### **Art. 98 – CHIOSTRINE, CORTILI**

1. Le chiostrine, ovvero spazi interni agli edifici aperti in alto per l'intera superficie, sono ammesse esclusivamente se necessarie alla diretta illuminazione e ventilazione dei servizi igienici, scale, corridoi e disimpegni, ambienti di servizio, ripostigli, fatti salvi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel Tessuto Antico, Storico e Storico Unitario, nei quali possono essere utilizzate anche per l'aero-illuminazione di vani abitabili; non possono avere lati inferiori a mt 2,00, ad eccezione dei cavedi di aerazione. Nella parte bassa le chiostrine devono essere facilmente e permanentemente accessibili dall'esterno per la pulizia, e godere di una adeguata ventilazione naturale. E' ammessa la copertura con materiale trasparente a condizione che tale superficie sia sopraelevata rispetto alle coperture adiacenti di non meno di 30 cm su tutto il perimetro.
2. I cortili degli edifici nuovi o soggetti ad ampliamenti devono essere dimensionati in modo

da garantire che la luce libera davanti ad ogni finestra di locali abitabili, misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla maggiore altezza delle pareti d'ambito, con un minimo di mt.6,00. Sono considerati cortili anche gli spazi limitati da tre pareti, qualora ciascuna di essi abbia una lunghezza superiore a mt.3,00.

3. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi, e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile medesimo.
4. I cortili e le chiostrine non sistemate a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

## **TITOLO IV – VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO**

### **Art. 99 – ESERCIZIO DELLE FUNZIONI DI VIGILANZA E CONTROLLO DELLE TRASFORMAZIONI E USI DEL TERRITORIO**

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi. L'Amministrazione provvede, inoltre, all'accertamento delle violazioni avvalendosi del Settore Polizia Municipale, coadiuvato, ove necessario, dal personale tecnico del settore Gestione del Territorio.
2. Se ritenuto necessario o opportuno, possono essere disposte in ogni momento delle verifiche a prescindere dalla presentazione di istanze/comunicazioni/dichiarazioni/segnalazioni di nuovi interventi edilizi. I servizi competenti effettueranno gli accertamenti relativi all'eventuale realizzazione di opere edilizie in assenza di titolo, in difformità dal medesimo o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento, ed espletteranno le procedure stabilite dalle vigenti normative di legge in materia di controllo dell'attività edilizia.

### **Art. 100 - SANZIONI PER LE VIOLAZIONI DELLE NORME REGOLAMENTARI**

1. Le disposizioni del presente Regolamento, per le relative finalità, si applicano a tutti gli interventi edilizi indipendentemente dalla tipologia e classificazione, fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi. La contravvenzione alle specifiche disposizioni e prescrizioni del Regolamento Edilizio è oggetto di provvedimento di ripristino e conformazione, nonché di sanzione pecuniaria nelle modalità di seguito elencate.
  2. In generale devono ritenersi sanzionabili le seguenti inadempienze riportabili a :
    - accertata inottemperanza a ordini di ripristino/conformazione per violazioni di specifiche prescrizioni del Regolamento Edilizio;
      - mancata comunicazione di fine lavori di opere di adeguamento nei termini assegnati con ordinanza;
      - le violazioni del presente Regolamento in materia di obblighi di manutenzione degli immobili;
      - l'omissione degli adempimenti relativi alla tenuta del cantiere, all'occupazione, ecc.
  1. In relazione alle finalità delle presenti norme sono applicabili le seguenti sanzioni :
    - da un minimo di € 100,00 (cento) ed un massimo di € 500,00 (cinquecento) per singola infrazione

e/o manufatto edilizio e/o unità immobiliare. In via ordinaria, si stabilisce che si applichi si applichi il pagamento di una somma in misura ridotta pari alla terza parte del massimo della sanzione prevista per la violazione commessa, o se più favorevole per il trasgressore, al doppio del minimo della sanzione edittale, da corrispondersi entro il termine di sessanta giorni dalla contestazione. Le sanzioni possono essere ingiunte dal Settore Gestione del Territorio, mediante i propri servizi o dagli organi di vigilanza.

## **TITOLO V -NORME TRANSITORIE**

### **Art. 101 - AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il presente Regolamento Edilizio è soggetto a periodico aggiornamento ed a tal fine sono ammesse, in ogni tempo, osservazioni e/o proposte motivate di modifica da parte dei cittadini, professionisti, Ordini e Collegi professionali ed organismi rappresentativi di Associazioni di categoria, sindacali, ecc.

### **Art. 102 – DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

1. Le disposizioni del presente Regolamento, si applicano ai titoli di tipo asseverato e alle istanze edilizie depositati, nonché agli interventi liberamente eseguibili (edilizia libera) avviati, successivamente alla sua entrata in vigore.
2. L'applicazione della disciplina igienico-sanitaria e di decoro urbano e le modalità operative definite dal presente Regolamento devono garantire in ogni caso il rispetto dei principi e della normativa di carattere generale e di settore avente incidenza sull'attività urbanistico-edilizia, ivi compresi quelli del vigente strumento urbanistico comunale.
3. La normativa sopravvenuta, di carattere generale o di settore o degli strumenti urbanistici, si applica in aggiornamento alle disposizioni del presente Regolamento anche in assenza di un espresso recepimento.
4. Le disposizioni contenute nel presente Regolamento sono da ritenersi automaticamente superate per effetto di successive disposizioni di Legge di natura sovraordinata.
5. I progetti presentati prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, nonché quelli relativi alle successive varianti ed ai piani attuativi convenzionati, ancorché non presentati, possono optare per il rispetto delle precedenti Norme Regolamentari Edilizie.