

COMUNE DI RADICOFANI  
 PROVINCIA DI SIENA

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale  
 N. 7 del 31.01.2007

Oggetto: Approvazione modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio comunale.

L'anno duemilasette addì trentuno del mese di gennaio alle ore ventuno e minuti dieci nella Residenza Municipale, per riunione del Consiglio comunale in sessione straordinaria ed urgente, seduta pubblica di prima convocazione.

Eseguito l'appello, risultano:


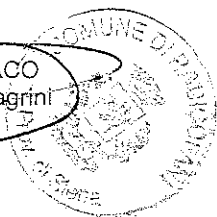
		Presenti	Assenti
1) De Luca Giuseppe	Consigliere		Si
2) Bagiana Gianni	Consigliere		Si
3) Chechi Riccardo	Consigliere	Si	
4) Contena Gianni	Consigliere	Si	
5) Costa Giovanni	Consigliere		Si
6) Fabbrizzi Francesco	Consigliere	Si	
7) Fredda Stefania	Consigliere		Si
8) Goracci Giovanni	Consigliere		Si
9) Massari Luciano	Consigliere	Si	
10) Nutarelli Alessandro	Consigliere	Si	
11) Severini Fabrizio	Consigliere	Si	
12) Trisciani Francesco	Consigliere		Si

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dr. Roberto Dottori

Il Sig. Massimo Magrini nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza stante il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO  
 Massimo Magrini

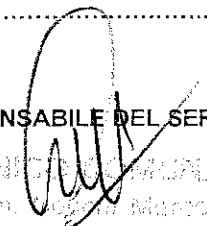
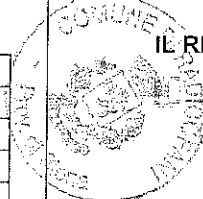



IL SEGRETARIO COMUNALE  
 Roberto Dottori



PARERE DI REGOLARITA'  
 Tecnica.....  
 Contabile.....  
 Li, 31.01.2007

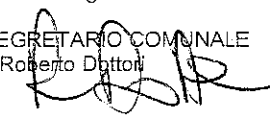

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

**Pubblicazione**  
 Il sottoscritto, visti gli atti d'ufficio, attesta che la presente deliberazione

- E' stata affissa a questo Albo Pretorio il 31 MAR 2007 e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi, come prescritto dall'articolo 124, del D.Lgs. n.267/2000.
- E' stata comunicata, con lettera n° ....., in data ..... al capigruppo consiliari come prescritto dall'articolo 125, del D.Lgs. n.267/2000.
- E' stata comunicata con lettera n° ....., in data ..... al Prefetto come prescritto dall'articolo 135 del D.Lgs.n.267/2000.

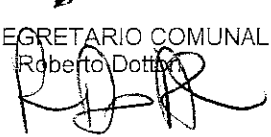

IL SEGRETARIO COMUNALE  
 Roberto Dottori

La presente deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs.n.267/2000. Conseguentemente è divenuta esecutiva il 1 GEN 2007

- decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione, (art.134 c.1 D.Lgs.n.267/2000);

IL SEGRETARIO COMUNALE  
 Roberto Dottori

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il vigente testo del Regolamento Edilizio risulta essere stato adottato dal Consiglio Comunale in data 08/04/2006 con la deliberazione numero 25;

Dato atto che tale strumento, anche per consentire la necessaria flessibilità organizzativa e per consentire allo stesso di adeguarsi al mutato contesto ambientale e territoriale, prevede specifiche forme di revisione annuale delle disposizioni in esso contenute;

Dato atto in particolare che tali previsioni sono nello specifico contenute all'articolo 2 del Regolamento Stesso, ove si demanda ad una revisione annuale da effettuare entro la data del 30 novembre di ogni anno la proposta di revisione dello strumento;

Ravvisata l'opportunità di procedere all'adeguamento di tale strumento regolamentare, anche alla luce dell'avvenuto riconoscimento Unesco e del fatto che alcune recenti edificazioni sul territorio della Valdorcia hanno imposto una seria riflessione sull'esigenza di contemperare adeguatamente sviluppo e tutela del territorio;

Ritenuto opportuno, anche nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio unificato della Valdorcia, approvare alcune norme di carattere restrittivo e di valutazione del territorio, al fine di adeguare il Regolamento Edilizio al mutato contesto ambientale, territoriale e di sviluppo del territorio;

Ritenuto utile e necessario esplicitare i propri indirizzi nel senso che segue;

Udita in particolare l'illustrazione del Responsabile del Servizio Tecnico, che si è soffermata sul contenuto delle modifiche proposte al Regolamento Edilizio citato;

A voti unanimi legalmente resi nelle forme di legge

### DELIBERA

1. Di richiamare interamente le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente deliberato;
2. di approvare le modifiche al Regolamento Edilizio Comunale di cui all'allegato A del presente deliberato, dando atto che alla luce di tali modifiche il contenuto del citato Regolamento risulta modificato ed in tal senso sarà compito dell'ufficio tecnico predisporre un testo coordinato ed aggiornato del nuovo Regolamento Edilizio;

indi con separata idonea votazione resa nelle forme di legge a voti unanime

### DELIBERA

Di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134.4 del D.Lgs 267 del 2000

# REGOLAMENTO EDILIZIO

## PROPOSTA DI MODIFICA E INTEGRAZIONE AL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Integra l'Art. 4 -	Commissione Edilizia
Integra l'Art. 5 -	Commissione comunale per il paesaggio e funzioni
Integra l'Art. 6 -	Funzioni della Commissione Edilizia
Nuovo articolo -	Autorizzazione paesaggistica
Nuovo articolo -	Procedure per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica
Nuovo articolo -	Disposizioni generali
Integra l'Art. 15 -	inizio lavori
Integra l'Art. 38 -	Requisiti relativi al dimensionamento
Sostituisce l'Art. 51 -	Calcolo del volume fabbricati e dei volumi tecnici
Nuovo articolo -	Locali fuori terra , interrati e seminterrati
Nuovo articolo -	Superficie utile lorda
Integra l'Art.64 -	Piano di recupero e interventi di riqualificazione
Nuovo articolo -	presentazione relazione paesaggistica su area anche non sottoposte a vincolo paesaggistico
Nuovo articolo -	Area SIC
Integra l'Art. 73 -	"Sistema delle aree scoperte"
Integra l'art.75	"recinzioni"
Nuovo articolo -	Impianti elettrici
Nuovo articolo -	Impianti di aerazione

**Nuovo articolo - installazione antenne paraboliche**

**Nuovo articolo - installazione pannelli solari e fotovoltaici**

## TITOLO V: DISPOSIZIONI SUL RISPARMIO ENERGETICO E SULL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

**Nuovo articolo - Finalità**

**Nuovo articolo - Campo di applicazione**

**Nuovo articolo - Requisiti minimi**

**Nuovo articolo - Adempimenti d'obbligo**

**Nuovo articolo - Deroghe ai parametri urbanistici e edilizi**

## INTEGRAZIONI E MODIFICHE

**Art. 4 - Commissione Edilizia**

Sostituisce il comma 2 e 3 dell'art.4

4.1 La Commissione Edilizia, nominata con delibera di G.M. è così

composta:

- a) Funzionario responsabile di area o suo delegato, che la presiede;
  - b) Responsabile del Servizio Tecnico o suo delegato;
  - c) Architetto;
  - d) Ingegnere civile;
  - e) Geologo;
  - f) Agronomo o Geometra o Perito industriale edile.
- 3.0 La funzione di Segretario della Commissione è svolta dal funzionario o da un istruttore dell'area tecnica, senza diritto di voto. Partecipa alla Commissione, con funzioni di relatore, il responsabile del procedimento per il rilascio dei permessi di costruire, che istruisce le pratiche e le espone alla Commissione.
- 4.0 La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno. La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.
- 5.0 Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei commissari. Le decisioni sono prese con il voto favorevole della maggioranza dei presenti e, in caso di parità, prevale il voto del Presidente, che deve comunque essere debitamente motivato.
- 6.0 Un componente della Commissione non può essere presente durante l'esame e il parere su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti fino al quarto grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato a qualsiasi titolo all'esecuzione delle opere. Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.
- 7.0 I verbali delle riunioni sono tenuti a cura del Segretario della Commissione in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto. I verbali vengono firmati dal Segretario, dal Presidente e da almeno due membri della Commissione.
- 8.0 Il Segretario riporta il parere della Commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata anche eventualmente redatto in formato digitale e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia del....." completando con la data e la firma.

#### **Art. 5 - Commissione comunale per il paesaggio e funzioni**

##### **Da integrare all'art.5**

Per l'esercizio delle funzioni amministrative riguardanti le bellezze naturali, ai sensi del comma 2 dell'art.89 della L.R. 03.01.2005 n.1, la C.E., che accerta e verifica la compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio, è integrata da tre membri, nominati dal Comune e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i requisiti di cui al comma 6 dell'art.89 richiamato.

La Commissione edilizia definita nel comma precedente, è denominata Commissione comunale per il paesaggio (C.C.P).

La C.C.P. esprime a maggioranza i propri pareri, distintamente da quelli ordinari espressi dalla C.E., con la presenza di almeno due membri aggregati; il parere deve recare menzione dei voti espressi e delle relative motivazioni.

Qualora il Comune non provveda ad istituire la C.E., le funzioni della Commissione Comunale per il Paesaggio sono svolte da un collegio composto da

tre membri nominati dal Comune; i membri devono essere in possesso dei requisiti di cui all'art.89, comma 6 della L.R. 03.01.2005 n.1.

I pareri del collegio di cui al comma precedente sono espressi a maggioranza alla presenza di almeno due membri.

Il collegio di cui al comma 6.4 è convocato dal Presidente su invito scritto ogniqualvolta se ne presenti la necessità. Il Dirigente responsabile di area o un suo delegato, svolge funzioni di Presidente; la funzione di Segretario è svolta dal funzionario o da un istruttore dell'area tecnica, senza diritto di voto.

I membri della Commissione comunale per il paesaggio restano in carica per un periodo di due anni e possono essere rieletti consecutivamente una sola volta nello stesso Comune.

In seguito all'intesa di cui all'articolo 148, comma 4 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, alle riunioni della Commissione comunale per il paesaggio partecipano di diritto i rappresentanti delle Soprintendenze competenti per territorio i quali in tale sede esprimono il loro parere.

#### **Funzioni**

La C.C.P. esprime obbligatoriamente parere, per quanto concerne il paesaggio e l'ambiente, per interventi in aree ricadenti all'interno del perimetro A.N.P.I.L. o comunque sottoposte agli specifici vincoli previsti dalla vigente normativa, relativi:

- a) a tutti i casi elencati nei commi 5.1 e 5.2
  - b) alla esecuzione di opere che prevedono la modifica dello stato dei luoghi, fatte salve norme sovraordinate che diversamente legiferano;
  - c) alla modifica del paesaggio o dell'ambiente, anche non relativa ad opere edilizie, e comprese quelle concernenti le attività culturali di tipo agricolo-forestale;
  - d) agli aspetti ambientali e paesistici dei piani attuativi;
- 1.0 Per il funzionamento della C.C.P. di cui all'art. 6, comma 1 e del collegio di cui all'art. 6, comma 4, si applicano le disposizioni contenute ai commi 4.6, 4.7, 4.8, 5.4 e 5.5 del presente regolamento.

#### **Art. 6 - Funzioni della Commissione Edilizia**

##### **Da integrare**

- 5.1 E' facoltà della Commissione Edilizia richiedere, per progetti di notevole rilevanza o comunque ritenuti di particolare complessità, ulteriore documentazione storica, ambientale, progettuale ed ulteriori elaborati illustrativi del progetto, quali elaborati a scala maggiore e/o di maggior dettaglio, prospettive, plastici, fotomontaggi, per effettuare le verifiche del caso.
- 6.0 Per motivate esigenze, la C.E., può essere integrata dal Segretario comunale avente funzione di "esperto legale" o da professionista/i incaricati per l'occasione dall'Amministrazione, riguardo specifici progetti che possono richiedere una maggiore attenzione e/o specifiche professionalità.

#### **Art. - Autorizzazione paesaggistica**

##### **Nuovo articolo**

1) Ai sensi dell'art. 87 della L.R. 03.01.2005 n.1, i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati di seguito, hanno l'obbligo di sottoporre ai Comuni i progetti delle opere che intendano eseguire, corredati della documentazione indicata nell'Allegato del presente regolamento, al fine di ottenere la preventiva autorizzazione:

- e) gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 32 ovvero in riferimento ai quali sia stata formulata la proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 138 e 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - f) gli immobili e le aree oggetto dei provvedimenti elencati nell'articolo 157 del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
  - g) gli immobili e le aree sottoposti alla tutela paesaggistica dalle disposizioni degli strumenti della pianificazione territoriale.
- 2) L'autorizzazione di cui al comma 1 non è richiesta per le seguenti categorie di opere:
- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

#### **Art. - Procedure per il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica**

##### **Nuovo articolo**

La domanda di autorizzazione di cui all'art.13, deve essere presentata al protocollo generale del Comune corredata dalla documentazione indicata nell'Allegato del presente regolamento.

Il comune, nell'esaminare la domanda di autorizzazione, verifica la conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale ed altresì verifica:

- a) la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- b) la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- c) la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

Il comune, accertata la compatibilità paesaggistica dell'intervento ed acquisito il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio di cui all'art. 6, entro il termine di quaranta giorni dalla ricezione dell'istanza, trasmette la proposta di autorizzazione, corredata dal progetto e dalla relativa documentazione, alla competente Soprintendenza, dandone notizia agli interessati. Tale comunicazione costituisce avviso di inizio del relativo procedimento, ai sensi e per gli effetti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Qualora il Comune verifichi che la documentazione allegata non corrisponde a quella richiesta in base all'Allegato di cui al comma 18.1, entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza chiede le necessarie integrazioni. In tal caso, il predetto termine di quaranta giorni si intende dalla data di ricezione della documentazione richiesta.

Qualora il Comune, sentita la Commissione Comunale per il Paesaggio, ritenga necessario acquisire documentazione ulteriore rispetto a quella prevista dal presente Regolamento, secondo le disposizioni di cui al comma 7.2, ovvero effettuare accertamenti, il termine è sospeso, per una sola volta, dalla data della richiesta fino a quella di ricezione della documentazione, ovvero dalla data di

comunicazione della necessità di accertamenti fino a quella di effettuazione degli stessi, per un periodo comunque non superiore a trenta giorni.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 146, comma 7 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, la Soprintendenza comunica il proprio parere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della proposta di cui al comma 18.3.

Decorso inutilmente il termine di cui al comma 18.6 per l'acquisizione del parere della Soprintendenza, il Comune assume comunque le determinazioni in merito alla domanda di autorizzazione.

L'Autorizzazione è rilasciata o negata dal Comune entro il termine di venti giorni dalla ricezione del parere della Soprintendenza, ovvero decorsi venti giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 18.6.

L'autorizzazione di cui al comma 18.8 costituisce atto distinto e presupposto del permesso di costruire o degli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. I lavori non possono essere iniziati in difetto di essa.

Decorso inutilmente il termine indicato al comma 18.8, è data facoltà agli interessati di attivare il procedimento di cui all'articolo 15, commi 15.7 e 15.8.

L'Autorizzazione paesaggistica diventa efficace dopo il decorso di venti giorni dalla sua emanazione; è trasmessa in copia, senza indugio, alla Soprintendenza che ha emesso il parere nel corso del procedimento, nonché, unitamente al parere, alla Regione, alla Provincia e alla competente Comunità Montana.

Presso ogni comune è istituito un elenco, aggiornato almeno ogni sette giorni e liberamente consultabile, in cui è indicata la data di rilascio di ciascuna autorizzazione paesaggistica, con la annotazione sintetica del relativo oggetto e con la precisazione se essa sia stata rilasciata in difformità dal parere della soprintendenza. Copia dell'elenco è trasmessa trimestralmente alla Regione e alla soprintendenza, ai fini dell'esercizio delle funzioni di vigilanza di cui all'articolo 155 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

## **Art. - Disposizioni generali**

### **Nuovo articolo**

1) Se il comunicante non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla richiesta dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario. Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la stessa deve essere sottoscritta dal legale rappresentante; deve altresì prodursi idonea documentazione dalla quale risultino la natura, la sede ed i dati del legale rappresentante.

2) L'esame delle richieste si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse indicate dal presente regolamento.

3) La completezza formale delle richieste è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la richiesta risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

4) L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso comunque denominati necessari per l'esecuzione dei lavori, è preliminare all'accoglimento delle richieste; a tale acquisizione può provvedere direttamente l'interessato, allegando la relativa documentazione alla richiesta; in mancanza l'acquisizione è a carico del comune.

5) Prima dell'inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo deve comunicare al comune il nominativo dell'impresa che realizzerà i lavori



unitamente ai codici di iscrizione identificativi delle posizioni presso INPS, INAIL, CASSA EDILE dell'impresa; qualora successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altra impresa il proprietario o chi ne abbia titolo dovrà comunicare i relativi dati entro quindici giorni dall'avvenuto subentro.

6) Contestualmente alla comunicazione di inizio e fine lavori, il committente dei lavori inoltra al comune il documento unico di regolarità contributiva (DURC) di cui all'articolo 86, comma 10, del decreto legislativo 10 settembre 2003, n. 276 (Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro, di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30).

7) La mancata produzione del DURC costituisce causa ostativa all'inizio dei lavori e alla certificazione di abitabilità, agibilità, di cui all'art. 33 del presente regolamento. Qualora, successivamente all'inizio lavori, si verifichi il subentro di altre imprese il committente deve produrre il DURC del soggetto subentrante contestualmente alla comunicazione di cui al comma 7.

Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del decreto legislativo 14 agosto 1996, n. 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili) da ultimo modificato dal decreto legislativo 6 ottobre 2004, n. 251, l'efficacia del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività è sospesa in caso di inosservanza, da parte del committente o del responsabile dei lavori, degli obblighi a loro derivanti dagli articoli 3, 6, 11 e 13 dello stesso decreto legislativo. Il permesso di costruire o la denuncia di inizio dell'attività riacquistano efficacia dopo l'ottemperanza alle inosservanze. La notifica preliminare, oltre a contenere quanto disposto dall'allegato III al decreto legislativo 494/1996, dà atto dell'avvenuta redazione del piano di sicurezza e di coordinamento, quando previsto, certificato dal professionista abilitato, e del rispetto della legge 23 dicembre 2003, n. 64 (Norme per la prevenzione delle cadute dall'alto nei cantieri edili. Modifiche alla legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 concernente la disciplina delle attività edilizie).

Nel caso di inizio dei lavori in mancanza dei piani di sicurezza, come disciplinati dall'articolo 12, comma 1, e dall'articolo 13, comma 1, del D.Lgs 494/1996, l'organo preposto alla vigilanza ai sensi del decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 (Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE e 90/679/CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro) da ultimo modificato dal decreto legislativo 8 luglio 2003, n. 235, ordina l'immediata sospensione dei lavori fino all'adempimento.

#### **Art. -15 "Inizio dei lavori"**

“ per le nuove costruzioni o gli ampliamenti, prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il direttore dei lavori provvede a richiedere all'ufficio tecnico comunale, con lettera raccomandata a ricevuta di ritorno, la verifica della fissazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita l'opera da realizzare”. Diventa “Per le nuove costruzioni o gli ampliamenti di volumetria superiori a.....è indispensabile, prima dell'inizio dei lavori, la verifica dei punti altimetri e planimetrici che avviene con sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale e con l'apposizione di termini fissi. Gli oneri per tale

sopralluogo e per tale apposizione sono a carico del privato lottizzante, con modalità e termini disciplinati dalla deliberazione che determina il costo dei diritti di segreteria per l'ufficio edilizia. Al fine di svolgere tale adempimento il titolare della concessione o il direttore dei lavori provvede a richiedere all'ufficio tecnico comunale, con lettera raccomandata a ricevuta di ritorno, la verifica della fissazione dei punti fissi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita l'opera da realizzare, con un preavviso non inferiore a dieci giorni lavorativi. In assenza di tale determinazione dei punti fissi è impossibile iniziare i lavori, ed il privato dovrà preventivamente diffidare con raccomandata a ricevuta di ritorno il Comune allo svolgimento di tale attività con un termine non inferiore a cinque giorni lavorativi. Decorso inutilmente tale termine assegnato con diffida il privato potrà iniziare i lavori previo invio di una dettagliata documentazione fotografica al Comune vistata dal direttore dei lavori. Le violazioni alle presenti disposizioni comportano l'irrogazione di una sanzione amministrativa pari ad euro 2000 per ogni violazione".

#### **Art. 38 "requisiti relativi al dimensionamento"**

##### **Si inserisce il seguente comma**

al comma 38.15 " il locale soggiorno dovrà avere una superficie, comprensiva dell'angolo cottura, non inferiore a metri quadrati 24"

38.17 " nei fabbricati di nuova costruzione il bagno, laddove unico bagno dell'appartamento, deve avere una superficie non inferiore a metri quadrati cinque. In ogni caso il bagno deve essere di almeno 1,5 metri quadrati....."

38.18, restano le dimensioni indicate, ma si specifica che " in ogni caso ogni unità abitativa di nuova costruzione dovrà avere almeno una camera doppia, ovvero una camera con superficie di metri quadrati 14" . Le unità abitative di nuova costruzione, su edificio e/o su comparto , in area di completamento che di nuova attuazione, dovranno avere una superficie media non inferiore a mq. 60 e comunque la superficie minima consentita per ogni singola U.A. è di mq. 45.

Gli appartamenti di nuova costruzione, laddove si realizzino con una superficie interna lorda pari o superiore a metri quadrati 80, devono necessariamente essere dotati di due bagni.

#### **Art. - Calcolo del volume dei fabbricati (V) e volumi tecnici**

Sostituisce l'art.-51

Il volume del fabbricato e' la somma dei volumi dei singoli piani calcolato moltiplicando la superficie utile lorda di ciascun piano per la relativa altezza lorda misurata da piano di calpestio a piano di calpestio.

Ai fini del calcolo del volume, le altezze lorde dei locali posti all'ultimo piano sono misurate dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura, se inclinata, ovvero fino al piano di calpestio della terrazza se la copertura e' piana.

I volumi dei locali interrati saranno computati solo per la parte eccedente il 30% del volume totale del fabbricato.

I volumi dei locali seminterrati adibiti a locali di classe A saranno computati interamente.

I volumi dei locali seminterrati che non soddisfano le condizioni di cui al comma 61.5 saranno calcolati sottraendo al volume totale del piano il volume della parte interrata. Il volume della parte interrata sarà computato solo per la parte eccedente il 30% del volume totale del fabbricato.

Il volume della parte interrata è calcolato moltiplicando la superficie utile lorda per la distanza media tra il piano di calpestio e la quota del piano di campagna a sistemazione avvenuta, ovvero la quota del marciapiede di rigiro se previsto o esistente. Tale distanza è determinata dalla media ponderale delle distanze medie calcolate su ciascun fronte dell'edificio.

La determinazione del piano di costruzione, ovvero del piano ove si effettua la nuova costruzione, viene determinato con riferimento al piano originario di campagna e tenendo conto che l'allineamento di tale piano non potrà portare a rialzi nella parte più bassa superiori a 50 centimetri. Conseguentemente l'allineamento del terreno non potrà portare a rialzi, riporti o riempimenti superiori a 50 centimetri, che verranno effettuati nella parte più bassa del terreno.

Sono per contro consentiti sbancamenti di terreno, in misura non superiore a metri due, alle seguenti condizioni:

che tale sbancamento sia realizzato in un contesto di inserimento paesaggistico e con accorgimenti atti a limitare l'impatto visivo di tale sbancamento;

che il terreno di riporto derivante dallo sbancamento, per quanto eccedente il riporto di centimetri 50 di cui al precedente comma, venga adeguatamente smaltito e trasferito in altri siti;

che i muri a retta o di costruzione dell'edificio, derivanti dall'esigenza di contenere lo sbancamento realizzato, siano realizzati in modo non visibile o comunque con un adeguato inserimento paesaggistico volto a limitarne l'impatto e con l'utilizzo di adeguati materiali conformi al paesaggio circostante (muri a pietra, pietra/mattone, laterizio, rivestimento in legname..)

In ogni caso la realizzazione di tali sbancamenti o riporti, oltre ad essere dettagliatamente illustrata nel progetto, deve riportare il parere favorevole della

Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata, e comporta l'obbligo di valutazione da parte di tali organi anche laddove inerenti progetti sottoposti a titolo autorizzativo che prescinderebbe da tale valutazione.

### **Volumi tecnici**

Si definiscono volumi tecnici i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :

- le cabine elettriche ed i locali caldaia,
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere e tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Per le costruzioni già esistenti sarà la Commissione comunale per il paesaggio a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed architettonicamente omogenea ed armonica con il resto dell'edificio e con l'ambiente circostante.

### **Art. - Locali fuori terra, interrati e seminterrati**

#### **Nuovo articolo**

Si definiscono fuori terra quei locali nei quali la quota del piano di calpestio risulti in ogni sua parte a quota superiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Si definiscono interrati quei locali nei quali la quota dell'intradosso del solaio di copertura risulti in ogni sua parte a quota inferiore al livello del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

Si definiscono seminterrati tutti i locali che non rientrano in quelli definiti ai commi 61.1 e 61.2.

I locali interrati, negli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere adibiti a locali di abitazione.

Possono essere adibiti a locale di classe A locali seminterrati che soddisfino a tutte le seguenti condizioni :

- a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso aereato ed ispezio-

- nabile;
- b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente aereati;
  - c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1,50 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;
  - d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

Possono essere adibiti a locale di classe B locali seminterrati che soddisfino le condizioni di cui ai punti a), b) e d) del precedente comma 60.3.

Non è comunque ammessa la realizzazione di locali abitabili a distanza dalle strade pubbliche inferiore a quella stabilita dagli strumenti urbanistici comunali, fatta eccezione per situazioni particolari eventualmente previste nell'ambito dei piani attuativi.

#### **Art. - Superficie utile lorda (Sul)**

##### **Nuovo articolo**

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali, con esclusione :

- dei porticati a piano terreno asserviti ad uso pubblico;
- delle terrazze scoperte;
- dei balconi a sbalzo e delle logge, purchè almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
- delle logge chiuse su tre lati, nella misura del 50%;
- dei locali sottotetto che soddisfano i requisiti di cui ai commi 64.2 e 64.3;
- dei soppalchi, ove l'altezza media tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali sia inferiore a ml. 2,40 e non sia comunque possibile la realizzazione di una superficie eccedente i 9 mq. con altezza media pari o superiore a ml. 2,40;
- dei parcheggi realizzati ai sensi della L. 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche e integrazioni, purchè l'altezza dei locali non sia superiore a ml. 2,40;

#### **Art. 64 - Il Piano di recupero d'iniziativa privata e interventi diretti di riqualificazione**

##### **Si integra l'art.64 con:**

Per gli interventi "t5" previsti dall'art. 27.01 del Regolamento Urbanistico, in territorio aperto, su annessi agricoli di cui all'art.18 comma 7 rispondenti alle caratteristiche di cui al art.62.05 (edificati dopo il 1942 con elementi prefabbricati) , così come per gli interventi di cui all'art.61 .05 (ampliamento fino a mq. 60 a fini residenziali) , si chiarisce che l'intervento di recupero, deve intendersi come un progetto unitario, da distinguersi come previsto dall'art.73 della L.R.n.1/2005, nel quale si prevede il rigoroso rispetto degli interventi edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico. Il progetto dovrà prendere in considerazione

l'intera area di "naturale", e dimostrare con opportuna documentazione progettuale, il miglioramento e qualificazione ambientale dell'area oggetto di intervento.

Il progetto, dopo aver acquisito tutti i pareri necessari, (Commissione Edilizia, eventuale Soprintendenza), dovrà essere sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale. La pubblicazione della delibera di approvazione dovrà essere affissa all'albo pretorio per gg.15.

**Nuovo articolo "presentazione della relazione paesaggistica per progetti ricadenti in area ANPIL e centro abitato di Contignano, anche non soggette a vincolo"**

Al fine di tutelare tutto il territorio individuato come sito UNESCO, per tutti gli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione urbanistica ricadenti nell'area ANPIL, indipendentemente dall'area sottoposta al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n.490/99, nonché l'area urbana del centro abitato di Contignano, il progetto dovrà essere corredato di una relazione paesaggistica di cui al D.Lgs. n.42/2004 modificato ai sensi del D.L. n.157/2006 e DPCM 12/12/2005, in modo che la documentazione progettuale possa permettere, attraverso un maggior dettaglio e analisi, di valutare l'intervento proposto, nei rispetti della conservazione del paesaggio e dell'ambiente nonché prevedere il miglior inserimento su eventuali edifici esistenti. Per tali progetti, si dovrà acquisire il parere delle commissioni di cui all'art. (Commissione del Paesaggio ed edilizia se costituita).

**Nuovo articolo - "area S.I.C."**

Per le aree comprese nei siti di importanza comunitaria (SIC) Crete dell'Orcia e del Formone, qualsiasi progetto che possa avere incidere negative sul sito comunitario, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, forma oggetto di una opportuna valutazione dell'incidenza che l'intervento ha sul sito, tenendo conto degli obiettivi di conservazione del medesimo.

Per tali progetti, ai sensi del DPR n.357/97, che ricadono nel sito o immediatamente adiacenti che presentano interventi significativi, dovranno presentare ai fini della valutazione di incidenza, uno studio volto ad individuare e valutare secondo gli indirizzi espressi dall'allegato G del DPR sopracitato, i principali effetti che detti interventi possono avere sul SIC. Lo studio deve essere quindi redatto conformemente alle indicazioni contenute nell'allegato G che prevede una descrizione del piano o del progetto con particolari riferimenti alla tipologia dell'opera, alla complementarietà con altri progetti, all'uso delle risorse naturali, alla produzione di rifiuti, all'inquinamento e ai disturbi ambientali e al rischio di incidenti per quanto riguarda le sostanze e le tecnologie utilizzate. In attesa che la Regione Toscana provveda ad individuare un elenco degli interventi o meglio ancora una metodologia da seguire per la valutazione sugli interventi edilizia da realizzare, per un criterio di seria prudenza, si ritiene di sottoporre obbligatoriamente la valutazione di incidenza per tutti gli interventi di nuova edificazione e comunque è data facoltà al Comune di richiedere tale studio di incidenza, anche per tutti gli interventi significativi o tali da essere preventivamente verificati alla luce delle emergenze di cui al sito.

**Art. -73 "sistemazione delle aree scoperte"**

si inserisce il seguente comma

“La realizzazione di muri a retta o riporti di terreno, a qualunque destinazione realizzati, non potranno avere un'altezza superiore ad un metro e mezzo rispetto al piano originario di campagna originario del terreno. A tal fine, laddove l'intervento sia posto in essere disgiuntamente dalla realizzazione di nuove costruzioni, l'ufficio tecnico provvederà ad imporre punti fissi per la misura preventivamente alla realizzazione dell'intervento, con le modalità sopra descritte al precedente articolo 22.

**Art. -75 “recinzioni”**

si inserisce il seguente comma:

”La recinzione della propria proprietà è sempre ammessa, a condizione che ciò avvenga ad una distanza non inferiore ad un metro dal confine con strade pubbliche, ad uso pubblico o semplicemente vicinali. Tale distanza di un metro si calcola dall'erigenda recinzione al confine catastale oppure, laddove tale seconda indicazione lasci un maggior spazio all'uso pubblico, dalla situazione di fatto che testimonia un uso pubblico (asfaltatura, sede stadale, illuminazione pubblico o qualunque altro segno che testimonia l'uso pubblico). In tale contesto è conseguentemente operante una presunzione di uso pubblico inerente l'irreversibile trasformazione del terreno in questione, che diventa di uso pubblico con il semplice verificarsi di una destinazione in tal senso e che determina semplicemente il diritto al risarcimento del danno subito dal proprietario nella misura del valore del terreno determinato con le tabelle vigenti in tema di espropriazione per pubblica utilità. In tal senso l'irreversibile trasformazione è determinata dall'asfaltatura, realizzazione di opere di sottofondo, posa in opera di inerti, passaggio di pubblici servizi, utenze di scarico o fognatura o illuminazione pubblica, oppure con obbligo di cederle al Comune da convenzione urbanistica o altro vincolo ma non ancora definite.

Al fine di determinare con esattezza tali punti gli stessi verranno fissati in modo certo dall'ufficio tecnico comunale, anche mediante apposizione di punti fissi, con le modalità di cui al precedente articolo 22”

**Art. - Impianti elettrici**

### Nuovo articolo

In tutti i casi in cui un impianto elettrico, per potenzialità, tipologia o dimensione degli ambienti, sia soggetto all'obbligo della progettazione ai sensi della legge 46/90 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 447/93, la documentazione tecnica prevista dalla legge deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi agli impianti interessati.

Sia nei casi di cui al comma precedente che nei casi di impianti non soggetti all'obbligo della progettazione, entro 30 giorni dalla ultimazione dei lavori deve essere depositata presso i competenti Uffici Comunali la relativa dichiarazione di conformità, corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

### **Art. - Impianti di aerazione**

#### Nuovo articolo

Nei centri storici, ed in tutti gli edifici classificati di valore dagli strumenti urbanistici comunali, è vietata l'installazione di condizionatori all'esterno degli edifici.

Nel restante territorio comunale, ad eccezione delle zone artigianali e industriali, l'installazione di condizionatori all'esterno degli edifici, è subordinata alla presentazione di una pratica di Denuncia Inizio Attività.

### **Art. - Impianti termici**

#### Nuovo articolo

Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati in conformità alla legge 9 gennaio 1991 n. 10 ed alle relative norme tecniche di cui al D.P.R. 26 agosto 1993 nr. 412.

Il progetto dell'impianto di riscaldamento, ai sensi dell'art. 28 della L. 10/91, deve essere depositato presso i competenti Uffici Comunali prima dell'inizio dei lavori relativi all'impianto medesimo.

In allegato alla dichiarazione di fine lavori deve essere inoltre depositata presso i competenti Uffici Comunali la dichiarazione di conformità corredata degli elaborati e documenti di cui all'art. 9 comma 5 della L. 46/90.

### **Art. - Installazione di antenne paraboliche**

#### Nuovo articolo

L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si deve ispirare ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico delle città e delle zone extraurbane e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.

Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione debbono essere collocate di norma sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la strada pubblica. Sono consentite collocazioni alternative quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a



quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Tutti gli immobili composti da più unità abitative che possiedono un impianto centralizzato per la ricezione dei tradizionali programmi TV oppure che installano impianti centralizzati per la ricezione dei tradizionali programmi TV, devono avvalersi di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

Nel caso di manutenzione straordinaria, restauro conservativo o ristrutturazione edilizia del tetto è obbligatorio per i condomini procedere alla centralizzazione delle antenne televisive.

Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore a 120 cm per impianto collettivo e a 85 cm per impianto singolo, presentare una colorazione capace di minimizzarne l'impatto visivo ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

Il proprietario -o chi ne abbia titolo- che voglia procedere all'installazione di antenne paraboliche sugli immobili siti in tutto territorio comunale deve inviare all'ufficio tecnico una comunicazione in cui sia dichiarato il rispetto delle norme del presente regolamento, allegando la documentazione fotografica con l'indicazione del sito in cui si intende installare l'antenna. Sarà invece necessario presentare una pratica di Denuncia Inizio Attività per l'installazione di antenne paraboliche sugli immobili vincolati, del centro storico e quelli classificati di valore storico-artistico dagli strumenti urbanisti comunali.

Le antenne paraboliche devono comunque essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti. Restano salve le norme vigenti sulla compatibilità elettromagnetica, nonché quelle che disciplinano la tutela dei beni di valore artistico.

Nel caso di installazione di antenne paraboliche non conformi alle presenti norme regolamentari, l'ufficio tecnico può intimare ed ordinare l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse.

#### **Art. - Installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici.**

##### **Nuovo articolo**

L'installazione di pannelli solari non è consentita negli edifici ricadenti all'interno dei centri storici e negli edifici vincolati o comunque classificati di valore storico-architettonico dagli strumenti urbanistici comunali.

Negli edifici di nuova costruzione, l'installazione di pannelli solari deve essere prevista all'interno di un progetto organico e coerente che coinvolge l'edificio nella sua totalità, anche in rapporto all'ambiente circostante. Le soluzioni progettuali saranno rivolte a minimizzare i dimensionamenti e l'impatto visivo, al fine di ottimizzare l'integrazione dell'impianto con i caratteri dell'edificio e del paesaggio.

Negli edifici esistenti all'interno dei centri abitati l'installazione di pannelli solari deve essere progettata e dimensionata in modo da minimizzare l'impatto visivo; nelle coperture a falde, la superficie dei pannelli non deve essere superiore ai due terzi della superficie della falda nella quale sono installati; l'impianto non può in nessuna sua parte superare la quota del colmo del tetto.

Negli edifici esistenti in territorio aperto l'installazione di pannelli solari sarà da eseguirsi preferibilmente a terra, sulla copertura di corpi edilizi minori o comunque a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale, salvo il

caso in cui la copertura presenti, per sua originaria conformazione, parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto. Dovranno comunque essere previsti opportuni accorgimenti e schermature affinché la presenza dell'impianto non alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi.

L'installazione di pannelli solari sarà consentita solo dietro l'acquisizione del parere favorevole della commissione comunale per il paesaggio di cui all'art. 6 o, ove detta commissione non fosse istituita, del collegio di cui al comma 6.4.

## **Art. - Finalità**

### **Nuovo articolo**

Le disposizioni contenute nel presente titolo recepiscono le disposizioni contenute in *"Integrazione al regolamento edilizio comunale vigente per l'edilizia sostenibile"* elaborato dal Gruppo di Lavoro "Edilizia Sostenibile" della Rete delle Agende 21 Locali della Toscana.

Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico-ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati, al fine di renderli compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali. La qualità insediativa ed edilizia deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale;
- la ecoefficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.

Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle *"Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana"* di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla Delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali verranno verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale prefissati dovrà essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici. A tal fine il presente regolamento stabilisce quali siano gli elaborati di progettazione e verifica, gli adempimenti, gli obblighi e le sanzioni. Il progetto deve garantire:

- l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.
- la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili ed ecoefficienti;
- la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

Al fine di integrare la progettazione degli edifici con i fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sul risparmio energetico, i progetti devono

eseguire le seguenti verifiche:

- calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile;
- verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
- verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo.

Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali, nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.

In caso di oggettiva impossibilità ad osservare le verifiche di cui ai commi precedenti, il professionista incaricato del progetto deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre idonee alternative.

#### **Art. - Campo di applicazione**

##### **Nuovo articolo**

Rientrano nell'ambito di applicazione delle norme del presente titolo gli interventi di iniziativa privata relativi a:

- Piani attuativi
- Nuove costruzioni
- Ristrutturazioni dell'intero organismo edilizio

#### **Art. - Requisiti minimi**

##### **Nuovo articolo**

I requisiti minimi disciplinati dal presente regolamento sono finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità; sono pertanto considerate obbligatorie, nei casi di cui al comma 80.1, le seguenti disposizioni:

- a) Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria che soddisfino almeno il 50% del fabbisogno annuale, fatto salvo documentati impedimenti tecnici; in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.
- b) Installazione di impianto di riscaldamento centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento a servizio di almeno quattro unità immobiliari.
- c) Raggiungimento di valori di isolamento termico dell'involucro edilizio in conformità ai limiti previsti dal D.Lgs. 192/2005.
- d) Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti in conformità ai limiti previsti dal D.Lgs. 192/2005.
- e) Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali.

#### **Art. - Adempimenti d'obbligo**

## Nuovo articolo

Al momento della presentazione dell'istanza, sono presentati insieme al progetto delle opere e alla documentazione richiesta, i seguenti elaborati integrativi:

- Analisi del sito (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali), propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione.
- Gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti di cui all'art.;

Al momento della presentazione del certificato di agibilità o abitabilità di cui all'art. 33, sono allegati i seguenti elaborati integrativi:

- Il programma delle manutenzioni;
- Il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

L'elenco degli elaborati di cui ai commi precedenti è aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale.

Le eventuali verifiche sulla regolarità delle opere eseguite si attuano con le procedure di cui al presente regolamento.

La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato e/o il mancato deposito dei documenti di cui ai commi precedenti rende difformi le opere realizzate.

## **Art. - Deroghe ai parametri urbanistici e edilizi**

### Nuovo articolo

In applicazione dell'Art. 146 comma 2 della LR 1/2005, sono esclusi dai computi urbanistici le seguenti parti degli edifici destinati ad uso residenziale e terziario (turistico ricettivo, commerciale e direzionale), se espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda:

- Verande e serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture etc.
- Spazi collettivi interni coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del venticinque per cento della superficie coperta dell'edificio.

L'esclusione dei sopra citati volumi dagli indici urbanistici previsti dal regolamento urbanistico ed in generale dagli atti del governo del territorio, è subordinata alla certificazione del "Bilancio Energetico", nella quale si dà atto del guadagno energetico previsto, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.

Sono esclusi dai computi urbanistici anche i seguenti extra spessori: