

**COMUNE DI
INCISA IN VAL D'ARNO**
(Provincia di Firenze)



CONSIGLIO COMUNALE

Atto n. 68

Del 27.10.2009

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Modifiche ed integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale. Approvazione.

L'anno duemilanove il giorno 27 del mese di OTTOBRE alle ore 17,45 in INCISA IN VAL D'ARNO nella sala delle adunanze, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE in adunanza STRAORDINARIA e di prima Convocazione nelle persone dei Consiglieri Signori:

	Presenti	Assenti
1. GIOVANNONI Fabrizio	X	
2. MUGNAI Giulia	X	
3. GHIANDELLI Margherita	X	
4. CIBRA Paola	X	
5. BIGONI Massimo		X
6. CENCETTI GIUSEPPE	X	
7. BODDI Cristina	X	
8. LORENZINI Lorenzo	X	
9. ERMINI Tamara	X	
10. PICCIOLI Simona	X	
11. CAMPUCCI Fabrizio	X	
12. FABIANI Silvia	X	
13. FIORAZZO Francesca	X	
14. GIORGI Gaspare Lucio	X	
15. BENENATI Patrizio	X	
16. MAGNI Grazia		X
17. GAMBASSI Paolo	X	

(Sono presenti Consiglieri n. 15, sono assenti Consiglieri n. 2.)

ASSESSORI ESTERNI	Presenti	Assenti
1. MAZZOTTA Gianfranco	X	
2. DI STEFANO Mauro	X	
3.		
4.		
5.		
6.		

Assiste la Sottoscritta Dott. Roberto ONORATI, Segretario Generale, incaricato della relazione del verbale.

Il Sig. Lorenzo LORENZINI nella sua veste di Presidente, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta, previa designazione a scrutatori dei Consiglieri sigg. PICCIOLI, BODDI e FIORAZZO per discutere e deliberare in merito all'oggetto sopra indicato, iscritto all'ordine del giorno della presente assemblea.

- Omissis -

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione:

- Il Responsabile del Settore interessato, per quanto concerne la responsabilità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, ha espresso parere favorevole;

Premesso altresì che:

- con Delibera di C.C. n. 132 del 31.10.2000 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 16.01.1995 n. 5;
- con successive Delibere di C.C. il suddetto Regolamento Edilizio ed i relativi Allegati sono stati più volte integrati e modificati;

RITENUTO opportuno, alla luce della esperienza maturata in questi ultimi anni di applicazione delle suddette norme, di procedere ad apportare alcune modifiche al testo del Regolamento vigente, relativamente a vari aspetti, concernenti principalmente la misurazione della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) ed il Volume, nonché alcune caratteristiche dei Locali;

PRESO ATTO inoltre che il 4° Capoverso del Paragrafo "Progettazione e realizzazione di Bioarchitetture" dell'Allegato n. 6 del Regolamento Edilizio Comunale "Criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di Bioarchitetture", prevede la riduzione del 90% del Contributo di Costruzione qualora il Progetto di nuovi edifici o il Progetto di recupero di edifici esistenti venga impostato complessivamente in funzione ecologica;

RITENUTO opportuno e necessario provvedere allo stralcio della norma suddetta in quanto tale impostazione progettuale è attualmente resa obbligatoria dalle norme statali e regionali vigenti in materia edilizia e di risparmio energetico;

VISTA la proposta di deliberazione a firma del Responsabile 3^o Settore "Assetto e gestione del Territorio", Arch. Renzo FAZZINI, in data 22.10.2009 che si fa propria e che forma parte integrante del presente atto;

Con n. 12 voti favorevoli e n. 3 astenuti (Bennati, Giorgi e Fiorazzo) resi in forma palese

DELIBERA

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 64 della L.R. n. 1/2005, le modifiche e integrazioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, come da Elaborato allegato al presente Atto;
- 2) di stralciare il 4° Capoverso del Paragrafo "Progettazione e realizzazione di Bioarchitetture" dell'Allegato n. 6 del Regolamento Edilizio Comunale "Criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di Bioarchitetture", il quale prevede la riduzione del 90% del Contributo di Costruzione qualora il Progetto di nuovi edifici o il Progetto di recupero di edifici esistenti venga impostato complessivamente in funzione ecologica, in quanto tale impostazione progettuale è attualmente resa obbligatoria dalle norme statali e regionali vigenti in materia edilizia e di risparmio energetico;
- 3) di dare atto che il Responsabile del Servizio ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000;
- 4) di dare atto che non è stato acquisito il parere di regolarità contabile sulla proposta di delibera, non comportando la presente alcun onere finanziario.
- 5) di autorizzare gli Uffici competenti ad adottare tutti gli atti gestionali necessari e conseguenti ai sensi del D.lgs 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;

=====

COMUNE DI INCISA IN VAL D'ARNO
Provincia di Firenze

3° Settore – Assetto e Gestione del Territorio

RF 22.10.2009
c:\delibere.cc\Var-Reg-Edilizio.2009

Al Consiglio Comunale
- S E D E -

OGGETTO: Modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'Art. 64 della Legge Regionale 03.01.2005 N. 1: Approvazione.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA

Premesso che:

- con Delibera di C.C. n. 132 del 31.10.2000 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, ai sensi dell'art. 35 della Legge Regionale 16.01.1995 n. 5;
- con successive Delibere di C.C. il suddetto Regolamento Edilizio ed i relativi Allegati sono stati più volte integrati e modificati;

RITENUTO opportuno, alla luce della esperienza maturata in questi ultimi anni di applicazione delle suddette norme, di procedere ad apportare alcune modifiche al testo del Regolamento vigente, relativamente a vari aspetti, concernenti principalmente la misurazione della Superficie Utile Lorda (S.U.L.) ed il Volume, nonché alcune caratteristiche dei Locali;

PRESO ATTO inoltre che il 4° Capoverso del Paragrafo "Progettazione e realizzazione di Bioarchitetture" dell'Allegato n. 6 del Regolamento Edilizio Comunale "Criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di Bioarchitetture", prevede la riduzione del 90% del Contributo di Costruzione qualora il Progetto di nuovi edifici o il Progetto di recupero di edifici esistenti venga impostato complessivamente in funzione ecologica;

RITENUTO opportuno e necessario provvedere allo stralcio della norma suddetta in quanto tale impostazione progettuale è attualmente resa obbligatoria dalle norme statali e regionali vigenti in materia edilizia e di risparmio energetico;

questo Ufficio

PROPONE

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 64 della L.R. n. 1/2005, le modifiche e integrazioni del Regolamento Edilizio Comunale vigente, come da Elaborato allegato al presente Atto;

- 2) di stralciare il 4° Capoverso del Paragrafo “Progettazione e realizzazione di Bioarchitetture” dell’Allegato n. 6 del Regolamento Edilizio Comunale “Criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di Bioarchitetture” , il quale prevede la riduzione del 90% del Contributo di Costruzione qualora il Progetto di nuovi edifici o il Progetto di recupero di edifici esistenti venga impostato complessivamente in funzione ecologica, in quanto tale impostazione progettuale è attualmente resa obbligatoria dalle norme statali e regionali vigenti in materia edilizia e di risparmio energetico;
- 3) di autorizzare gli Uffici competenti ad adottare tutti gli atti gestionali necessari e conseguenti ai sensi del D.lgs 267/2000 e successive modificazioni e integrazioni;
- 4) di dichiarare la relativa Deliberazione immediatamente eseguibile;

Incisa in Val d’Arno, li 22 Ottobre 2009.



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Arch. Renzo Fazzini)

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Renzo Fazzini", written over a horizontal line.

Allegati alla presente relazione:

- Elaborato contenente le Modifiche integrazioni al testo del Regolamento Edilizio Comunale;
- Copia del Paragrafo “Progettazione e realizzazione di Bioarchitetture” dell’Allegato n. 6 del Regolamento Edilizio Comunale;

COMUNE DI INCISA IN VAL D'ARNO
Provincia di Firenze

3° Settore – Assetto e Gestione del territorio

D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 - art. 49.

Pareri allegati alla proposta di deliberazione avente ad

OGGETTO: Modifiche e integrazioni al Regolamento Edilizio Comunale ai sensi dell'Art. 64 della Legge Regionale 03.01.2005 N. 1: Approvazione.

In ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione surrichiamata si esprime, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 il seguente parere:

FAVOREVOLE

Incisa in Val d'Arno, li 22 Ottobre 2009



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

(Dott. Arch. Renzo Fazzini)

[Handwritten signature of Renzo Fazzini]

In ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione surrichiamata si esprime il seguente parere:

ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Incisa in Val d'Arno, li _____.

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

(Daniela rag. DORI)

COMUNE DI INCISA IN VAL D'ARNO

Provincia di Firenze



REGOLAMENTO EDILIZIO

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

OTTOBRE 2009



Articoli oggetto di Variazione :

ART. 54 - DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

-

ART. 62 - REQUISITI DI ARAZIONE E QUALITÀ DELL'ARIA

ART. 64 - CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

ART. 113 - SISTEMAZIONI ESTERNE ED ARREDO AREE DI PERTINENZA

ART. 116 - SUPERFICI

ART. 117 - VOLUMI

Legenda : Testo abrogato : ~~Testo abrogato~~

Nuovo Testo : Nuovo Testo

ART. 54 - DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

I requisiti dimensionali di locali ed alloggi dovranno garantire che gli stessi consentano un buon livello di comfort abitativo, in relazione a spazi, volume d'aria, arredabilità, fruibilità, e sicurezza.

Indifferentemente dalla dimensione, in ciascuna unità immobiliare devono essere assicurati alcuni servizi minimi che possono venire ampliati in relazione all'uso ed al numero dei possibili utenti. Tra le dotazioni minime rientrano anche le superfici all'aperto quali le terrazze, le logge, in cui lo spazio fruibile interno si estende, migliorandone la qualità d'uso. All'interno delle unità immobiliari potrà essere consentita la realizzazione di soppalchi solo se questi non riducono in maniera considerevole i requisiti di vivibilità degli ambienti in cui si inseriscono e con i criteri indicati dal presente Regolamento Edilizio.

54.1 classificazione dei locali.

I locali vengono compresi in due categorie:

- 1) locali abitabili od agibili;
- 2) locali accessori o di servizio.

Sono locali abitabili od agibili quelli in cui si svolge la vita, la presenza o l'attività delle persone.

Si individuano tre categorie di tali locali:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiori a mq. 9, posti di cottura;
- b) uffici, studi, sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, di ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;
- c) laboratori tecnico-scientifico, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, magazzini, depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, locali diversi dalle categorie a) e b) e riconoscibili nella categoria c).

Sono locali accessori o di servizio quelli nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni.

Si individuano tre categorie di tali locali:

- d) servizi igienici e bagni;
- e) magazzini o depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie, parti di autorimesse non rientranti nella categoria c), garages e simili, locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza, lavanderie e stenditoi, stalle, porcili, annessi agricoli, locali diversi dalle categorie d) ed e) e non riconducibili nella categoria f);
- f) ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico, vani scala.

54.2 caratteristiche dei locali abitabili od agibili.

I locali di cui all'articolo precedente di categoria a) non possono misurare meno di:

- mq. 14, se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
- mq. 9, se si tratta di camere da letto singole.

Ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno 14 mq.

Qualora il locale soggiorno sia destinato anche ad altre funzioni (cottura, pranzo, ingresso ecc.) deve avere una superficie non inferiore a 18 mq.

I locali di categoria b) non possono misurare meno di 14 mq.

Le dimensioni minime dei locali di cui alla categoria c) sono stabilite in mq. 20 al netto dei vani accessori e con altezza minima di m. 3,00.

L'altezza minima dei locali di categoria a) è di m. 2,70; quella di categoria b) e c) m. 3,00; quella dei locali di categoria d) e f) è di m. 2,40. L'altezza dei locali di categoria b) destinati ad uffici, studi e gabinetti medici può essere ridotta a m. 2,70.

Per i locali abitabili sottotetto a copertura inclinata, l'altezza media deve essere di m. 2,70 con minimo di gronda di m. 2,20.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o spazio di servizio.

Per ogni abitante, in un alloggio, deve essere assicurata una superficie abitabile, esclusi gli accessori, non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Il lato minore delle camere da letto e dei soggiorni non può essere inferiore a m. 2,5.

I locali abitabili o agibili, ivi compresi i monolocali, devono essere provvisti di finestra apribile all'esterno.

L'alloggio monovano, per una persona, deve avere una superficie, comprensiva dei servizi igienici non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

54.3 caratteristiche delle cucine.

Ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno 9 mq. di superficie adibito a cucina.

Sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie di almeno mq. 14.

La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5 con finestrate non inferiore a mq. 1. Sono consentite inoltre nicchie prive di illuminazione ed aerazione diretta, se collegate mediante aperture senza infisso, di almeno 4 mq. al locale soggiorno della superficie di almeno 14 mq. e la nicchia sia dotata, di idonea canna fumaria munita di idoneo estrattore elettromeccanico.

In tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.

Tutte le cucine e le zone di cottura devono avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature per un'altezza minima di m. 1,50 rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

54.4 caratteristiche degli impianti igienici.

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di vaso w.c., bidet, lavabo, vasca o doccia.

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

Per la ristrutturazione dei suddetti locali esistenti si richiede un adeguamento, o, quando questo risulti impossibile, almeno un miglioramento igienico; qualora negli esercizi pubblici si preparano alimenti è obbligatorio un servizio ad uso esclusivo degli addetti e si dovranno rispettare le normative specifiche di settore approvate dal comune (Regolamento per l'igiene degli alimenti).

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) in funzione del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, secondo il D.P.R. n. 303/1956.

E' vietato l'accesso diretto ai servizi igienici dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

Le stanze da bagno nelle unità abitative non possono avere accesso dalle stanze da soggiorno, da pranzo, cucine e camere da letto se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia con più servizi igienici, in cui è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi sia disimpegnato. E' in ogni caso vietato l'accesso dalla cucina, dalla stanza pranzo e soggiorno.

I servizi igienici devono avere superficie di almeno mq. 2, con lato minore di almeno 1,00 m. ed altezza di almeno m. 2,40. Il pavimento deve essere di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di 1,50 m.

Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni e devono essere fornite di finestre apribili all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60, per ogni servizio, per il ricambio dell'aria.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione tramite una canna di aspirazione del diametro minimo di cm. 12, attivata con elettro-ventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

Tale aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Ogni accessorio igienico (tazza, lavabo, vasca, doccia, bidet, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi devono essere fornite di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri otto, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per orinatoio.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquai ecc. devono essere forniti di sifone idraulico, ad evitare esalazioni moleste.

La camera del sifone di ciascun vaso deve essere ventilata mediante condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto del fabbricato.

Quando non vi sia la possibilità di allacciamento a gravità, si può adottare un sistema di tipo in pressione.

54.5 caratteristiche delle scale.

Le scale che collegano più di due piani (compreso il piano terreno) debbono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a ciascun piano e di superficie libera non inferiore a mq. 1.

Eccezionalmente potrà essere consentita l'aero-illuminazione dall'alto con lucernario, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno.

Gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.

Oltre alle norme del precedente paragrafo dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i vetri che costituiscono parete nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti od essere di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone;

- nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Il gradino-alzata, pedata e pianerottoli, nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano, devono essere impermeabili oltre che lavabili.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a mt. 1,00, in corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm. oltre il primo e l'ultimo gradino.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 100 cm., essere inattraversabile da una sfera di diametro di 10 cm. e non consentire l'arrampicamento.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino delle rampe in discesa e la soglia del vano-porta non potrà essere inferiore a m. 0,40.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a mt. 1,20.

Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazioni, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a m. 1,20 ma non minore di mt. 0,90.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima 16 cm., massima cm. 19; solo per casi particolari o comunque solo per progetti di ristrutturazione è consentita un'altezza diversa;

Per il collegamento di più alloggi, le scale devono essere interrotte almeno ogni dodici alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere inferiori a m. 1,20 x m. 1,20.

In nuovi edifici unifamiliari la larghezza minima delle scale può ridursi a cm. 0,90 e possono anche essere senza presa diretta di aria e luce, purché a giorno all'interno di altri locali abitabili sufficientemente areati ed illuminati.

Sono ammissibili le scale a chiocciola come collegamento tra vani abitativi con altri vani accessori. Devono avere un'apertura (diametro) minima totale non inferiore a m. 1,20.

Nelle nuove costruzioni la scala d'accesso all'alloggio, se unica, deve essere coperta.

Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, tetti, scantinati o simili.

54.6 caratteristiche dei locali accessori o di servizio

I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore a 1 m. ed altezza non inferiore a 2,40 m.

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a m. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, non aperti su locali abitabili, deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una apertura di adeguate dimensioni o alternativamente una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

I ripostigli sono ammessi anche senza ricambio d'aria o con ricambio d'aria da altri locali abitabili.

I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce ed aria diretta, purché rispettanti le norme antinfortunistiche.

ART. 62 – REQUISITI DI AERAZIONE E QUALITÀ DELL'ARIA

La definizione del volume d'aria in ciascuno spazio chiuso deve essere valutata in relazione al complesso degli aspetti geometrici della morfologia di tale ambiente e in relazione alle effettive condizioni di permeabilità all'aria dei materiali impiegati nella realizzazione degli elementi di chiusura. Fanno parte degli elementi che influenzano la qualità dell'aria le eventuali emissioni dei materiali impiegati nella costruzione e le condizioni di effettiva utilizzazione di tali spazi. La misurazione della qualità dell'aria deve essere commisurata anche alle condizioni di inquinamento atmosferico al contorno, nella consapevolezza di significative differenze fra le zone nei diversi contesti urbani.

62.1. - Ventilazione naturale:

L'utilizzazione della ventilazione naturale è considerato elemento sufficiente all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.

A tal fine dovrà essere valutato il riscontro d'aria sui fronti opposti, le condizioni di affaccio verso l'ambiente esterno e le relazioni con il sistema distributivo dell'edificio.

Il riscontro d'aria su fronti opposti della nuova edificazione è elemento auspicabile per l'ottenimento di risultati efficaci. In difetto di tale requisito devono applicarsi correttivi ai dimensionamenti ~~effettuati secondo quanto disposto da singole norme tecniche.~~ oppure dotare i locali di ventilazione attivata.

La valutazione degli elementi di ventilazione deve tenere conto dell'eventuale uso della ventilazione ai fini del raffrescamento delle superfici nella stagione estiva, che può essere attuata oltre che in intercapedini anche all'interno dei singoli ambienti.

62.2. - Ventilazione attivata:

Ad integrazione e/o sostituzione della ventilazione naturale possono essere adottati sistemi meccanici di attivazione della ventilazione, con riferimento alle specifiche destinazioni funzionali dei fabbricati.

Possono fruire di aerazione artificiale i seguenti locali:

- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata ventilazione naturale dei piani;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno, i bagni doccia, le cucine in alcova;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali

62.3. - Ventilazione meccanica:

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale in tutti i locali, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. I locali destinati a servizi igienici e bagni le scale ed i relativi disimpegni negli edifici di abitazione individuale e collettiva possono essere illuminati ed aerati artificialmente.

Per i locali produttivi valgono le norme riportate negli "indirizzi tecnici d'igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" redatte a cura del dipartimento del diritto alla salute e delle politiche di solidarietà della Regione Toscana come concordate nella riunione del Comitato Tecnico del 2-12-1999.

ART. 64 – CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI ENERGIA NEGLI EDIFICI

Ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica per gli edifici di nuova costruzione, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,5 KW per ciascuna unità abitativa.

I locali abitabili per residenza ed uffici e quelli accessori devono essere serviti di idonei impianti di riscaldamento del tipo centralizzato o autonomo, con apparecchiature radianti omogeneamente distribuite in relazione all'uso dei singoli locali.

La legge 9/1/1991 n. 10 ed il relativo regolamento di esecuzione (DPR 26/8/1993 n. 412) disciplinano i consumi di energia negli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso.

Nel caso di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione delle norme sopra citate è graduata in relazione al tipo d'intervento secondo la tipologia edilizia dell'art. 31 della legge 457/78.

64.1 - Progettazione di edifici e messa in esercizio degli impianti

Ai nuovi impianti, modifiche degli esistenti, installazioni di fonti rinnovabili di energia, ai lavori tendenti al risparmio ed all'uso razionale dell'energia, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire si applicano le disposizioni di cui all'art. 9 della legge 28/1/1977 n. 10, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela artistico-storica e ambientale. Tali interventi vanno assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 31 lettera "b" della legge 457/78.

Negli edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate ove non prevalgano impedimenti di natura tecnica od economica.

64.2 - Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni della legge 10/91.

Il proprietario dell'edificio (o chi ne abbia titolo a richiedere l'atto che abilita all'esecuzione delle opere e a presentare la denuncia di inizio di attività) deve depositare in comune, in doppia copia (una copia da restituire all'interessato ed una viene conservata dal comune ai fini del controllo e delle verifiche), insieme alla denuncia di inizio dei lavori, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge citata.

Nel caso in cui la denuncia e la documentazione non siano state presentate al Comune prima dell'inizio dei lavori, il responsabile del servizio comunale competente, fatta salva la sanzione amministrativa, ordina la sospensione dei lavori sino a quando non sia rispettato il suddetto adempimento.

64.3 - Certificazione delle opere e collaudo.

Per la certificazione ed il collaudo delle opere previste nel presente articolo si applica quanto previsto dalla legge 5/3/1990 n. 46.

Il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di conformità, redatto secondo il modello ministeriale di cui al D.M. 20/2/1992 e degli allegati previsti dall'art. 98 della L. n. 46 del 5/3/1990 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al DPR 6/12/1991 n. 447.

64.4 - Controlli e verifiche.

Il comune potrà procedere al controllo dell'osservanza delle norme della legge in relazione al progetto delle opere, in corso d'opera o comunque entro cinque anni dalla data della fine dei lavori dichiarata dal committente.

In caso di difformità verificato in corso d'opera, il responsabile del servizio a ciò incaricato ordina, a carico del proprietario, le modifiche necessarie per adeguare l'edificio alle caratteristiche prescritte dalla legge.

ART. 113 – SISTEMAZIONI ESTERNE ED ARREDO AREE DI PERTINENZA

Sono considerati interventi di sistemazioni esterne e di arredo delle aree di pertinenza quelli volti a definire l'assetto fisico e le utilizzazioni delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni, anche mediante l'esecuzione delle opere per localizzarvi manufatti che non siano considerati come volumi e/o superfici ai sensi del presente Regolamento Edilizio o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Regolamento Urbanistico, quali vasche e piscine private scoperte, arredi da giardino, barbecue, cuce per cani, cassette mobili in legno con dimensioni inferiori a mq. 10, pergolati, gazebo, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini, ecc.

ART. 116 – SUPERFICI**116.1. - Superficie Territoriale (ST):**

Per superficie territoriale (ST), sulla quale si applica l'indice di utilizzazione territoriale (UT), s'intende quella comprendente la superficie fondiaria (SF), le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali altre aree di rispetto e/o d'interesse ambientale comprese nelle zone formalmente perimetrate nel Regolamento Urbanistico.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G. ed al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste interne all'area., nonché al lordo delle eventuali aree di rispetto e/o di interesse ambientale.

116.2. - Superficie destinata ai Servizi ed alle Attrezzature Pubbliche (SP):

E' la superficie delle aree destinate alla viabilità, al verde, al parcheggio e in genere ai servizi ed alle attrezzature pubbliche.

116.3. - Superficie Fondiaria (SF):

E' la porzione di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona, misurata al netto delle superfici destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche (SP) ed utilizzabile ai fini edificatori, da attuare direttamente o previ interventi urbanistici preventivi unitari.

116.4. - Superficie Utile Lorda (SUL):

E' la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali (murature, vani ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne, ecc.).

Non costituiscono SUL:

- a) murature perimetrali esterne per la parte eccedente cm. 30 dello spessore;
- b) parapetti;
- c) scale di sicurezza;
- d) scale esterne a servizio del primo piano;
- e) pensiline a sbalzo con sporgenza fino a ml. 3,00;
- f) pensiline e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- g) balconi coperti e scoperti a sbalzo;
- h) portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- i) portici, gallerie, pilotis ,tettoie e logge ad uso privato o ad uso condominiale, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della SUL;
- j) bussole di entrata con superficie non superiore a mq. 10,00;
- k) vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- l) locali per i volumi tecnici;
- m) cavedi, chiostrine e simili;
- n) soppalchi , sottotetti con altezza media non superiore a ml. 2,00;
- o) palchi morti ed in genere le superfici che presentino caratteristiche analoghe a quelle già indicate per i soppalchi;
- p) piano parzialmente interrato che non ecceda dal perimetro dell'edificio fuori terra, purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml. 1,20 dalla quota di riferimento in basso così come definito dal presente Regolamento per la determinazione dell'altezza massima del fabbricato (HM);
- q) primo piano completamente interrato purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e sempre che il medesimo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio fuori terra per una superficie eccedente il 10% della superficie coperta;
- r) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato purché completamente interrati e di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40; autorimesse fuori terra, purché non eccedenti la superficie coperta esistente o quella ammessa

- dal rapporto di copertura (RC) e purché di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e fino al raggiungimento dello standard minimo previsto dalla L. 122/89;
- t) interventi relativi all'attività produttive, così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".
- u) I locali accessori o di servizio di cui all'art. 54.1 del presente R.E. degli edifici realizzati ai sensi degli artt. 49 e 53 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico fino al 15 % della SUL dell'edificio stesso.
- v) parcheggi e cantine di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato, nel caso in cui siano inseriti in un rilevante complesso edilizio e siano complanari a locali residenziali e per motivi strutturali non possa essere realizzato un orizzontamento a quota inferiore, purché di altezza uguale ai locali residenziali complanari, con altezza comunque non superiore a ml 3,00. Tali locali non potranno in nessun caso cambiare la destinazione d'uso.

116.5. - Superficie Coperta (SC):

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle pareti perimetrali.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio e tanto meno aree pubbliche, salvo diverse disposizioni previste dalle norme di attuazione del P.R.G. e di piani preventivi urbanistici.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) aggetti di coperture e gli oggetti ornamentali;
- b) scale di sicurezza;
- c) scale esterne a servizio del primo piano;
- d) pensiline con sporgenza fino a ml. 3,00;
- e) pensiline e le tettoie degli impianti di distribuzione di carburante;
- f) balconi coperti e scoperti a sbalzo;
- g) vani ascensore con dimensioni conformi alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- h) locali per i volumi tecnici;
- i) interventi relativi all'attività produttive così come previsti dalla Circolare Ministero LL.PP. n. 1918 del 16/11/1977 "Criteri per l'individuazione delle opere di ordinaria manutenzione connesse all'attività industriale".
- l) i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto (lettera "r" art. 116.4) che non costituiscono SUL.

116.6. - Superficie Utile Complessiva (SUC):

La superficie utile complessiva (SUC) è assunta come riferimento nella determinazione degli oneri per il costo di costruzione ed è costituita dalla somma della superficie utile (SU) e dal 60% della superficie accessoria (SA) così come di seguito specificate ($SUC = SU + 60\% SA$).

Nel conteggio della SUC si considerano computabili solo le superfici relative a spazi aventi altezza netta superiore a ml. 1,50.

Sono escluse dal computo della SUC:
tutti quegli elementi che non costituiscono SUL.

Negli interventi di manutenzione straordinaria le superfici di pavimento risultanti da eliminazione e/o realizzazione di strutture o tramezzature interne (superfici occupate dallo spessore di muri o di altre strutture) non sono considerate modifiche della SUC.

116.7 Superficie utile (SU):

Si definisce superficie utile (SU) la superficie di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra di un organismo edilizio, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre ed al netto delle SA.

La SU comprende in generale le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali dell'attività che vi si svolgono (lavorare, abitare, ecc.).

116.8 Superficie accessoria (SA):

Si definisce superficie accessoria (SA) quella costituita dalla somma delle superfici di pavimento dei locali destinati ad accessori e servizi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La Superficie accessoria di un immobile non può essere superiore alla superficie utile.

Sono considerate, a titolo esemplificativo, SA:

- a) cantine, vani ascensore e vani scala, soffitte e locali a stretto servizio dell'organismo edilizio. Per il vano scala e l'ascensore si considera la superficie relativa alla proiezione sul piano di accesso fatta eccezione per i pianerottoli di distribuzione che devono essere computati per ogni piano;
- b) autorimesse singole o comuni, fuori terra, entro terra e a tettoia;
- c) vani ed androni di ingresso comune e porticati, ad uso esclusivo dell'organismo edilizio;
- d) logge e balconi;
- e) le coperture piane ed i lastrici solari, praticabili.

ART. 117 – VOLUMI117.1. - Volume del Fabbricato (VF):

1. Per volume del fabbricato (VF) misurato in metri cubi [mc], di un fabbricato esistente o di progetto, ai fini urbanistici, si intende la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura.
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale adottando il metodo dell'altezza media ponderale,
4. Non è computabile come volume il rialzamento del piano d'imposta del tetto, nel caso di ristrutturazione della copertura per l'inserimento del cordolo antisismico, con un massimo di cm. 30.
- 4.1. Non è computabile nel volume urbanistico la parte eccedente l'altezza di ml. 3,20 dei locali destinati ad attrezzature di uso pubblico.
5. Nel territorio aperto, per gli interventi diretti, il volume del fabbricato è il prodotto delle superfici del fabbricato, a qualsiasi piano esse siano poste, al lordo dei muri per le relative altezze misurate tra il livello di calpestio del piano medesimo e quello del piano superiore.
Per l'ultimo piano, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'intradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'intradosso della superficie di copertura.
Non costituiscono tuttavia volume :
- a) portici, tettoie e logge ad uso privato o ad uso condominiale, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 20% della SUL;
- b) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato purché completamente interrati e di altezza interna netta non superiore a ml. 2,40 e fino al raggiungimento dello standard minimo previsto dalla L. 122/89;

117.2. - Volumi Tecnici:

Sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di impianti tecnici e devono essere progettati nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili.

Detti volumi non possono trovare luogo al di fuori del corpo dell'edificio, fatte salve le dimostrate esigenze di funzionalità ovvero di sicurezza derivanti da norme prescrittive degli impianti stessi; in tal caso devono essere progettati in modo da raggiungere una soluzione unitaria ed armonica con il resto del fabbricato e con gli ambienti circostanti.

Nelle zone produttive i volumi tecnici necessari per l'attività non potranno comunque superare il 15 % della superficie coperta del fabbricato .

Sono considerati, a titolo esemplificativo, come volumi tecnici:

- a) cabine elettriche;
- b) locali caldaia;
- c) impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;
- d) impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idro-sanitarie ed i relativi locali;
- e) extracorsa dei vani ascensore e relativi locali macchine;
- f) apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminieri;
- g) spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti, a servizio della gestione per lo smaltimento dei rifiuti del Comune;
- h) serbatoi idrici;
- i) canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- j) vani scala al di sopra delle linee di gronda;
- k) abbaini necessari per l'accesso al tetto aventi larghezza non superiore al ml. 1,20;
- l) tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DI BIOARCHITETTURE.

Questo allegato assume il carattere di normativa informativa di attenzione all'ambiente allo scopo di fornire criteri e indicazioni pratiche per l'utilizzo di tecniche e prodotti ecologicamente migliorativi per l'architettura.

Nella progettazione e nella realizzazione di edifici nuovi devono essere tenuti presenti tutti quegli accorgimenti che contribuiscono a creare condizioni di vita e ambientali che consentano un armonioso sviluppo dell'organismo umano in tutti i suoi aspetti: fisici, biochimici e mentali.

Particolare attenzione dovrà essere tenuta anche nel recupero o riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente, compatibilmente con la classificazione del patrimonio storico, anche se l'edilizia storica viene istintivamente vissuta, rispetto alla stragrande edilizia recente, come maggiormente idonea a consentire un più completo e soddisfacente svolgimento delle attività di vita quotidiane; ciò va sicuramente ricercato nella plurisecolare sperimentazione delle tecnologie adottate, che hanno consentito la progressiva selezione dei materiali e la correzione degli errori riscontrati con l'uso.

Qualora il progetto di nuovi edifici o il progetto di recupero di edifici esistenti venga impostato complessivamente in funzione ecologica e quindi secondo i parametri di seguito indicati relativi a risparmio energetico, riduzione inquinamento luminoso, depurazione acque di scarico, recupero ed utilizzo di acque piovane, uso di sistemi costruttivi e materiali compatibili con l'ambiente, gli oneri di costruzione, da calcolarsi per il rilascio della relativa Concessione Edilizia, verranno ridotti del **30%**.

Così come, qualora il progetto di nuovi edifici preveda di ricorrere per la realizzazione di fabbricati all'uso di sistemi costruttivi e materiali compatibili con una progettazione ecologica, e si preveda che le pareti perimetrali dell'edificio dovranno essere realizzate con una grossa massa ad alta inerzia termica all'interno - isolamento termico verso l'esterno e controparete di laterizio alveolato verso l'interno - **lo spessore delle pareti perimetrali, eccedenti i cm. 30 o gli spessori minimi strutturali, non verrà computato nel calcolo del volume, come non verranno computati nel calcolo del volume i maggiori spessori strutturali di solai o tetti ventilati.**

Per i nuovi edifici il principale parametro da rispettare consiste in un corretto orientamento dei fabbricati in relazione alla posizione del sole.

Gli edifici, infatti, devono essere orientati con le facciate principali esposte da Sud-Est a Sud-Ovest, e deve quindi presentare una aggregazione planimetrica lungo l'asse Est-Ovest.

In particolare, a Nord, dovranno preferibilmente essere collocati gli ambienti di servizio dell'alloggio: bagni, ripostigli, lavanderie, corpi scala.

Per favorire un corretto soleggiamento dell'appartamento, si prevederanno ampie superfici vetrate protette, da schermature orizzontali o verticali, che consentano sia un buon soleggiamento durante il periodo invernale (con il sole più basso sull'orizzonte), che un adeguato riparo dai raggi del sole nel periodo estivo.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
(Lorenzini LORENZO)




IL SEGRETARIO GENERALE
(D.r Roberto ONORATI)



Copia della presente deliberazione è pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio e vi rimarrà per quindici (15) giorni consecutivi dal 6.11.2009 al 20.11.2009 ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Registrata al n. 899

Incisa in Val d'Arno, li 6.11.2009

IL MESSO
(Maria Rillo)



ESECUTIVITA'

[] Ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 la stessa è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

[x] La presente deliberazione è **diventa esecutiva il 1.12.2009** per la decorrenza del termine di giorni **DIECI** dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio (art. 134, comma 3, D.Lgs n. 267/2000).

Incisa in Val d'Arno, li 1.12.2009

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dr. Roberto ONORATI)


