

REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI CAPALBIO

PROVINCIA GROSSETO



Progettisti
Arch. Giancarlo Pedreschi
Avv. Enrico Amante

Responsabile del Procedimento
Arch. Giancarlo Pedreschi

Garante della informazione e Partecipazione
D.ssa Anna Bianchi

Allegato B - Norme Comunali per l'edilizia Sostenibile

Regolamento Urbanistico

Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 24/02/2012.
Diventato efficace dal giorno 18/04/2012, data di pubblicazione
del relativo avviso sul BURT n. 16.

Variante approvata ai sensi del combinato disposto di cui all'art.
19 comma 4 e art. 222 della L.R.T. n. 65/2014, con Delibera del
Consiglio Comunale n. 35 del 23/09/2016. Pubblicata sul BURT
n. 51 del 21/12/2016 e divenuta efficace dal 20/01/2017 ai sensi
dell'art. 19 comma 7 della L.R.T. n. 65/2014.

Norme tecniche di attuazione

VARIANTE SEMPLIFICATA

Allegato “B”

**NORME COMUNALI PER
L'EDILIZIA SOSTENIBILE**

(Capo VIII L.r.t. 65/2014)

Art.1 FINALITA'

La presente normativa comunale disciplina e incentiva ai sensi dell'articolo 220 della L.r.t. 65/2014 gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente, rispettando i principi di ecoefficienza e di ecocompatibilità. 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.

Art. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE

Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di iniziativa [pubblica](#) e privata relativi a:

- Piani attuativi
- Nuove costruzioni
- Ristrutturazioni [Edilizie Rn e Sostituzioni Edilizie dell'intero organismo edilizio](#)
- Ampliamenti

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambito vincolato, dovranno essere predisposte da parte degli uffici competenti specifiche indicazioni che consentano di assicurare la compatibilità della messa in opera degli impianti solari termici con l'esistenza di eventuali vincoli paesaggistici

Art. 3 STRUMENTI

Le valutazioni dei progetti [riferiti all'intero organismo edilizio](#) e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate sulla base delle Linee Guida regionali 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.

Art. 4

PROGETTAZIONE

La progettazione integrata dei nuovi interventi è basata essenzialmente sui caratteri locali, ambientali, climatici e storici dell'area oggetto di trasformazione.

Per progettazione integrata si intende un intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc.

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:

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

La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione, calore e ventilazione.

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 sopra, il professionista incaricato del progetto deve specificare puntualmente le motivazioni e proporre idonee alternative.

Art. 5
REQUISITI MINIMI

I requisiti minimi disciplinati dal presente regolamento sono finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità, pertanto sono considerati obbligatori il risparmio energetico ed idrico secondo la seguente tabella.

	INTERVENTI SU EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI MINIMI INCENTIVATI
RISPARMIO RISORSE	Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documenti documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50% Fabbisogno annuale	60% Fabbisogno annuale
	Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore	Quattro unità immobiliari	/
	Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.192/05 per il 2009 e s.m.i.	/
	Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.192/05 per il 2009 e s.m.i.	/
	Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali	Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente i requisiti minimi obbligatori sono considerati requisiti incentivati.

ART.6

PROCEDIMENTO

1. 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.
- la valorizzazione delle corti, cortili ed aree di pertinenza con progetto delle sistemazioni a verde con utilizzo di essenze autoctone disposte in relazione all'ombreggiamento, raffrescamento e inquinamento acustico, massima permeabilità del suolo, sistemi naturali per il trattamento delle acque reflue.

2. Gli elaborati obbligatori da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:

1. Analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);
2. Gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;
3. La tabella riepilogativa dei punteggi di cui all'art.9 e il pacchetto di schede di valutazione relativo ai requisiti di progetto;
4. Il programma delle manutenzioni;
5. 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.
6. Estensione elementi naturali – censimento e mantenimento dei muretti a secco, protezione arborea di bacini e corsi d'acqua, realizzazione di recinzioni con siepi o vegetazione autoctona, realizzazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli fossi ecc...
7. Riduzione inquinamento luminoso esterno adeguando gli impianti alle linee guida approvate con Delibera GRT 962/2004

Gli elaborati di cui ai punti 1,2,3 6 e 7 sono presentati con il progetto delle opere al momento della presentazione dell'istanza, gli elaborati di cui ai punti 4 e 5 è presentato nella fase di abitabilità/agibilità di cui all'art. 149 L.R. 65/2014.

3. La documentazione ulteriore, necessaria per l'ottenimento degli incentivi è:

a) ~~convenzione~~ dichiarazione di notorietà di impegno firmata dal/i proprietario/i secondo il fac-simile approvato dal Responsabile del Settore Tecnico redatto secondo le disposizioni del presente regolamento;

b) copia di ognuna delle schede tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;

c) tabella riepilogativa del punteggio raggiunto;

d) eventuale ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria;

e) polizze fideiussoria a garanzia pari all'importo degli incentivi previsti e precisamente:

i) dell'importo degli oneri di urbanizzazione scomputati;

ii) pari ad 1.200 Euro al mq della superficie concessa come incentivo;

da svincolarsi previa verifica e monitoraggio tecnico di cui all'art. 8 del presente regolamento con la seguente tempistica:

-70 % alla fine dei lavori

-30 % al dodicesimo mese dalla dichiarazione di fine lavori

Art. 7

IL SISTEMA DI VALUTAZIONE

Allo scopo di individuare le prestazioni degli edifici vengono redatte e approvate idonee schede di valutazione ovvero approvate le schede di cui alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana".

Le soluzioni progettuali atte a raggiungere le prestazioni indicate nelle schede di valutazione sono documentate attraverso elaborati grafici di dettaglio, tabelle di calcolo, relazioni descrittive ed ogni altro documento possa essere esemplificativo delle scelte effettuate e che possa garantire l'efficacia delle stesse.

Nelle schede sono riportati i requisiti, le prestazioni, il sistema di valutazione e gli strumenti di verifica in fase di progettazione, costruzione, collaudo ed uso della costruzione.

Le schede tecniche di valutazione sono aggiornabili, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche, con determinazione dirigenziale su motivata relazione dell'Ufficio competente.

Il raggiungimento di un livello di qualità superiore alla soglia stabilita come livello obbligatorio, fa scattare gli incentivi previsti dal presente Regolamento.

Art. 8

VERIFICHE SULLE OPERE

Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate, principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici.

A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre al Comune le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi.

Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali.

Le verifiche di cui sopra sono riportate nel Manuale d'uso per l'utente.

Successivamente, per lo svincolo delle polizze, oltre a quanto in sopra riportato, dovrà essere deposita apposita relazione sul monitoraggio e misurazione degli effetti conseguiti di ecoefficienza degli edifici che hanno determinato l'accesso agli incentivi redatta da tecnico incaricato.

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

Art. 9

LA QUANTIFICAZIONE DEGLI INCENTIVI

Le presenti disposizioni definiscono e individuano gli incentivi concessi ai sensi dell'articolo 220 comma 7 della L.r.t. 65/2014 applicando un criterio premiante che consente l'ottenimento di sconti differenziati e progressivi sugli oneri di urbanizzazione secondaria o incentivi sui parametri edilizi per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica.

Punteggio conseguito *(x)	Sconto urbanizzazione secondaria	Quota di superficie complessiva dell'intervento non computabile all'interno della SU _L
$1 \leq X < 2$	0 %	5 %
$2 \leq X < 3$	20 %	10 %
$3 \leq X < 4$	30 %	10 %
$X \geq 4$	50 %	10 %

*Punteggi calcolati secondo le linee guida per l'edilizia sostenibile di cui alla Delibera GRT n. 322/05 e Delibera GRT n. 218/06 e successive modifiche ed integrazioni, allegata al presente atto

PRODUZIONE ENERGIA PER AUTOCONSUMO

1. DEFINIZIONI

Esclusivamente ai fini dell'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo sono stabilite le seguenti definizioni:

- a) AUTOCONSUMO - Per autoconsumo si deve intendere la quantità di energia consumata da una utenza esistente così come attestata dalla bolletta e dal contratto di fornitura con l'Ente erogatore di Energia (con scostamenti max del 30%) e comunque di potenza comunque inferiore o uguale a 20 Kw. (il reale consumo di energia effettuato nell'anno precedente dovrà essere debitamente documentato o, nel caso di nuove edificazioni, dovrà essere presentato un progetto esecutivo dettagliato che dimostri la reale quantità di energia necessaria al fabbisogno dell'immobile da dimostrare poi a consuntivo sulla base dei reali consumi)
- b) SCAMBIO SUL POSTO - Lo scambio sul posto è disciplinato dalla deliberazione dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas (ARG/elt 74/2008), (Allegato A – Testo integrato dello scambio sul posto (TISP), e successive modifiche) e definisce la regolamentazione del meccanismo che consente di immettere in rete l'energia elettrica prodotta ma non immediatamente autoconsumata, per poi prelevarla in un momento successivo per soddisfare i propri consumi. Il servizio di scambio sul posto è regolato su base economica dal GSE in forma di contributo associato alla valorizzazione, a prezzi di mercato, dell'energia scambiata con la rete e non prevede vendita di energia.

2. IMPIANTI PER AUTOCONSUMO

Gli impianti che utilizzano energie rinnovabili (Solare Termico e Fotovoltaico) di cui al D.lgs 387/2003 e s.m.i per autoconsumo sono classificabili come impianti tecnologici pertinenziali e pertanto risultano compatibili con la disciplina urbanistica delle varie zone omogenee e attuabili anche in assenza del Piano Energetico previsto dal PS, fatti salvi i casi di cui all'articolo 3, comma 3, lettera a), del D.lgs 19 agosto 2005 n. 192.

Tali impianti devono essere destinati esclusivamente al soddisfacimento del fabbisogno energetico dell'immobile/attività di cui sono pertinenza e non devono essere finalizzabili alla vendita di energia e pertanto non sono qualificabili come attività produttive (produzione e vendita di energia).

A tale scopo la cessione dell'energia prodotta dall'impianto per autoconsumo, sia di pertinenza dall'abitazione che dall'azienda, dovrà essere regolata con la modalità "scambio sul posto".

Detti impianti possono essere installati:

- nelle corti di pertinenza degli immobili;
 - sulle coperture;
 - sulla copertura di posti auto, nella misura già prevista dalle Norme Urbanistiche di riferimento;
- L'installazione degli impianti sopra detti dovrà comunque sottostare agli iter amministrativi previsti ai sensi della L.R.T. 39/2005, dal D.Lgs 387/2003 così come modificato dalla Legge 244/2007 nonché a quanto previsto dall'art. 11 del D.Lgs 115/2008 e s.m.i;

3. PRESCRIZIONI E ADEMPIMENTI

Il titolare dell'impianto al fine di consentire le verifiche di competenza dell'Ente deve annualmente, entro il 31 Gennaio dell'anno successivo, presentare il rendiconto energetico dei consumi effettuati nell'anno precedente nonché documentazione e/o dichiarazione attestante il mantenimento dei requisiti e della formula dello "scambio sul posto" per l'immissione in rete dell'energia prodotta.

Art. 11

DEROGHE AI PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

In applicazione dell'Art. 220 della LR 65/2014, sono esclusi dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL) 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:

A) Serre solari (art. 222 comma 2 lettera c)) non riscaldate con funzione di captazione solare ~~e che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento, con le caratteristiche dell'edilizia sostenibile di cui alle linee guida regionale Delibera GRT 322/05 e 218/06.~~

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 e quanto altro necessario.

L'esclusione dei sopra citati volumi dagli indici urbanistici previsti dal Regolamento Urbanistico e suoi Piani Attuativi 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.

B) Sono esclusi dai computi urbanistici seguenti extra spessori ai sensi dell'articolo 222 comma 2 lettere a) e b):

1. La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito e fino ad uno spessore massimo di cm 90.
2. La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano max 50 centimetri (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'efficienza termica e/o acustica del progetto).
3. La porzione superiore e non strutturale dei solai di copertura, l'incremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta – max 50 centimetri.

C) tutti i maggiori volumi e superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali (Art. 222 comma 2 lettera d))

Art. 12 SANZIONI

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto gli incentivi di cui all'art. 9 o gli impianti di cui all'articolo 10 si applicano le seguenti sanzioni:

Per le opere realizzate in difformità al progetto approvato accertate dagli organi competenti per interventi che abbiano ottenuto incentivi e per gli impianti di cui all'art. 9 bis si applicano le seguenti sanzioni:

- le sanzioni di cui al Titolo VII Capo II art. 192 della L.R.65/2014 per gli incentivi relativi agli oneri di urbanizzazione secondaria;
- L'eventuale riduzione degli spessori o la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi dell'articolo 11 in deroga ai parametri urbanistici ed edilizie (art. 220 comma 2 Lrt 65/2014), assume rilevanza ai fini del computo dei parametri urbanistici di cui all'articolo 216 e conseguentemente saranno applicate le sanzioni di cui al Titolo VII Capo II della L.R.T. 65/2014 per gli incentivi relativi ai parametri urbanistici.
- le sanzioni di cui al Titolo VII Capo II art. 196 della L.R.T. 65/2014 per gli impianti di cui all'art. 10;
- L'ufficio applicherà, inoltre, una sanzione pecuniaria pari ad Euro 200,00 (duecento/00) per la mancata o l'incompleta trasmissione delle documentazioni previste al comma 3 dell'art. 10 assegnando nel contempo un termine ulteriore di giorni 30 per la trasmissione di quanto previsto. Scaduto detto termine troveranno applicazione le sanzioni di cui al Titolo VII Capo II art. 196 della L.R.T. 65/2014.